

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel

Vorlage Nr. 950/679/2018

Beschlussvorlage

TOP

**Sachstand Bedarf Ausweisung
Wohnbauflächen § 13 b BauGB**

Verfasser: Hans-Paul Wagner
Bearbeiter: Hans-Paul Wagner
Fachbereich: Fachbereich 2

Datum:
09.05.2018

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:
02651/8009-47

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	29.05.2018	Kenntnisnahme
Verbandsgemeinderat	öffentlich	12.06.2018	Kenntnisnahme

**Der Bau und Planungsausschuss sowie der Verbandsgemeinderat nehmen zu-
stimmend Kenntnis von den bisher durch die Ortsgemeinden angemeldeten
möglichen neuen Bauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Bauges-
etzbuch, die im Rahmen der den Ortsgemeinden obliegenden Bauleitplanung
ausgewiesen/festgesetzt werden sollen.**

Etwaige Anträge:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Verfahrensablauf bisher:

Zuständigkeit Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen, Bauen:

Der Fachbereich 2 (Bauverwaltung) prüft die Frage, ob die von den jeweiligen Ortsgemeinden vorgesehenen Flächen überhaupt die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB erfüllen – dazu gehört auch die Frage, ob dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (vordergründig stellt sich vorab oft die nicht zu vernachlässigende Frage des zu beachtenden Lärm- und Immissionsschutzes; Bauverbotszone an noch nicht abgestuften qualifizierten Straßen etc.).

Sollten diese Tatbestände erfüllt sein könnte die jeweilige Ortsgemeinde das Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB durchführen, wobei sich dann auch noch zu bewältigende Problemlagen ergeben können (ergebnisoffene Verfahren).

Anmerkung: Sollte bei den interessierten Ortsgemeinden (derzeit 12) je eine Fläche mit der Maximalgröße von 10.000 m² (Nettobaufläche \Rightarrow brutto 25.000 m²) zum Tragen kommen, würde dies eine Bauflächenpotenzialzunahme von ca. 30 ha bedeuten. Dieser Wert wäre zunächst bei einer späteren Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu dem bereits bestehenden Potenzialwert - soweit noch nicht bebaut - hinzuzurechnen und den zustehenden Bedarfswert zusätzlich übertreffen (s. nachfolgend „Schwellenwert“).

Z 30 LEP IV:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert;

Stand: 23.11.2011

Schwellenwert: - **38 ha** = 19,7 ha – 57,7 ha

Zuständigkeit Fachbereich 4 – Kommunale Betriebe –Abwasserbeseitigung-

Parallel zu diesen Prüfungen wird vom Abwasserwerk unter Verweis auf den Grundsatzbeschluss von Werkausschuss -Empfehlung Sitzung am 27.11.2017- und VG-Rat Sitzung am 14.12.2017 Vorlage Nr. **950/614/2017** geprüft, inwieweit die vorgeschlagenen und die den § 13 b BauGB erfüllenden Gebiete auch abwassermäßig

- a) **technisch machbar**
- b) **mit welchem Entwässerungssystem**
- c) **hydraulisch unproblematisch o d e r**
- d) **nur mit Mehrkostenbeteiligung der Ortsgemeinde**

erschlossen werden können.

An dieser Stelle wird auf deren Inhalt und den darauf basierenden Grundsatzbeschluss vollinhaltlich verwiesen.

Zum Stichtag 01. April 2018 haben verschiedene Ortsgemeinden entsprechende Flächen angemeldet bzw. zur Prüfung vorgeschlagen, die heute in ihren Grundzügen

dargestellt und erste Einschätzungen zum möglichen Entwässerungssystem und einer Realisierung als Zwischenstand dargestellt werden.

Folgende allgemeine Aussagen sind vorausschickend zu treffen:

- Der **Fachbereich 2** prüft in Abstimmung mit der Planungsabteilung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz die Voraussetzungen inwieweit die Vorschläge der Ortsgemeinden die Vorgaben des § 13 b Baugesetzbuch erfüllen.
- Das Abwasserwerk prüft die abwassertechnische Umsetzung der einzelnen Gebiete zudem mit der Maßgabe nach technischer Realisierbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit mit evtl. Kostenersatz von Ortsgemeinden auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses.
- Die **hydraulische Nachrechnung der bestehenden Ortsnetze, Verbindungssammler und Regenentlastungsanlagen** (insbesondere bei Mischsystemen das die Aufnahmekapazität belastende zusätzliche Niederschlagswasser aus privaten Versiegelungen und der neuen Straßen-/Bürgersteigflächen) **ist zeit- und kostenintensiv, sodass auch nur realistische Flächen berechnet werden sollten.**
Von den Ortsgemeinden, die mehrere Gebiete vorschlagen, wird konsequent eine Prioritätenliste eingefordert, um die hydraulischen Berechnungen auf das tatsächlich Machbare abzugrenzen.
- Unter Verweis auf Ziffer 1 aus der Sitzungsvorlage vom 27.11./14.12.2017 ist dabei insbesondere die Wahl des Entwässerungssystems einer detaillierten Prüfung der Flächen erforderlich, **da für Mischsysteme ein ausdrücklicher Genehmigungsvorbehalt in den wasserrechtlichen Erlaubnissen** erhalten ist. Versickerungsgutachten werden erforderlich.
- Nachrichtlich ist an dieser Stelle auch darauf hinzuweisen, dass unter Verweis auf die **Anlagen** zur Sitzungsvorlage aus der Statistik zum 31.12.2017 festzustellen bleibt, **dass derzeit bereits rd. 993.500 qm gewichteter Beitragsfläche = 709.500 qm Katasterfläche (!!)** unbebaute Grundstücke durch Abwasserleitungen erschlossen und veranlagt werden.
Danach stehen derzeit **1.039 baulich nutzbare und schon erschlossene Grundstücke noch für Bauvorhaben** zur Verfügung.
Der Anteil der unbebauten Grundstücke beträgt bei der Verbandsgemeinde Vordereifel rd. **12,65 % nach Stückzahl bzw. 11,59 % nach Fläche**.
Diese Situation wird mit den neuen Gebieten nach § 13 b Baugesetzbuch weiter erhöht.

Im Einzelnen sind folgende Flächen gemeldet, die mit einer ersten vorläufigen Tendenz wie folgt zu umschreiben sind:

1. Ortsgemeinde Baar

Die Ortsgemeinde Baar ist nahezu flächendeckend im Trennsystem entwässert, sodass die hydraulischen Probleme durch erhöhte Niederschlagswassermengen weitgehend unproblematisch erscheinen.

Es wurden bisher zwei Flächen im **Ortsteil Engeln** und eine Fläche im **Ortsteil Freilingen** angemeldet, die entwässerungstechnisch realisierbar sein dürften.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke : **34**

2. Ortsgemeinde Ditscheid

Die Ortsgemeinde ist zu 100 % im klassischen Mischsystem entwässert, sodass hier nach detailliert Einzelprüfungen Ausnahmetatbestände nachzuweisen wären.

Es haben sich zwei Gebiete herauskristallisiert, die auch entwässerungstechnisch, jedoch ggfls. im Trennsystem entwässert werden könnten.

Die Ortsgemeinde steht in Verhandlungen zum Gesamterwerb der Flächen.
Die neue hydraulische Berechnung des Ortsnetzes ist erfolgt und lässt Spielräume zu.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke: **21**.
Eine Prioritätenfestlegung hat noch zu erfolgen.

3. Ortsgemeinde Herresbach

Die Ortsgemeinde Herresbach hat in der **Ortslage Herresbach** drei Flächen vorgeschlagen und im **Ortsteil Döttingen** zwei Flächen.

In der Ortslage Herresbach ist nahezu flächendeckend ein Mischsystem hergestellt, im Ortsteil Döttingen flächendeckend Trennsystem bzw. ein reines Schmutzwassersystem.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **53**.

Tendenz:

Im Ortsteil Döttingen sind beide vorgeschlagenen Flächen realistisch erschließbar (als Trennsystem oder als reines Schmutzwassersystem)

In der Ortslage Herresbach ist eine Erweiterung des Baugebietes „**Im Bungarten**“ angedacht, wobei im Gebiet selbst noch über 20 unbebaute Grundstücke verfügbar sind.

Im Bereich der „**Döttinger Straße**“ ist ein Gewässer angrenzend, sodass hier die angedachte Bautiefe in Richtung Gewässer im reinen Schmutzwassersystem mit dezentraler Versickerung des Niederschlagswassers erschließbar wäre.

Für ein Gebiet im Bereich „**Auf der Strehl**“ wäre aufgrund des Grundstückszuschnittes ebenfalls eine reine Schmutzwasserentsorgung mit Versickerung des Niederschlagswassers denkbar.

Die Ortsgemeinde wird aufgefordert, eine Prioritätenliste, wie eingehend erwähnt, zu beschließen.

4. Ortsgemeinde Hirten

Die Ortsgemeinde Hirten hat eine mögliche Baufläche im **Ortsteil Kreuznick** angemeldet, deren Erschließung tendenziell lösbar erscheint.
Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke: **11**

5. Ortsgemeinde Kehrig

Die Ortsgemeinde Kehrig hat insgesamt sieben verschiedene Flächen, insbesondere an der Ortsrandlage vorgeschlagen. Hierüber wurde bereits in einer gemeinsamen Sitzung am 29.03.2018 eingehend beraten.

Durch zwei landwirtschaftliche Betriebe sind hier immissionsrechtliche Probleme aufgetreten, ein schalltechnisches Gutachten wurde im Ortsgemeinderat am 19.04.2018 vorgestellt und wird letztlich ausschlaggebend sein, inwieweit das ein oder andere Gebiet nicht realisiert werden könnte.

Von der Ortsgemeinde wurde in jedem Falle nach Abschluss dieser Ergebnisse ein Prioritätenplan eingefordert, ehe kostenintensive hydraulische Berechnungen angestellt werden.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **72**

6. Ortsgemeinde Kirchwald

Die Ortsgemeinde Kirchwald ist überwiegend im Mischsystem entwässert.

Es liegt derzeit ein Vorschlag für eine Flächenneuausweisung vor, die teilweise unproblematisch über ein bestehendes Trennsystem entwässert werden könnte, zum anderen Teil jedoch problematisch erscheint, da das Gebiet oberhalb der Ortslage angrenzt und hier eine Anbindung an das bestehende Mischsystem auf den ersten Blick schwierig erscheint.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **52**

7. Ortsgemeinde Kottenheim

Die Ortsgemeinde Kottenheim wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Sie hat für das Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch insgesamt 5 Flächen zur Prüfung vorgeschlagen.

Nach den bereits vorgenommenen Besprechung mit der Ortsgemeinde und planerischer Prüfungen hat sich dieser Vorschlag auf zwei größere Gebiete reduziert. Die hydraulische Berechnung bleibt abzuwarten, ehe konkrete Aussagen getroffen werden können.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **91**

8. Ortsgemeinde Münk

Die Ortsgemeinde Münk ist durchgängig im Mischsystem entwässert mit der dann sich ergebenden Problematik von Ausnahmegenehmigungen weiterer Mischsysteme.

Die Ortsgemeinde hatte 4 Flächen in die Prüfung eingebracht, wobei sich diese nach erster Überprüfung durch den Fachbereich 2 zum einen bedingt durch die Nähe zu geplanten Windkraftanlagen einerseits und topographisch bedingt andererseits auf zwei Gebiete reduziert haben. Auch hier ist eine Prioritätenfolge abzuverlangen.

Bei den verbleibenden Gebieten scheint eine abwassermäßige Erschließung realisierbar, wobei in einem Gebiet immissionsrechtliche Probleme auftreten könnten. Die hydraulischen Berechnungen bleiben abzuwarten.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **25**

9. Ortsgemeinde Nachtsheim

Die Ortsgemeinde Nachtsheim ist durchgängig im Mischsystem entwässert. Die vorgeschlagene Flächenausweisung scheidet teilweise an den fehlenden Voraussetzungen des § 13 b Baugesetzbuch. Hier sind noch weitere planungsrechtliche Prüfungen erforderlich.

Anzahl der unbebauten Grundstücke: **52**

10. Ortsgemeinde Reudelsterz

Die Ortsgemeinde ist flächendeckend im Mischsystem entwässert.

Die Ortsgemeinde hatte ursprünglich die Fläche am ehemaligen Sportplatz vorgeschlagen, die jedoch nicht die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt.

Zwischenzeitlich sind mit der Ortsgemeinde drei weitere Flächenbereiche ins Auge gefasst, deren planungsrechtliche Prüfung hinsichtlich der Voraussetzungen des § 13 BauGB noch läuft.

Abwassertechnisch erscheint eine Realisierung durchaus möglich.

Auch hier ist eine Prioritätenfolge abzuverlangen.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **14**

11. Ortsgemeinde St. Johann

Die Ortsgemeinde St. Johann ist flächendeckend im Mischsystem entwässert.

Die aktuelle Hydraulik zeigt bereits eine kritische Belastung des Ortsnetzes auf.

Es stehen derzeit zwei Gebiete im Fokus der Ortsgemeinde, wobei die Prioritätenfolge in der Sitzung am 19.04.2018 festgelegt wurde.

Die abwassermäßige Erschließung ist in erster Tendenz für beide Gebiete hydraulisch als schwierig anzusehen.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **34**

12. Ortsgemeinde Siebenbach

Die Ortsgemeinde Siebenbach ist überwiegend im Mischsystem entwässert.

Das von der Ortsgemeinde vorgeschlagene Gebiet grenzt jedoch an einen Bereich mit klassischem Trennsystem an, sodass hier die abwassertechnische Erschließung unproblematisch sein dürfte.

Anzahl unbebauter erschlossener Grundstücke insgesamt: **22**

Zusammenfassend

bleibt festzustellen, dass

- bisher nicht alle Ortsgemeinden Wünsche zu weiteren Flächen nach § 13 Baugesetzbuch geäußert haben und

- daher diese Aufzählung nicht abschließend ist.
- Das Abwasserwerk und der Fachbereich 2 (Bauabteilung) werden auf der Grundlage des Beschlusses vom 14.12.2017 die Ortsgemeinden kooperativ begleiten.
- Sobald sich in Einzelfällen nach Abschluss der Vorprüfungen und der Festlegung der Prioritäten finanzielle Auswirkungen für die Ortsgemeinde nach dem getroffenen Grundsatzbeschluss ergeben, wird der Werkausschuss im Einzelfall mit der Angelegenheit befasst.
- Im Übrigen bleibt abzuwarten, welche der vorgeschlagenen Gebiete tatsächlich auch in Aufstellungsbeschlüsse zum Erlass neuer Bebauungspläne münden werden.
- Erst danach wird auch feststehen, welche Investitionskosten künftig in die abwassertechnische Erschließung dieser Gebiete fließen werden und wie sich dann auch die Finanzierungssituation im Verhältnis Investition/Einmalbeiträge stellen wird.
- Notwendige hydraulische Überrechnungen sind bereits für die aktuell erschlossenen Gebiete, deren Ist-Zustand alleine Sache des Abwasserwerkes ist, kostenintensiv.
Diese Berechnungen sind jedoch aufgrund teilweise veralteter Grundlagen oder seit dem 1. Kanalprojekt nie mehr erfolgten Überrechnungen durchaus sinnvoll, um den Ist-Zustand zu ermitteln.
- Insbesondere sind diese **aktualisierten Grundlagen des Bestandes** durch das Problem der häufiger wiederkehrenden Starkregenereignisse wichtig für Argumentationen im Tagesgeschäft bei Schadensfolgen.
- Hydraulische Überrechnungen für neue Gebiete sollten daher auch **nicht auf „Zuruf der Ortsgemeinde mit x-Gebieten“** erfolgen, sondern erst dann, wenn konkrete Flächen auch wirklich ins Verfahren nach § 13 b BauGB gebracht werden sollen.
- **Problematisch werden alle Fälle werden, bei denen entgegen wasserrechtlicher Erlaubnis „Ausnahmegenehmigungen der SGD Nord für Mischsysteme“ notwendig werden.**
- **In Ortsgemeinden mit bestehenden Trennsystemen, leistungsfähigen Gewässern in unmittelbarer Nähe oder bei Verwirklichung von rechtlich und tatsächlich zulässigen Versickerungen von Niederschlagswasser dürfte die Probleme der technischen Erschließung eher zu lösen sein.**
- Ebenso ist bei diesen Prüfungen auf die vom Fachbereich 2 richtigerweise hinzuweisende Verschärfung der Überkapazitäten von Bauflächen auf VG-Ebene hinzuweisen, weil in vielen Ortsgemeinden in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten oder in der Ortslage selbst oft noch eine Vielzahl von Baulücken verfügbar ist.
(Siehe auch Thema Eigentumsproblematik in der Vorlage zum Grundsatzbeschluss)

- **Dies ist auch aus Sicht der Solidargemeinschaft aller Entgeltspflichtigen relevant, die die Erschließungskosten neuer Gebiete künftig zusätzlich mit zu tragen haben.**

Es würden dann nämlich aufgrund fehlenden Eigentums der Ortsgemeinden weitere nicht für Baubegehren verfügbare Baulückengrundstücke angehäuft.

Dies kann nicht die Intension des § 13 b BauGB sein und kommt auch als Position der Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung im Grundsatzbeschluss vom 14.12.2017 deutlich zum Ausdruck.

Der Werksausschuss hat die Werkleitung beauftragt in den jeweiligen Einzelfällen, die zur tatsächlichen Umsetzung kommen, aus Sicht der Verbandsgemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigung ihre Rechte aus dem Grundsatzbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 14.12.2017 zu wahren.

Die Verbandsgemeinde wird im Einvernehmen mit den Ortsgemeinden deren Bauleitplanung, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, angemessen und verträglich unterstützen.

Der Bau- und Planungsausschuss sowie der Verbandsgemeinderat werden um Kenntnisnahme der bisherigen Entwicklung zur Neuausweisung von Baugebietsflächen im vereinfachten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch gebeten.

Der Werksausschuss hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 zustimmend Kenntnis vom aktuellen Stand genommen.

Der WVZ hat seinerseits um ein Gespräch am 15.05.2018 erbeten. Über das Gesprächsergebnis wird in den jeweiligen Sitzungen berichtet.

Über die letztlich tatsächlich aktuellen Vorhaben wird laufend weiter unterrichtet.

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				
Veranschlagung				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

