

<b>TOP</b>	<b>Sachstand Bedarf Ausweisung Wohnbauflächen § 13 b BauGB</b>
------------	--

Verfasser: Matthias Steffens	
Bearbeiter: Matthias Steffens	
Fachbereich: Fachbereich 4	
Datum: 15.02.2019	Aktenzeichen: 5 825 - 24
Telefon-Nr.: 02651/8009-42	

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	21.03.2019	Kenntnisnahme
Werkausschuss	öffentlich	26.03.2019	Kenntnisnahme
Verbandsgemeinderat	öffentlich	11.04.2019	Kenntnisnahme

### **Vorlage zur Kenntnisnahme:**

Der Werkausschuss, der Bau- und Planungsausschuss sowie der Verbandsgemeinderat nehmen zustimmend Kenntnis von den aktuell durch die Ortsgemeinde tatsächlich angemeldeten möglichen neuen Bauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch – BauGB -, die im Rahmen der den Ortsgemeinden obliegenden Bauleitplanung ausgewiesen/festgesetzt werden sollen.

Die Werkleitung wird 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 wahren.

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

### **Sachverhalt:**

Über die Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB auszuweisen wurde der Werkausschuss in seiner Sitzung am 18.04.2018 (**Vorlage Nr. 950/655/2018**) sowie der Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 29.05.2018 und der Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 12.06.2018 (**beides Vorlage Nr. 950/679/2018**) eingehend informiert.

Auf den Inhalt dieser Vorlagen wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Alle zum damaligen Zeitpunkt angemeldeten Flächen von Ortsgemeinden wurden der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Planungsabteilung vorgetragen, inwieweit die Vorschläge der Ortsgemeinden die Vorgaben des § 13 b Baugesetzbuch erfüllen.

Gleichzeitig wurde die abwassertechnische Umsetzung vom Abwasserwerk hinsichtlich der technischen Realisierbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit und evtl. Kostenersatz auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom Werkausschuss (27.11.2017) und Verbandsgemeinderat (14.12.2017) vorläufig überprüft.

Die Kreisverwaltung –Planungsabteilung- hat die einzelnen Bauvorhaben sehr unterschiedlich bewertet und insbesondere sehr kritisch die weitere Ausweisung in den aktuellen Außenbereich hinaus betrachtet.

Im Ergebnis wurde in allen Fällen darauf verwiesen, dass ***nur eine Bautiefe an die bestehenden Ortslagen ausgewiesen werden dürfte, letztlich aber die Entscheidung bei der jeweiligen Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit liege.***

Dieser Aussage ist nicht vorbehaltlos zuzustimmen bzw. wird nicht geteilt, da bei einer Bautiefe insbesondere beitragsrechtliche Probleme entstehen, da dann entweder durch eine notwendige Straße nur eine einseitige Bebauung möglich wäre und die Anlieger die gesamte Straße zu bezahlen haben oder sich in verschiedenen Fällen durch die Platzierung der Straße an die vorhandene Bebauung eine nochmalige Beitragsverpflichtung für den Bestand ergeben könnte.  
(Grundstücke an zwei Erschießungsanlagen)

Insoweit ist von den Ortsgemeinden bei der Ausweisung diese Thematik äußerst kritisch umzusetzen bzw. im Rahmen ihrer Planungshoheit ggfls. anders zu entscheiden.

Aktuell stehen noch folgende Gebiete zur Diskussion:

#### 1. **Ortsgemeinde Baar**

Der aktuellen Beschlusslage beabsichtigt die Ortsgemeinde im Ortsteil Freilingen, Straße „Zum Steinbüchel“ eine unproblematische Fläche in einer Größe von ca. 3.800 qm auszuweisen.

#### 2. **Ortsgemeinde Ditscheid**

Die Ortsgemeinde Ditscheid hat eine Fläche angrenzend an das Baugebiet „Im Schlehpesch“ anvisiert und steht derzeit in Verhandlungen zum Grunderwerb. Die hydraulische Berechnung des Ortsnetzes ist erfolgt und lässt hier ausreichende Spielräume. Die Größe wird sich voraussichtlich auf 16.000 qm belaufen.

#### 3. **Ortsgemeinde Herresbach**

Die Ortsgemeinde Herresbach hat sich letztlich auf zwei Flächen festgelegt:

1. Erweiterung des Baugebietes „**Im Bungarten**“ auf den dort gelegenen gemeindlichen Grundstücksflächen mit einer unproblematischen Entwässerung im Mischsystem in einer Größe von ca. 2.300qm.

2. Im **Ortsteil Döttingen** soll eine weitere Bautiefe an den Bestand in Richtung Ortslage Herresbach im Bereich Tannenweg angebunden werden. Hier ist durch das Trennsystem ebenfalls eine unproblematische Entwässerung möglich. Größe ca. 4.600 qm

#### 4. Ortsgemeinde Hirten

Die anvisierte Baufläche im **Ortsteil Kreuznick** hat sich durch die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz aktuell erledigt.

#### 5. Ortsgemeinde Kehrig

Die Ortsgemeinde Kehrig hat sich nach eingehender Beratung aktuell auf zwei Gebiete festgelegt:

- An die Bebauung der Elztalstraße angrenzende Baufläche **„An Pörschpesch“** in einer Größe von ca. 6.800 qm, wobei hier noch die Zulässigkeit durch das angrenzende Quellschutzgebiet des Klosterbaches geprüft wird.
- 
- Ausweisung einer Bautiefe **„parallel zur Elztalstraße/Vor dem Dorf“** Richtung Ortsausgang Düngeheim in einer Größenordnung von rd. 15.000-16.000 qm.

Entwässerungstechnisch sind noch Überprüfungen notwendig.

#### 6. Ortsgemeinde Kirchwald

Die Ortsgemeinde Kirchwald hat in der letzten Sitzung des Ortsgemeinderates am 18.02.2019 folgende Flächen für eine Umsetzung festgelegt:

- **Verlängerung der Kirchstraße (Trennsystem)** in einer Größenordnung von 9.300 qm
- Anhängung einer weiteren Bautiefe hinter das Bebauungsplangebiet **„Im Kirchboden“** in einer Größenordnung von ca. 8.500 qm.

Beide Gebiete sind entwässerungstechnisch unproblematisch.

#### 7. Ortsgemeinde Kottenheim

Das von der Ortsgemeinde Kottenheim schwerpunktmäßig anvisierte Gebiet **hinter der Keltenstraße bzw. der Straße „Am Heiligenhäuschen“** scheidet für die Anwendung des § 13 b BauGB aufgrund naturschutzrechtlicher Verhinderungstatbestände (FFH-Gebiete, Artenschutz usw.). Entsprechend erstellte Gutachten sind hier eindeutig negativ.

Inwieweit die Ortsgemeinde ein klassisches Bebauungsplanverfahren aufnehmen wird, bedarf weiterer Beratungen.

Die Ortsgemeinde wird sich derzeit auf die Ausweisung eines Gebietes am Ende der Schulstraße als **„1. Erweiterung „In der Rutschbach,,/Vorn unter dem Beilweg“** beschränken. (Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2017) – Grö-

ße ca. 15.000 qm.

#### 8. **Ortsgemeinde Münk**

Die Ortsgemeinde Münk hatte ursprünglich 4 Flächen vorgesehen, die jedoch u.a. wegen der Abstandssituation zu Windkraftanlagen nicht in Betracht kommen bzw. weil der angestrebte Grunderwerb nicht möglich war. Derzeit ist noch keine neue Fläche erkennbar.

#### 9. **Ortsgemeinde Nachtsheim**

Die vorgeschlagene Flächenausweisung scheidet teilweise an den fehlenden Voraussetzungen des § 13 b Baugesetzbuch. Weitere Meldungen liegen nicht vor.

#### 10. **Ortsgemeinde Reudelsturz**

Die Ortsgemeinde ist flächendeckend im Mischsystem entwässert.

Alle bisher ins Auge gefassten Flächen sind verworfen worden, derzeit ist keine Ausweisung erkennbar.

#### 11. **Ortsgemeinde St. Johann**

Der Ortsgemeinderat hat sich in seiner Sitzung 31.01.2019 zu einer Kombination aus beiden ursprünglich ins Auge gefassten Gebieten in der „Verlängerung Kirchstraße“/„Ettringer Straße“ in einer Größe von rd. 25.000 m festgelegt.

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

Über ein Versickerungsgutachten wird parallel zum Planungsauftrag kurzfristig geprüft, ob der Boden eine dezentrale private Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zulässt oder eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage an geeigneter Stelle möglich ist.

Die abwassermäßige Erschließung nur mit Schmutzwasser wäre dann unproblematisch, ansonsten könnte zur Abflussdrosselung des Mischwassers ein Kanalstauraum erforderlich werden.

#### 12. **Ortsgemeinde Siebenbach**

Die Ortsgemeinde Siebenbach hat die vorgesehenen Flächen mit einer Größe von rd. 8.600 qm in der Verlängerung der Hauptstraße/ Hardtstraße, in der ein klassisches Trennsystem vorhanden ist und dadurch die abwassertechnische Erschließung unproblematisch ist, aufgekauft.

Die Kreisverwaltung hat in der Stellungnahme vom 19.11.2018 jedoch die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB verneint.

Unabhängig hiervon will die Ortsgemeinde gemäß Beschluss vom 28.01.2019 die konkreten Planungen für den Bebauungsplan aufnehmen.

## Zusammenfassend

bleibt festzustellen, dass

- nach wie vor nicht alle Ortsgemeinden Wünsche zu weiteren Flächen nach § 13 Baugesetzbuch geäußert haben und daher diese Aufzählung nicht abschließend ist.
- das Abwasserwerk und die Bauabteilung bei den schon konkreten Vorhaben auf der Grundlage des Beschlusses vom 14.12.2017 die Ortsgemeinden weiter kooperativ begleiten.
- Sobald sich in den vorstehenden Einzelfällen finanzielle Auswirkungen für die Ortsgemeinde nach dem getroffenen Grundsatzbeschluss ergeben, wird der Werkausschuss im Einzelfall mit der Angelegenheit befasst.
- Erst nach den konkreten planungsrechtlichen Abgrenzungen (B-Plan-Vorentwürfen) kann ermittelt werden, welche Investitionskosten künftig in die abwassertechnische Erschließung dieser Gebiete fließen werden und wie sich dann auch die Finanzierungssituation im Verhältnis Investition/Einmalbeiträge stellen wird.

Die Gremien werden um Kenntnisnahme der bisherigen Entwicklung zur Neuausweisung von Baugebietsflächen nach § 13 b Baugesetzbuch gebeten.

Über die letztlich tatsächlich zur Ausführung kommenden Plangebiete wird laufend weiter unterrichtet. Der Werkausschuss, der Bau- und Planungsausschuss sowie der Verbandsgemeinderat nehmen zustimmend Kenntnis von den aktuell durch die Ortsgemeinde tatsächlich angemeldeten möglichen neuen Bauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch – BauGB -, die im Rahmen der den Ortsgemeinden obliegenden Bauleitplanung ausgewiesen/festgesetzt werden sollen.

Die Werkleitung wird 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 wahren.

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

## Sachverhalt:

Über die Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB auszuweisen wurde der Werkausschuss in seiner Sitzung am 18.04.2018 (**Vorlage Nr. 950/655/2018**) sowie der Bau- und Planungsausschuss in der Sitzung am 29.05.2018 und der Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 12.06.2018 (**beides**

**Vorlage Nr. 950/679/2018**) eingehend informiert.

Auf den Inhalt dieser Vorlagen wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Alle zum damaligen Zeitpunkt angemeldeten Flächen von Ortsgemeinden wurden der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Planungsabteilung vorgetragen, inwieweit die Vorschläge der Ortsgemeinden die Vorgaben des § 13 b Baugesetzbuch erfüllen. Gleichzeitig wurde die abwassertechnische Umsetzung vom Abwasserwerk hinsichtlich der technischen Realisierbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit und evtl. Kostenersatz auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom Werkausschuss (27.11.2017) und Verbandsgemeinderat (14.12.2017) vorläufig überprüft.

Die Kreisverwaltung –Planungsabteilung- hat die einzelnen Bauvorhaben sehr unterschiedlich bewertet und insbesondere sehr kritisch die weitere Ausweisung in den aktuellen Außenbereich hinaus betrachtet.

Im Ergebnis wurde in allen Fällen darauf verwiesen, dass ***nur eine Bautiefe an die bestehenden Ortslagen ausgewiesen werden dürfte, letztlich aber die Entscheidung bei der jeweiligen Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit liege.***

Dieser Aussage ist nicht vorbehaltlos zuzustimmen bzw. wird nicht geteilt, da bei einer Bautiefe insbesondere beitragsrechtliche Probleme entstehen, da dann entweder durch eine notwendige Straße nur eine einseitige Bebauung möglich wäre und die Anlieger die gesamte Straße zu bezahlen haben oder sich in verschiedenen Fällen durch die Platzierung der Straße an die vorhandene Bebauung eine nochmalige Beitragsverpflichtung für den Bestand ergeben könnte.  
(Grundstücke an zwei Erschließungsanlagen)

Insoweit ist von den Ortsgemeinden bei der Ausweisung diese Thematik äußerst kritisch umzusetzen bzw. im Rahmen ihrer Planungshoheit ggfls. anders zu entscheiden.

Aktuell stehen noch folgende Gebiete zur Diskussion:

### **1. Ortsgemeinde Baar**

Der aktuellen Beschlusslage beabsichtigt die Ortsgemeinde im Ortsteil Freilingen, Straße „Zum Steinbüchel“ eine unproblematische Fläche in einer Größe von ca. 3.800 qm auszuweisen.

### **2. Ortsgemeinde Ditscheid**

Die Ortsgemeinde Ditscheid hat eine Fläche angrenzend an das Baugebiet „Im Schlehpesch“ anvisiert und steht derzeit in Verhandlungen zum Grunderwerb.

Die hydraulische Berechnung des Ortsnetzes ist erfolgt und lässt hier ausreichende Spielräume.

Die Größe wird sich auf voraussichtlich 16.000 qm belaufen.

### 3. Ortsgemeinde Herresbach

Die Ortsgemeinde Herresbach hat sich letztlich auf zwei Flächen festgelegt:

1. Erweiterung des Baugebietes „**Im Bungarten**“ auf den dort gelegenen gemeindlichen Grundstücksflächen mit einer unproblematischen Entwässerung im Mischsystem in einer Größe von ca. 2.300qm.
2. Im **Ortsteil Döttingen** soll eine weitere Bautiefe an den Bestand in Richtung Ortslage Herresbach im Bereich Tannenweg angebunden werden. Hier ist durch das Trennsystem ebenfalls eine unproblematische Entwässerung möglich. Größe ca. 4.600 qm

### 4. Ortsgemeinde Hirten

Die anvisierte Baufläche im **Ortsteil Kreuznick** hat sich durch die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz aktuell erledigt.

### 5. Ortsgemeinde Kehrig

Die Ortsgemeinde Kehrig hat sich nach eingehender Beratung aktuell auf zwei Gebiete festgelegt:

- An die Bebauung der Elztalstraße angrenzende Baufläche „**An Pörschpesch**“ in einer Größe von ca. 6.800 qm, wobei hier noch die Zulässigkeit durch das angrenzende Quellschutzgebiet des Klosterbaches geprüft wird.
- 
- Ausweisung einer Bautiefe „**parallel zur Elztalstraße/Vor dem Dorf**“ Richtung Ortsausgang Düngeheim in einer Größenordnung von rd. 15.000-16.000 qm.

Entwässerungstechnisch sind noch Überprüfungen notwendig.

### 6. Ortsgemeinde Kirchwald

Die Ortsgemeinde Kirchwald hat in der letzten Sitzung des Ortsgemeinderates am 18.02.2019 folgende Flächen für eine Umsetzung festgelegt:

- **Verlängerung der Kirchstraße (Trennsystem)** in einer Größenordnung von 9.300 qm
- 
- Anhängung einer weiteren Bautiefe hinter das Bebauungsplangebiet „**Im Kirchboden**“ in einer Größenordnung von ca. 8.500 qm.

Beide Gebiete sind entwässerungstechnisch unproblematisch.

## **7. Ortsgemeinde Kottenheim**

Das von der Ortsgemeinde Kottenheim schwerpunktmäßig anvisierte Gebiet **hinter der Keltenstraße bzw. der Straße „Am Heiligenhäuschen“** scheitert aufgrund naturschutzrechtlicher Verhinderungstatbestände (FFH-Gebiete, Artenschutz usw.)

Entsprechend erstellte Gutachten sind hier eindeutig negativ.

Ob die Ortsgemeinde an gleicher Stelle ein klassisches Verfahren durchführt ist noch nicht entschieden.

Die Ortsgemeinde wird sich derzeit auf die Ausweisung eines Gebietes am Ende der Schulstraße als **„1. Erweiterung „In der Rutschbach„/Vorn unter dem Beilweg“** beschränken. (Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2017) – Größe ca. 15.000 qm.

## **8. Ortsgemeinde Münk**

Die Ortsgemeinde Münk hatte ursprünglich 4 Flächen vorgesehen, die jedoch u.a. wegen der Abstandssituation zu Windkraftanlagen oder fehlender Grunderwerbsmöglichkeiten gescheitert sind.

Derzeit ist noch keine neue Fläche erkennbar.

## **9. Ortsgemeinde Nachtsheim**

Die vorgeschlagene Flächenausweisung scheitert teilweise an den fehlenden Voraussetzungen des § 13 b Baugesetzbuch.

Weitere Meldungen liegen nicht vor

## **10. Ortsgemeinde Reudelsterz**

11. Alle bisher ins Auge gefassten Flächen sind verworfen worden, derzeit ist keine Ausweisung erkennbar.

## **12. Ortsgemeinde St. Johann**

Der Ortsgemeinderat hat sich in seiner Sitzung 31.01.2019 zu einer Kombination aus beiden ursprünglich ins Auge gefassten Gebieten in der „Verlängerung Kirchstraße“/Ettringer Straße“ in einer Größe von rd. 25.000 m festgelegt.

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

Über ein Versickerungsgutachten wird parallel zum Planungsauftrag kurzfristig geprüft, ob der Boden eine dezentrale private Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zulässt oder eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage an geeigneter Stelle möglich ist.

Die abwassermäßige Erschließung nur mit Schmutzwasser wäre dann unproblematisch, ansonsten könnte zur Abflussdrosselung des Mischwassers

ein Kanalstauraum erforderlich werden.

### **13. Ortsgemeinde Siebenbach**

Die Ortsgemeinde Siebenbach hat die vorgesehenen Flächen mit einer Größe von rd. 8.600 qm in der Verlängerung der Hauptstraße/ Hardtstraße, in der ein klassisches Trennsystem vorhanden ist und dadurch die abwassertechnische Erschließung unproblematisch ist, aufgekauft.

Die Kreisverwaltung hat in der Stellungnahme vom 19.11.2018 jedoch die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB verneint.

Unabhängig hiervon will die Ortsgemeinde gemäß Beschluss vom 28.01.2019 die konkreten Planungen für den Bebauungsplan aufnehmen.

#### **Zusammenfassend**

bleibt festzustellen, dass

- nach wie vor nicht alle Ortsgemeinden Wünsche zu weiteren Flächen nach § 13 Baugesetzbuch geäußert haben und daher diese Aufzählung nicht abschließend ist.
- das Abwasserwerk und die Bauabteilung bei den schon konkreten Vorhaben auf der Grundlage des Beschlusses vom 14.12.2017 die Ortsgemeinden weiter kooperativ begleiten.
- Sobald sich in den vorstehenden Einzelfällen finanzielle Auswirkungen für die Ortsgemeinde nach dem getroffenen Grundsatzbeschluss ergeben, wird der Werkausschuss im Einzelfall mit der Angelegenheit befasst.
- Erst nach den konkreten planungsrechtlichen Abgrenzungen (B-Plan-Vorentwürfen) kann ermittelt werden, welche Investitionskosten künftig in die abwassertechnische Erschließung dieser Gebiete fließen werden und wie sich dann auch die Finanzierungssituation im Verhältnis Investition/Einmalbeiträge stellen wird.

Die Gremien werden um Kenntnisnahme der bisherigen Entwicklung zur Neuausweisung von Baugebietsflächen nach § 13 b Baugesetzbuch gebeten.

Über die letztlich tatsächlich zur Ausführung kommenden Plangebiete wird laufend weiter unterrichtet.