

-VG-

1. Kreisverwaltung
Mayen-Koblenz
z. Hd. Frau Langowski
Bahnhofstr. 9
56068 Koblenz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 2.1.6 – 610-13 G 669
Unsere Nachricht:

Ansprechpartner/-in: Hans-Paul Wagner
Fachbereich: Natürliche Lebensgrundlagen
und Bauen

Zimmer-Nr.: 47
E-Mail: hp.wagner@vordereifel.de
Telefon: 02651/8009-47
Telefax: 02651/8009-20

Datum: 04.07.2018

Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johann - Verfahren nach § 13 b BauGB

Sehr geehrte Frau Langowski,

die OG St. Johann plant die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. den Bestimmungen des § 13 b BauGB.

Dabei stehen drei Varianten zur Diskussion:

- Verlängerung Kirchstraße;
- Fläche linksseitig der K 22 Ortsausgang Ettringen (Gräfin von Westerholt);
- Kombination aus beiden Bereichen.

Sie hat daher die Verbandsgemeindeverwaltung beauftragt zu prüfen und mit der KV abzustimmen, ob die Voraussetzungen des § 13 b BauGB in beiden Fällen erfüllt sind.

Wir wären Ihnen daher für eine planungsrechtliche Stellungnahme zu der Frage, ob aus von Ihnen zu vertretenden Belangen gegen eine Anwendung des § 13 b BauGB grundsätzliche Bedenken bestehen, sehr verbunden,.

...

Es versteht sich dabei von selbst, dass die Frage, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzregimes des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ggf. durch eine Vorprüfung des Einzelfalles zu klären bleibt. Sollten Ihnen hierzu jedoch bereits Erkenntnisse vorliegen, wären wir Ihnen für Hinweise selbstverständlich dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Amtsrat

Anlagen 3

2. Ø Ortsgemeinde 56727 St. Johann zur gefl. Mitkenntnis;
3. Ø Fachbereich 4 zur gefl. Mitkenntnis
4. Wiedervorlage: 20.07.2018



 417/18
as: 05.07.2018 JAS

An Beul

An Beul ober dem Buchstück

Im Buchstück

Grundstück
Gräfin

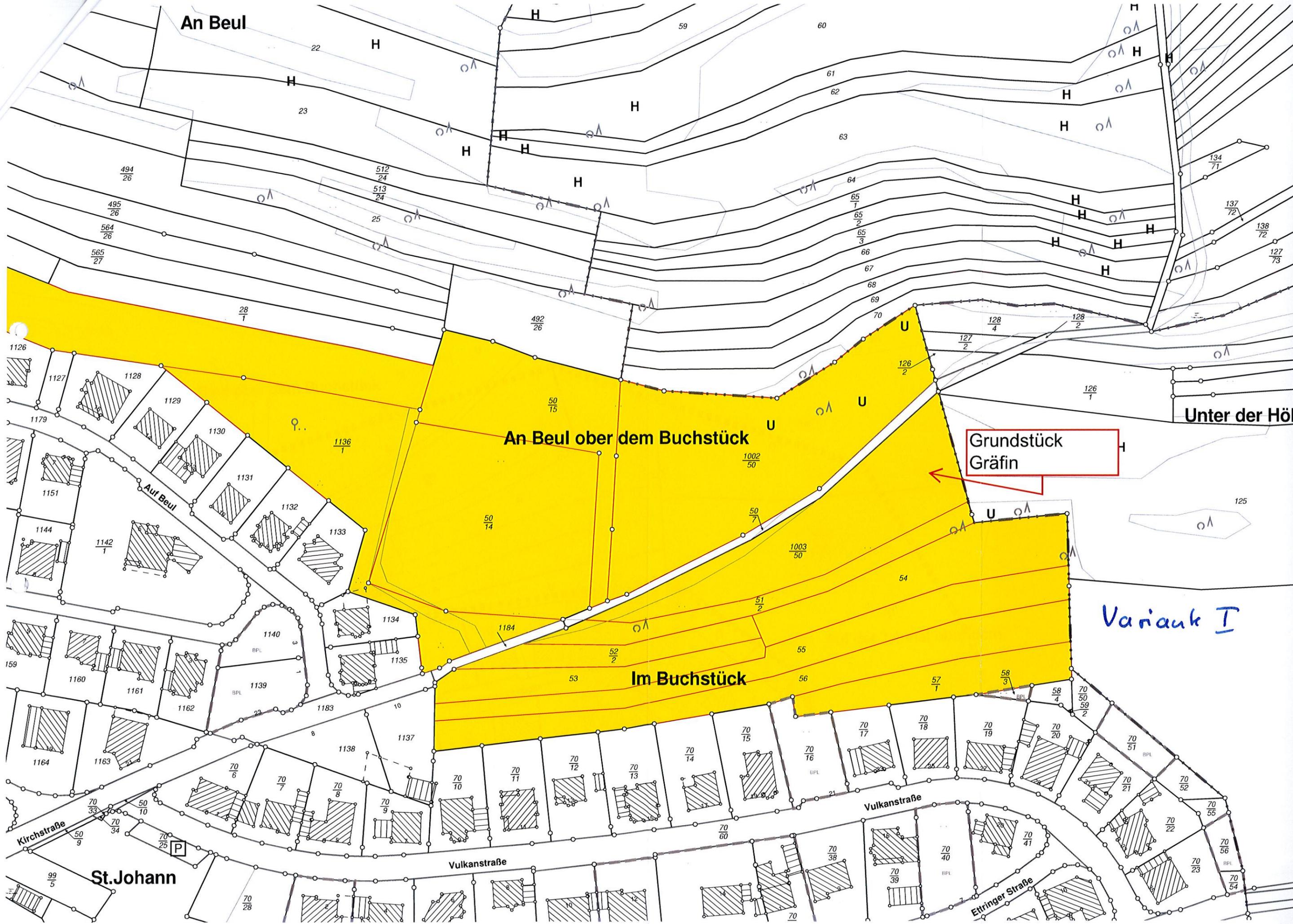
Variante I

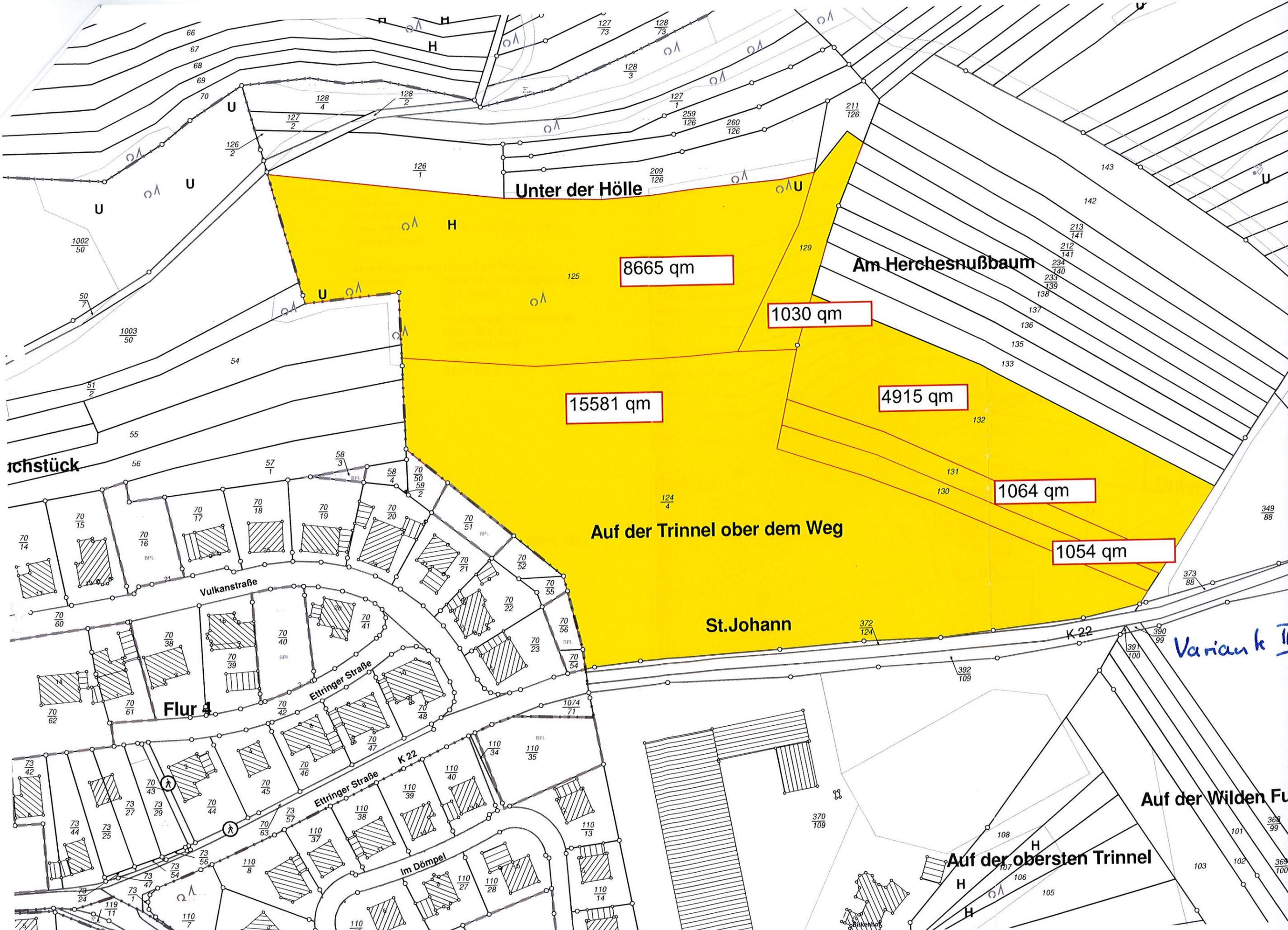
St.Johann

Vulkanstraße

Vulkanstraße

Etringer Straße





Unter der Hölle

8665 qm

Am Herchesnußbaum

1030 qm

15581 qm

4915 qm

1064 qm

Auf der Trinnel ober dem Weg

1054 qm

St. Johann

Auf der Wilden Fu

Auf der obersten Trinnel

Variant k II

chstück

Flur 4

Vulkanstraße

Etringer Straße

Im Dömpel

K 22

K 22

Birkenhof

U

U

U

U

U

U

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

H

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

Bruttofläche ca.
27.0000 qm

Flur 3

An Beul ober dem Buchstück

Unter der Hölle

Am Herchesnußbaum

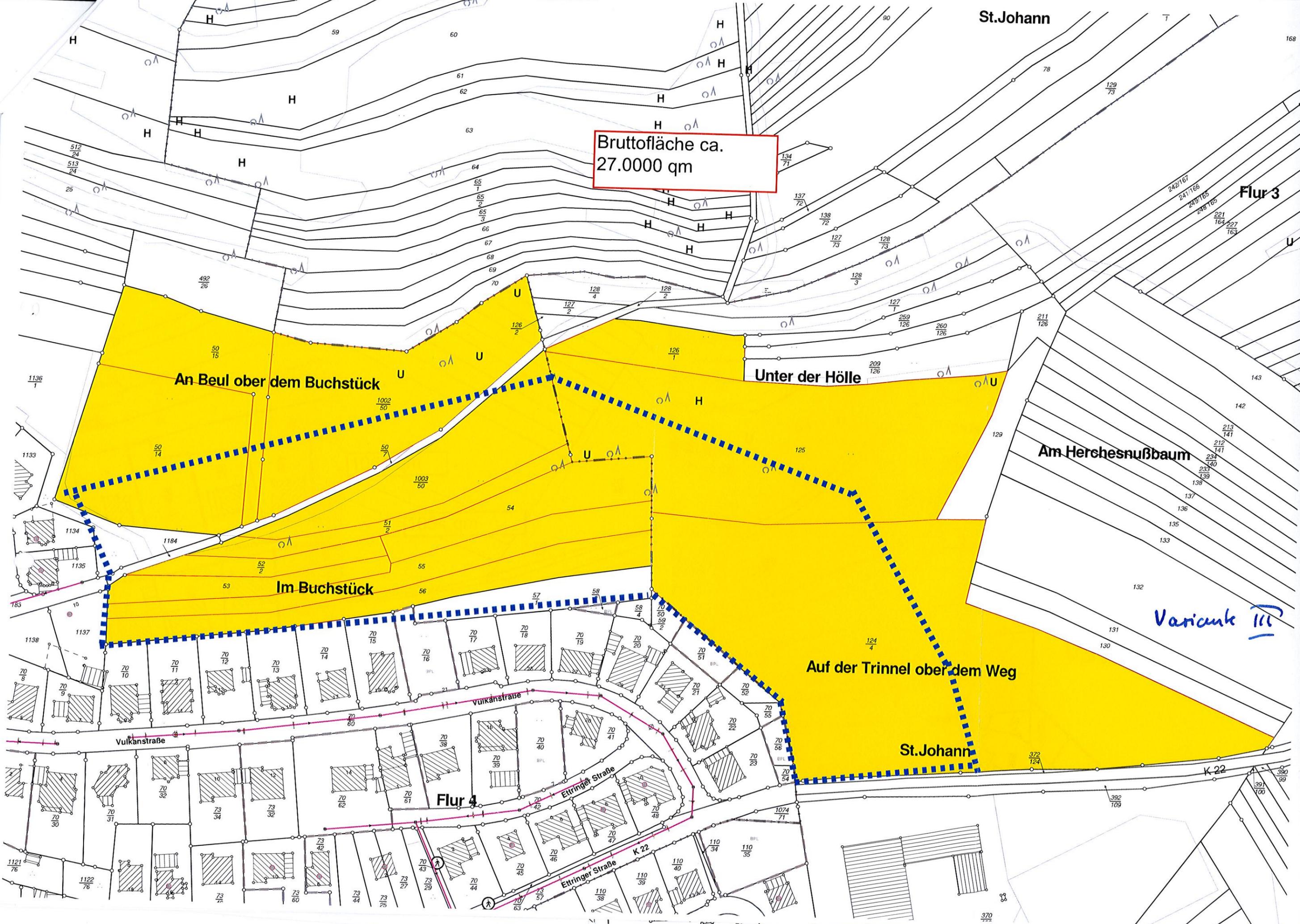
Im Buchstück

Auf der Trinnel ober dem Weg

Varianke III

St.Johann

Flur 4



Auskunft erteilt: Frau Langowski
Zimmer: 424
Telefon: 0261 108-409

Bauort: Sankt Johann, Außenbereich ~
Gem. Flur-Flurst.: Gemarkung St.Johann, Flur ~, Flurstück ~
Antragsteller / Behörde: Ortsgemeinde St. Johann, Barbarastraße 1, 56727 Sankt Johann
Verfahrensart: Stellungnahmen
Vorhaben: Bauplanungsrechtliche Stellungnahme, Bauleitplanung gemäß § 13b BauGB der OG St. Johann

Sehr geehrter Herr Wagner,
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.07.2018 haben Sie, im Namen der Ortsgemeinde St. Johann, um planungsrechtliche Stellungnahme zu der Frage der möglichen Anwendung des § 13b BauGB für das Bauleitplanverfahren der Ortsgemeinde in folgenden Bereichen gebeten:

1. Verlängerung der „Kirchstraße“
2. Fläche linksseitig der K 22 Ortsausgang Ettringen
3. Kombination aus beiden Bereichen

Zu 1

Diese Fläche, ist nur teilweise für das § 13b BauGB – Verfahren geeignet. Die vorgeschlagenen Flächen links und rechts der Verlängerung der „Kirchstraße“ können in einer Bautiefe im Anschluss an die bebaute Ortslage überplant werden. Die übrigen Flächen liegen zu weit im Außenbereich und können lediglich mit Hilfe des klassischen Bauleitplanverfahrens überplant werden.

Zu 2

Von der hier vorgeschlagenen Fläche kann nur der Teilbereich der Parzelle 124/4, der an die Flurstücke 70/50, 70/51, 70/52, 70/55, 70/56, 70/54 angrenzt, überplant werden. Die Tiefe soll einer Bautiefe entsprechen, denn andere Tiefen grenzen nicht an die im Zusammenhang bebaute Ortslage im Sinne des § 13b BauGB und die Entwicklung findet überwiegend im Außenbereich statt.

Zu 3

Die Anordnung der blau markierten Fläche entspricht den Bestimmungen des § 13b BauGB, allerdings müsste die Tiefe dieser Fläche auf eine Bautiefe reduziert werden.

Darüber hinaus:

Das Erfordernis der Ausweisung von Wohnflächen gemäß § 13 b BauGB wird natürlich vorausgesetzt und muss auf der Ebene der Bauleitplanung dokumentiert werden.

Werden landespflegerische Ausgleichsflächen überplant, so sind entsprechende Alternativen für die Ausgleichsflächen vorzusehen. Die Überplanung der Parzellen in der gesamten Tiefe würde einer Entwicklung der Ortslage in den Außenbereich gleichkommen, was der Gesetz- und Verordnungsgeber nicht beabsichtigt hat. Eine gurtförmige Anordnung der Flächen an die bebaute Ortslage ist anzustreben.

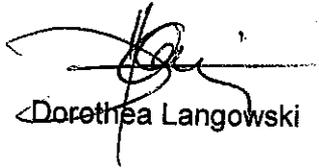
Entsprechende Beispiele können auch den Unterlagen der Informationsveranstaltung zur der letzten Novellierung des BauGB, die im Hause der Kreisverwaltung am 15.09.2017 stattgefunden hat (Vortrag der Rechtsanwälte Lenz und Johlen), entnommen werden.

Grundflächen angrenzender B-Pläne im Sinne der Bestimmung des § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB sind auch bei § 13 b BauGB – Verfahren zu berücksichtigen.

Die rechtlichen Bestimmungen des BauGB für die Durchführung der Bauleitplanung gelten auch für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass diese Stellungnahme lediglich unsere planungsrechtliche Einschätzung wiedergibt, die Entscheidung über die Wahl der Fläche, die überplant werden soll, sowie über den Zuschnitt dieser, ist der Gemeinde – als Trägerin der Planungshoheit- vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothea Langowski