

**Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel  
Fachbereich 4 – Kommunale Betriebe  
Abwasser, Wasser, Strom, Gas  
Az. 5 825-51**

**Mayen, 11.10.2019**

**Ausweisung von Neubaugebieten nach § 13 b BauGB in der Ortsgemeinde  
Ettringen;  
Erweiterung „Ober dem Dorf“**

**Anliegerversammlung am 09.10.2019 im Gemeindehaus in Ettringen**

Die Ortsgemeinde Ettringen hat hohen Bedarf an neuen Wohnbauflächen mit aktuell 28 vorliegenden Anfragen Bauwilliger.

Nachdem die letzten Grundstücke der Ortsgemeinde veräußert wurden, sieht die Ortsgemeinde die dringende Notwendigkeit über die vereinfachte Regelung des § 13 b BauGB neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Für die Erweiterung des Baugebietes „Ober dem Dorf“ mit zwei weiteren Bautiefen wurde mit Schreiben vom 07.10.2019 zu einer Anliegerversammlung der dort betroffenen Grundstückseigentümer/innen eingeladen.

Teilnehmerliste laut Anlage

Weitere Teilnehmer:

Ortsbürgermeister Werner Spitzley,  
Werkleiter Matthias Steffens, Abwasserwerk Vordereifel

Ortsbürgermeister Werner Spitzley erläuterte einleitend den Sinn des § 13 b BauGB und die aktuelle positive Entwicklung der Vermarktung, als auch der Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke.

Die Ortsgemeinde selbst hat keine Grundstücke mehr frei und bedarf dringend weiterer Ausweisungen.

Der Abend diene der allgemeinen Information und der Abklärung einer Tendenz der Anwesenden, ob man dem Baugebiet „Ober dem Dorf“ in der I. Erweiterung näher treten könnte und möglichst auch

- der Ortsgemeinde Eigentum zu verschaffen,
- alternativ bereit zu sein, nach Ausweisung der Baugrundstücke, diese auch tatsächlich zu vermarkten und der Angebotsnachfrage nachzukommen.

Ankaufpreise können derzeit nicht benannt werden, da dies der Bewertung durch die Umlegung/den Umlegungsausschuss bedarf.

Hierzu wäre es also auch noch dann möglich, seine Verkaufsbereitschaft an die Ortsgemeinde zu zeigen, wenn die Einwurfswerte feststehen.

Aus Sicht der Verbandsgemeinde Vordereifel erläuterte Werkleiter Matthias Steffens den Grundsatzbeschluss des Verbandsgemeinderates, dass man alle Ortsgemeinden, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der notwendigen Erschließung, bei der Ausweisung neuer Baugebiete unterstützt und fördert.

Der Grundsatzbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 14.12.2017 zeigt auch klar auf, dass die Verbandsgemeinde dann Mehrkosten aus der Standortwahl geltend macht, wenn unwirtschaftliche oder erhöhte Erschließungskosten die Folge der Ausweisung wären.

Die Verbandsgemeinde hat im Hinblick auf die rasche Vermarktung und die Inanspruchnahme der Baugrundstücke die Ortsgemeinden aufgefordert, möglichst nur dann Baugebiete auszuweisen, wenn sie das alleinige bzw. weitgehend Eigentum erhält und damit auch alleinigen Zugriff auf die Vermarktung hat, wenn Interessenten anfragen.

In der anschließenden angeregten Diskussion wurden folgende Fragen aufgeworfen und wie folgt beantwortet:

1. Werden wiederkehrende Beiträge für Straßenausbau erhoben?

Hier gilt das Baugesetzbuch, da es sich um eine Erschließungsmaßnahme handelt, die mit 90 % Bürgeranteil und mit 10 % Gemeindeanteil abgerechnet werden muss.

2. Ergeben sich Fristen für die tatsächliche Bebauung?

Soweit die Ortsgemeinde Eigentum an den Baugrundstücken erwirbt und diese veräußert, wird ein Baugebot von 5 Jahren bis zur Fertigstellung vorgeschrieben, ansonsten kann die Ortsgemeinde das Baugrundstück zurückfordern. Für die privaten ist ein Baugebot nicht vorgesehen.

3. Flächengrößen 500 – 800 m<sup>2</sup> erforderlich?

Hier wurde, unter Verweis auf den an die Leinwand geworfenen handschriftlichen Vorentwurf, darauf hingewiesen, dass in der Regel heute Baugrundstücke mit einer maximalen Straßenbreite von 20,0 m und einer Tiefe von 30,0 m ausgewiesen werden und damit es sich um rd. 600 m<sup>2</sup> bewegen.

Einzelne Zuschnitte könnten zu größeren Grundstücken führen, oder aber, dass Eigentümer größere Flächen im Rahmen der Umlegung anmelden.

Dies bleibt der städtebaulichen Planung des Planungsbüros noch vorbehalten, insbesondere aber der späteren Umlegung.

Grundsätzlich sollten die Baugrundstücke relativ einheitliche Größen behalten.

4. Vermeidung erhöhter Aufwendung bei der abwassermäßigen Erschließung

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Straßenführung geradlinig geplant werden sollte, damit nicht, wie bei ansonsten oft geplanten starken Verschwenkungen, zusätzliche Kanalschächte mit erhöhten Kosten erforderlich werden.

Nach eingehender Diskussion wurden dann zur tendenziellen Abstimmung folgende Ergebnisse erzielt:

1. Interesse an der Ausweisung des Baugebietes

Hier war die große Mehrheit, bei zwei Gegenstimmen, dafür, dass die Ortsgemeinde dieses Baugebiet in Angriff nimmt.

2. Verkaufsbereitschaft/Bebauung oder Verkauf an Dritte

Auch hier war die Mehrheit dafür, dass Gebiet umzusetzen, da man entweder der Ortsgemeinde Flächen veräußern wolle oder selbst an Dritte veräußert bzw. in Einzelfällen ein Grundstück für eine tatsächliche zeitnahe Bebauung beanspruchen möchte.

Mit dieser ebenfalls positiven Tendenz wird Ortsbürgermeister Spitzley in der Sitzung am 23.10.2019 dieses Gebiet für eine Realisierung ausrufen.

Steffens  
Werkleiter

Gesehen:  
Bürgermeister

**Verteiler:**  
Ortsgemeinde Ettringen  
Fachbereich 2