

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Sonsbeck

am 03.03.2015

- Ort der Sitzung:** Kastell, Herrenstraße 2, 47665 Sonsbeck
- Beginn:** 18.00 Uhr
- Ende:** 20.45 Uhr
- Vorsitz:** Kühne, Jürgen
- Anwesend sind die Mitglieder:** Bongartz, Gerd (SB)  
Dode, Dr. Ralf-Erik (SB)  
Hensen, Heinz-Josef  
Janßen, Christian (SB)  
Ledda, Josef  
Niewerth, Robert (SB)  
Nobis, Hans-Josef (SB)  
Pieper, Hildegard  
Klein-Hitpaß, Hubert i. V. f. Quinders, Agnes  
Reiner, Hans-Günter bis 20.20 Uhr  
Sy, Eckhard  
Weber, Reiner  
Weidinger, Christa  
Wüllenweber, Sascha (SB) i. V. f. Gehrke, Horst
- Von der Verwaltung nehmen teil:** Bürgermeister Heiko Schmidt  
Fachbereichsleiter Bauen und Planen Georg Tigler  
Fachbereichsleiter/Kämmerer Willi Tenhagen
- Gäste:** Herr Markus Bach, Landgut am Hochwald  
Herr Dipl.-Ing. Werner Hax, Vermessungsbüro Hax

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Ausschussvorsitzende die ordnungsgemäße Einberufung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Die Tagesordnung wird wie folgt beschlossen:

## TAGESORDNUNG

## DRUCKSACHE-NR.:

### A. Öffentliche Sitzung

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Bestellung eines Schriftführers  | -     |
| 2. Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Sonsbeck am 02.12.2014  | -     |
| 3. Feststellung von Ausschließungsgründen wegen Befangenheit  | -     |
| 4. Anfragen der Einwohner   | -     |
| 5. Bebauungsplan Labbeck Nr. 7a „Wochenendhausgebiet Labbeck“<br><u>hier:</u> „Landgut am Hochwald“ - Vorstellung des Konzeptes zur Weiterentwicklung - Berichterstattung durch Herrn Markus Bach   | -     |
| 6. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes<br><u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss sowie frühzeitige Beteiligungsverfahren   | 02/15 |
| 7. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück 1. Bauabschnitt“<br><u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Öffentlichkeit   | 12/15 |
| 8. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück 1. Bauabschnitt“<br><u>hier:</u> Vorstellung des Planungskonzeptes durch Herrn Dipl.-Ing. Werner Hax, Vermessungsbüro Hax  | -     |
| 9. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 36 „Gewerbegebiet Peterskaul“<br><u>hier:</u> Aufstellungsbeschluss   | 07/15 |
| 10. Bauvorhaben der Seegershof Bioenergie GmbH, Gelderner Straße 87<br><u>hier:</u> Genehmigungsantrag der Seegershof Bioenergie GmbH gem. § 4 BImSchG zur Änderung einer Biogasanlage am landwirtschaftlichen Betrieb Vermöhlen  | 03/15 |
| 11. Haushaltssatzung der Gemeinde Sonsbeck für das Haushaltsjahr 2015<br>- Produktbereich 01 bis 15 (nur Baumaßnahmen)<br>- Produktbereich 13 (Produkt 13.555.01) - mitzuberatendes Produkt des Ausschusses für Umwelt und Landwirtschaft (Ausfall aufgrund mangelnder Tagesordnungspunkte) | 01/15 |
| 12. Mitteilungen der Verwaltung   | -     |
| 13. Anfragen der Ausschussmitglieder  | -     |

#### **1. Bestellung eines Schriftführers**

---

Die Verwaltung schlägt vor, Herrn Tigler für die heutige öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses zum Schriftführer zu bestellen. Dem Vorschlag wird zugestimmt.

#### **2. Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Sonsbeck am 02.12.2014**

---

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die Niederschrift weder Widersprüche gemäß § 57 Abs. 4 GO NRW noch Beanstandungen gemäß § 54 Abs. 3 GO NRW eingegangen sind.

### 3. Feststellung von Ausschließungsgründen wegen Befangenheit

---

Bei den Tagesordnungspunkten ist kein Ausschussmitglied wegen Befangenheit ausgeschlossen.

### 4. Anfragen der Einwohner

---

Es liegen keine Anfragen der Einwohner vor.

### 5. Bebauungsplan Labbeck Nr. 7a „Wochenendhausgebiet Labbeck“ hier: „Landgut am Hochwald“ - Vorstellung des Konzeptes zur Weiterentwicklung - Berichterstattung durch Herrn Markus Bach

---

Im Rahmen einer Power-Point-Präsentation berichtet der Eigentümer des „Landgutes Am Hochwald“, Herr Markus Bach, über die Entwicklungen des Betriebes in den vergangenen Jahren und stellt die Zukunftsvisionen seines Unternehmens vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht heute drei unterschiedliche Sondergebietsbereiche vor. Der gastronomische Bereich und der Beherbergungsbereich (SO 1) ist durch die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Entwicklungen vollständig ausgeschöpft. Der Sondergebietsbereich 2 (Mehrzweckhalle und Betriebsleiterwohnhaus) soll zukünftig nicht weiter verfolgt werden. Dieser Bereich soll bei einer möglichen Bebauungsplanänderung aufgehoben werden. Das Reitsportzentrum im Sondergebiet 3 soll durch die anstehende Planung nicht verändert werden. Lediglich auf die geplante Anlage eines Reitplatzes soll nachhaltig verzichtet werden (siehe Skizze).

#### Zur Zeit gültiger Bebauungsplan

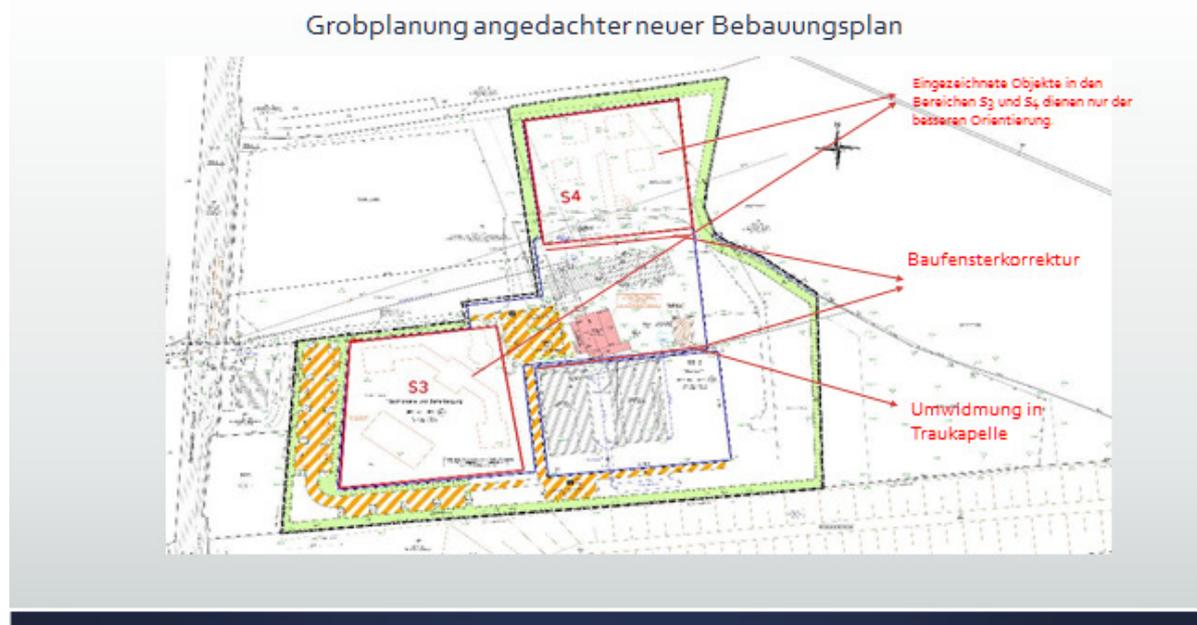
Die mit rot gekennzeichneten Bereiche  
1. Reitplatz und 2. SO2 sollen nicht umgesetzt werden



Im Rahmen der anstehenden Betriebsentwicklungen sollen im Wesentlichen zwei neue Sondergebietsbereiche für Beherbergungsmöglichkeiten entstehen.

In dem in der nachfolgenden Skizze S 3 benannten Baufenster, soll - so die Vorstellung des Herrn Bach - in einem 1. Bauabschnitt die Schaffung von rd. 25 Zimmern ermöglicht werden. Ein weiterer Gebäudetrakt ist für den 2. Bauabschnitt mit noch einmal rd. 30 Zimmern Wunsch des Herrn Bach. In dem ersten Gebäudebereich sollen 3 Wohnungen eingerichtet werden, eine für die Eheleute Bach sowie jeweils für die Eltern der Eheleute. In dem Baufenster S 4 im oberen nördlichen Grundstücksbereich, soll die Möglichkeit für rd. 20 Zimmer oder Ferienappartements geschaffen werden. Die in der Planung einskizzierten Gebäude dienen nur der besseren Darstellung. Des Weiteren ist beabsichtigt, das vorhandene Baufenster und die Grenzen auf die bestehende Situation zu korrigieren.

Abschließend berichtet Herr Bach, dass geplant ist, die jetzige Lagerhalle in ein offizielles standesamtliches Trauzimmer umzuwandeln und das Trauzimmer innerhalb der Gastronomie „Landgut Engel“ aufzugeben.



Im Nachgang an die Vorstellung wird die Sitzung unterbrochen. Es werden seitens der Bürgerinnen und Bürger Fragen zur Klassifizierung der Unterkünfte, der PKW-Stellplätze und zur Art der Übernachtungsmöglichkeiten gestellt. Herr Bach führt aus, dass es qualitativ in einem Segment oberhalb von 3 Sternen zur Ausführung geplant ist, ferner berichtet er, dass vollausgestattete Ferienwohnungen eher eine untergeordnete Größenordnung bilden. Die Hinweise zur, von Herrn Reckmann angesprochenen Stellplatzthematik, sollen in den weiteren Überlegungen eingearbeitet werden.

Abschließend bedankt sich Herr Bach für die Möglichkeit der Vorstellung.

## 6. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

**hier: Aufstellungsbeschluss sowie frühzeitige Beteiligungsverfahren, DS 02/15**

---

Einleitend stellt Herr Tigler die geplanten Änderungsbereiche vor. Er führt aus, dass der 11. Änderung in absehbarer Zeit ein weiteres Änderungsverfahren folgen wird, welches die bauleitplanerische Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung abschließend ordnen soll. Die 11. Änderung soll mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahren Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück“ - 1. Bauabschnitt - im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Sonsbeck einstimmig:

„Der Rat der Gemeinde Sonsbeck beschließt gem. §§ 2 ff. BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonsbeck sowie die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens.

Die Änderung soll sich im Einzelnen auf folgende Punkte beziehen:

1. Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ in Sonsbeck - und daraus folgend die Löschung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ (A) sowie Änderung einer Mischgebietsfläche (B) in eine Wohnbaufläche. (Anlage 1)
2. Darstellung einer Fläche zur Ortsrandeingrünung entlang des Weges „Köppenkerkpädchen“.

## 7. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück 1. Bauabschnitt“

**hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Öffentlichkeit, DS 12/15**

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, so führt der Unterzeichner aus, soll der Einstieg für eine Siedlungsentwicklung nördlich der Straße „Pachland“ eingeleitet werden. Die abschließende Ausdehnung des Siedlungsraumes ist in nachgelagertem Bauleitplanverfahren festzulegen. Auf die Vorstellung eines 1. Erschließungskonzeptes unter TOP 8 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Sonsbeck einstimmig:

„Für den Bereich, der begrenzt wird,

im Norden	durch die verbleibende Teilfläche der Gemarkung Labbeck, Flur 19, Flurstück 23
im Osten	durch das Flurstück 27, Gemarkung Labbeck, Flur 19, als landwirtschaftliche Fläche
im Süden	durch die Straße Pachland
im Westen	durch die ehemalige Hofstelle Pachland 11 auf dem Flurstück Gemarkung Labbeck, Flur 19, Flurstück 68,

wird der Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück 1. Bauabschnitt“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll nach § 30 BauGB Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Wohnbauflächen sowie über die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen treffen. Von der Planaufstellung betroffen sind die Flurstücke 70 und 72 der Flur 19 in der Gemarkung Labbeck und des Weiteren eine ca. 5.356 qm große Teilfläche aus dem Flurstück 23 der gleichen Flur. Die Detailabgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verfahren einzuleiten, notwendige Fachstellungen und Gutachten einzuholen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

## 8. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 37 „Rübstück 1. Bauabschnitt“

**hier: Vorstellung des Planungskonzeptes durch Herrn Dipl.-Ing. Werner Hax, Vermessungsbüro Hax**

Anhand von zwei Konzeptentwürfen (siehe unten) wird eine mögliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes durch Herrn Hax vom Vermessungsbüro Hax, Geldern vorgestellt. Das Plangebiet umfasst ca. 26.620m<sup>2</sup>, wovon nach Abzug der Grün- und Erschließungsflächen, etwa 2 ha für Bauflächen zur Verfügung stehen. Dieses entspricht bei einer mittleren Grundstücksgröße von 500m<sup>2</sup> etwa 40 Bauplätzen. Die Fläche hat in Nord-Süd-Ausrichtung eine Ausdehnung von rund 150m und in Ost-/West-Richtung von 170m. Eine besondere Herausforderung ist in diesem Gebiet durch die Höhenunterschiede von bis zu über 5 Metern gegeben. Die abfließenden Niederschlagswässer bilden ebenfalls ein besonderes Planungserfordernis.

Beide Konzepte nehmen eine kreuzungsgleiche Anbindung zur Straße Copray auf, wobei ein Bypass über den Lichtweg denkbar ist. Weitere Details sind in den Plänen ersichtlich.





Im Nachgang zur Vorstellung der Erschließungskonzepte wird seitens der Verwaltung ein kurzer Ausblick über die mögliche Weiterentwicklung des Gebietes gegeben. Es wird eine Variante bis zur Ferngasleitung und eine darüber hinaus vorgestellt. Letztlich entwickelt sich eine kurze Diskussion über die Art und Größenordnung der weitergehenden Erschließung und der Anbindung.

## 9. Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 36 „Gewerbegebiet Peterskaul“ hier: Aufstellungsbeschluss, DS 07/15

Fachbereichsleiter Tigler führt zu diesem Tagesordnungspunkt aus, dass aufgrund der starken Gewerbegebietsnachfrage, insbesondere in den vergangenen Monaten, die Neuaufstellung mit dem Ziel der Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen dringlich geworden ist. Insbesondere Baugesuche mit mittlerer Flächengröße (größer als 5.000 qm) können zurzeit auf den verbleibenden gewerblichen Restflächen nicht bedient werden.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Sonsbeck einstimmig:

„Für den Bereich, der begrenzt wird,

im Norden u. Osten

durch die Alpener Straße

im Süden

durch das Grundstück „Alpener Straße 52“,  
Gemarkung Sonsbeck, Flur 4, Flurstück 77,

im Westen durch den verbleibenden Teil des Grundstücks der Emmausgemeinschaft und durch das Flurstück Gemarkung Sonsbeck, Flur 4, Flurstück 70, als landwirtschaftliche Fläche,

wird der Bebauungsplan Sonsbeck Nr. 36 „Gewerbegebiet Peterskaul“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll nach § 30 BauGB Festsetzungen treffen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen sowie über die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen. Von der Planaufstellung betroffen sind die Flurstücke 210 und 76, der Flur 4 in der Gemarkung Sonsbeck und des Weiteren eine ca. 4.000 qm große Teilfläche aus dem Flurstück 315 der Emmausgemeinschaft.

Die Detailabgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Verfahren einzuleiten, notwendige Fach Stellungnahmen und Gutachten einzuholen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

#### **10. Bauvorhaben der Seegershof Bioenergie GmbH, Gelderner Straße 87**

**hier: Genehmigungsantrag der Seegershof Bioenergie GmbH gem. § 4 BImSchG zur Änderung einer Biogasanlage am landwirtschaftlichen Betrieb Vermöhlen, DS 03/15**

---

Seitens der Verwaltung wird zu diesem Tagesordnungspunkt berichtet, dass es bei diesem immissionsschutzrechtlichen Beschluss nicht um eine Erweiterung der Stoffströme mit einer eingehenden Erhöhung der Gasproduktion geht, sondern lediglich um eine bedarfsgerechte Stromeinspeisung. Durch diese Änderung unterliegt das Bauvorhaben der Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG und somit gemäß der Zuständigkeitsverordnung in der Entscheidungskompetenz des Bau- und Planungsausschusses. Neben der bedarfsgerechten Stromeinweisung, einhergehend mit der Errichtung eines Ott-Gas BHKW; 250 kW elektr. (549 kW FWL), ist die Installation eines Gorators und einer Notfackel ebenfalls geplant.

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt einstimmig:

„Dem vorgenannten Antrag wird bezüglich der gemeindlichen Belange zugestimmt.

- Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Wesel hat zu erfolgen.
- Nach Fertigstellung der Anlage sind der Gemeinde Sonsbeck und der örtlichen Feuerwehr Ausführungspläne vorzulegen und eine Einweisung in die Anlage hat zu erfolgen.

Ich bitte, diese Belange als Nebenbestimmungen aufzunehmen.“

## 11. Haushaltssatzung der Gemeinde Sonsbeck für das Haushaltsjahr 2015, DS 01/15

- Produktbereich 01 bis 15 (nur Baumaßnahmen)
- Produktbereich 13 (Produkt 13.555.01) - mitzuberautes Produkt des Ausschusses für Umwelt und Landwirtschaft (Ausfall aufgrund mangelnder Tagesordnungspunkte)

Im Rahmen der Beratung der Haushaltssatzung wird das Produkt des Ausschusses für Umwelt und Landwirtschaft aufgrund des Ausfalls der Sitzung des Fachausschusses mitberaten und beschlossen. Durch den Fachbereichsleiter Tigler werden aktualisierte Kosten zu der Entwicklung des Bebauungsplangebietes Sonsbeck Nr. 36 „Gewerbegebiet Peterskaul“ für den Änderungsdienst vorgelegt. Aufgrund der Anschlussmöglichkeit der Niederschlagsentwässerung an das vorhandene Sammelsystem in der Stettiner Straße, steigen insbesondere die Kosten für die Niederschlagsentwässerung aufgrund der Dimension und der Tiefenlage des Kanalsystems. Da voraussichtlich auch weitergehende Entwicklungsabschnitte in diesem Raum von dieser Anschlussmöglichkeit profitieren werden, ist es als eine Zukunftsinvestition zu beurteilen.

Die für das Haushaltsjahr 2014 gemeldeten Mittel werden übertragen und die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel (siehe letzte Zeile) werden im Haushaltsjahr 2015 weitergehend veranschlagt. Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

### Erschließungskosten B-Plan 36 "Peterskaul"

Geschätzte Baukosten Erschließung und Endausbau, Stand 28.02.2015	Schmutzwasser PSK 11.538.01 7.144001	Regenwasser PSK 11.538.01 7.144002	Straßenbau PSK 12.541.01 7.144003	Gesamtkosten Erschließung
Baukosten gesamt	130.016,14 €	271.029,88 €	347.679,58 €	748.725,60 €
Anteilige Planungskosten	15.601,94 €	32.523,59 €	41.721,55 €	89.847,07 €
Summe netto	145.618,08 €	303.553,47 €	389.401,13 €	838.572,67 €
19% Mwst	27.667,44 €	57.675,16 €	73.986,21 €	159.328,81 €
<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>173.285,52 €</b>	<b>361.228,62 €</b>	<b>463.387,34 €</b>	<b>997.901,48 €</b>
Zur Rundung	- 3.285,52 €	- 1.228,62 €	- 3.387,34 €	- 7.901,48 €
Erforderliche Haushaltsmittel	170.000,00 €	360.000,00 €	460.000,00 €	990.000,00 €
Für das HHJ 2014 gemeldete Haushaltsmittel	150.000,00 €	75.000,00 €	350.000,00 €	575.000,00 €
Zusätzlich erforderliche Haushaltsmittel	20.000,00 €	285.000,00 €	110.000,00 €	415.000,00 €

Nach Abschluss der Vorstellungen durch den Fachbereichsleiter Tigler und einer kurzen Diskussionsrunde, wird die Haushaltssatzung zu weiteren Beratungen in den Haupt- und Finanzausschuss und den Rat mit 10 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen empfohlen:

„Aufgrund der §§ 80 ff der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beschließt der Rat der Gemeinde Sonsbeck die Haushaltssatzung mit ihren Anlagen für das Haushaltsjahr 2015.

Einwendungen der Einwohner oder Abgabepflichtigen liegen nicht vor.“

## 12. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung weist auf die Info-DS 17/15, die vor der Sitzung verteilt wurde, hin.

Fachbereichsleiter Tigler berichtet, dass das Offenlageverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sonsbeck Nr. 18 a in diesen Tagen ausläuft und aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen eine Empfehlung des Satzungsbeschlusses für den nächsten Sitzungszug vorbereitet wird. In diesem Zusammenhang berichtet er, dass die Agri V Raiffeisen eG mittlerweile den Standort der Waage verändert hat und dass auch die zugesagte neue Toranlage errichtet wurde.

Weiter wird seitens der Verwaltung berichtet, dass die Thermografiebefliegung über Alpen und Sonsbeck noch nicht abgeschlossen ist, da die Witterungsbedingungen noch keine zweite Flugnacht zugelassen haben. Die Befliegung soll kurzfristig abgeschlossen werden.

### **13. Anfragen der Ausschussmitglieder**

---

Es werden keine Anfragen gestellt.

Da für die nachfolgende, nichtöffentliche Sitzung, keine Tagesordnungspunkte, keine Mitteilungen der Verwaltung und auch keine Anfragen der Ausschussmitglieder vorliegen, verzichtet der Ausschussvorsitzende auf die Eröffnung der nichtöffentlichen Sitzung und schließt um 20.45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Sonsbeck.

JÜRGEN KÜHNE  
Ausschussvorsitzender

GEORG TIGLER  
Schriftführer

gesehen:

HEIKO SCHMIDT  
Bürgermeister