

für die Ortsgemeinde Oberwies

AZ:

20 DS 16/ 0043

Sachbearbeiter: Herr Minor

VORLAGE

| Gremium | Status | Datum |
|---------------------------------|-------------------|--------------|
| Ortsgemeinderat Oberwies | öffentlich | |

Beratung und Beschlussfassung über die 1. Erweiterung der Abrundungssatzung "Höfe Dörstheck"**Sachverhalt:**

Der Satzungsentwurf hat in der Zeit vom 07.12. 2021 bis 07.01.2022 gemäß § 34 Absatz 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen. Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Stellen haben keine Bedenken zur Erweiterung:

- Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 17.12.2021
- Forstamt gemäß Schreiben vom 24.11.2021
- SGD-Nord Regionalstelle Montabaur gemäß Schreiben vom 25.11.2021
- Syna gemäß Schreiben vom 02.12.2021

Bei folgenden Stellen liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen vor.

Stadt Lahnstein gemäß Schreiben vom 06.01.2022

Die Stadt verweist auf einen Gestattungsvertrag, indem der Gemeinde Oberwies ein Wegerecht über den Stadteigenen Weg Flur 7, Flurstück 19 in Richtung K 12 zugesichert ist. Das Wegerecht wurde seinerzeit für die Flurstücke 39, 40 und 41 gewährt, die neuerlich zur Abrundung vorgesehenen Flurstücke sind nicht davon erfasst. Zudem kritisiert die Stadt den als „Schleichweg“ benutzten Weg in Richtung Schweighausen.

Würdigung / Beschlussempfehlung:

Der Ortsbürgermeister hat den Inhalt des Schreibens mit Herrn Labonte besprochen, als dieser noch im Amt war. Es wurde Einigkeit darüber erzielt, dass das Schaffen, nur einer weiteren Wohneinheit nicht Auslöser sein soll, die Gesamtsituation zu verschärfen. Städtebauliche Entwicklungen als Eigenentwicklung für junge Familien sollten grundsätzlich von der Gemeinde gefördert werden. Auf dem Flurstück 27/5 ist Bebauung gewünscht und das Flurstück wird als „Grünfläche mit Baumbestand“ dargestellt. Das nach auszumessende Teilstück auf den Flurstück 27/6 erhält eine Privatzufahrt über die Wegeparzelle 26. Eine Direktzufahrt auf das in Rede stehende

städtische Grundstück der Stadt Lahnstein wird unterbunden. Es soll in der Entscheidung der Stadt Lahnstein stehen, ob der Gestattungsvertrag zu erneuern / konkretisieren ist. Hier ist die Ortsgemeinde Oberwies offen.

Ortsgemeinde Schweighausen gemäß Schreiben vom 22.12.2021

Die Ortsgemeinde Schweighausen zeigt auf, dass durch den Ortsteil „Höfe Dörstheck“ Betroffenheit in Richtung Ortsgemeinde Schweighausen der Gestalt gegeben ist, dass (ähnlich wie der Einwand der Stadt Lahnstein) der Weg in Richtung Schweighausen von Bewohnern, Versorgungsfahrzeugen, Lieferdiensten usw. als „Abkürzer / Schleichweg“ genutzt wird und hier durch zusätzliche Bewohner der Dörstheck die Situation verschärft.

Ferner bringt die Gemeinde ins Gespräch, ob nicht besser ein Bebauungsplan das bessere Planungsinstrument wäre.

Würdigung / Beschlussempfehlung:

Der Ortsgemeinderat Oberwies zeigt Verständnis zur aufgezeigten Problematik, stellt jedoch auch heraus, dass die Erschließung des Ortsteils „Höfe Dörstheck“ gesichert bleiben muss. Der Wirtschaftsweg in Richtung Schweighausen soll nicht der verkehrsmäßigen Erschließung dienen, sondern der Weg in Richtung K 12. Die Ortsgemeinde Oberwies erklärt sich bereit, mit der Ortsgemeinde Schweighausen Maßnahmen zu besprechen, die insbesondere der Gemeinde Schweighausen gerecht wird. Die soll kein Hindernis für die vorliegende Satzungserweiterung sein, sondern eigenständig gelöst werden. Ziel der Bestrebungen sollte es sein, dass der Weg von Schweighausen kommend nur land- und forstwirtschaftliche Benutzer haben darf. Wenn da eine Beschilderung nicht auskömmlich ist, muss mit den Fachstellen eine weitere Lösung einschließlich Kontrollen gesucht werden.

Die Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung wurde in Vorfeld mit der Landesplanungsbehörde erörtert. Für die Schaffung eines Bauplatzes wäre die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt.

Kreisverwaltung gemäß Schreiben vom 10.01.2022

Die Untere Wasserbehörde gibt Hinweise zum Thema Oberflächenwasser. Die durch die ursprüngliche Abrundungssatzung vorgesehenen Obstbaumpflanzungen können durch die vorgesehene neue Privatzufahrt tangiert werden.

Würdigung / Beschlussempfehlung:

Der Ortsgemeinderat beschließt, dass die Hinweise berücksichtigt werden. Eine Bebauungsoption auf dem Flurstück 27/5 wird zurückgenommen. Hier werden Ergänzungspflanzungen durch Obstbaumpflanzungen ermöglicht. Dies soll und kann nur im Zusammenhang mit einem Bauantrag für das noch auszumessende Grundstück aus dem Flurstück 27/6 durch einen Bepflanzungsplan erfolgen. Es besteht Eigentümeridentität zwischen beiden Grundstücken. Dies müssen sich die künftigen Bauherren zurechnen lassen.

DLR Montabaur gemäß Schreiben vom 07.01.2022

Das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel weist darauf hin, dass hinsichtlich des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Herr Matthias Donsbach als Sachgebietsleiter und Vermessung zu informieren ist.

Würdigung / Beschlussempfehlung:

Der Ortsgemeinderat beschließt, dass dies berücksichtigt wird.

Verbandsgemeindewerke gemäß Schreiben vom 30.12.2021

Es wird darauf verwiesen, dass quer durch das geplante Baugrundstück die Hauptwasserleitung verläuft. Entweder müssen diesbezüglich Abstände eingehalten werden oder die Leitung muss verlegt werden.

Würdigung / Beschlussempfehlung:

Mit den Verbandsgemeindewerken fand eine Erörterung statt. Danach wird durch die künftigen Bauherren die Leitung zu verlegen sein. Dies wird in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

Der Bereich der Leitungsverlegung, die auf Kosten des Grundstückseigentümers durchzuführen ist, ist in einem Plan, der Satzungsbestandteil wird, dargestellt:

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat beschließt, die Beschlussempfehlungen – wie vorgeschlagen – anzunehmen und die Begründung und die Satzung entsprechend zu ändern. Hiernach wird die Satzung – wie als Anlage beigefügt – beschlossen.

Kosten entstehen der Ortsgemeinde Oberwies durch diese Erweiterung nicht.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen:

Satzung