

Ortsgemeinde Langenfeld

Vorlage Nr. 060/163/2021

Beschlussvorlage

TOP

**Bebauungsplan für das Teilgebiet
"Müllerslad"
- Planaufstellungsbeschluss gemäß §
2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 32 Abs. 2,
Ziffer 1 GemO**

Verfasser: Hans-Paul Wagner
Bearbeiter: Hans-Paul Wagner
Fachbereich: Fachbereich 4.1

Datum:
07.10.2021

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:
02651/8009-47

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	25.10.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Vor Eintritt in die Tagesordnung verlassen die Ratsmitglieder

den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Nach eingehender Erörterung fasst der Ortsgemeinderat folgenden Beschluss:

Alternative 1

„Der Ortsgemeinderat fasst hiermit den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Müllerslad“ - Planaufstellungsbeschluss - gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 32 Abs. 2 Ziffer 1 GemO.

Der vorgesehene, vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Langenfeld, Flure 1 und 3; er ist in der beiliegenden Plankarte, die Bestandteil der Niederschrift ist, durch eine rote und eine grüne Linie umgrenzt (s. Anlage Nr. 4).

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt den gefassten Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB - wie vorstehend - in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel öffentlich bekannt zu machen.

Gleichzeitig wird das Büro Dr. Siekmann und Partner um Vorlage der Kostenermittlung zur Vorbereitung der Auftragserteilung für die erforderlichen weiteren, den Artenschutz betreffende Untersuchungen und Fachgutachten ersucht.

Alternative 2

„Der Ortsgemeinderat fasst hiermit den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Müllerslad - Planaufstellungsbeschluss - gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 32 Abs. 2 Ziffer 1 GemO“.

Der vorgesehene, vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Langenfeld, Flure 1 und 3; er ist in der beiliegenden Plankarte, die Bestandteil der Niederschrift ist, durch eine grün gestrichelte Linie umgrenzt (s. Anlage Nr. 5).

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Der vorgesehene Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Verwaltung wird beauftragt den neu gefassten Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB - wie vorstehend - in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel öffentlich bekannt zu machen.

Das beauftragte Planungsbüro wird um Vorlage einer städtebaulichen Konzeption zur weiteren Beratung im Ortsgemeinderat gebeten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

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

Sachverhalt:

Die Ortsgemeinde Langenfeld beabsichtigt die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich „Müllerslad“. Der Bebauungsplan soll gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden.

Der seit 1997 geltende FNP ist in Anlage Nr. 1 auszugsweise dargestellt. Darin dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot).

§ 2 Abs. 3 BauGB regelt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten sind.

Gem. § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das Planungsbüro Dr. Siekmann wurde durch Beschluss des Ortsgemeinderates in der öffentlichen Sitzung am 07.04.2021 mit der entsprechenden Planung beauftragt!

Der erste formale Akt des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss. Mit ihm bekundet die Ortsgemeinde für den vorgesehenen Geltungsbereich die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Dieser Beschluss einen Bebauungsplan aufzustellen, ist öffentlich bekannt zu machen.

Im Rahmen der am 07.04.2021 u. a. beauftragten Untersuchungen von Natur und Landespflege hat das Büro Dr. Siekmann festgestellt, dass ein Teil des Untersuchungsbereiches noch im Vogelschutzgebiet (VSG) Ahrgebirge (5507-401) liegt (s. Anlage Nr. 2 – in Rot gekennzeichnete Fläche).

Als Anlage Nr. 3 ist ein Luftbild des in Rede stehenden Gebietes beigefügt. In Anlage Nr. 6 sind die topographischen Verhältnisse dargestellt.

Auch wenn die bisher in Rede stehende Fläche größtenteils im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist (Anlage Nr. 1), handelt es sich beim Thema „Vogelschutz“ um EU-Recht, dass es in jedem Fall zu beachten gilt.

Nach Einschätzung des beauftragten Büros Dr. Siekmann und Partner kann die bereits beauftragte artenschutzrechtliche Vorprüfung im vorliegenden Fall nur zu dem Ergebnis führen, dass hier weitere Untersuchungen und Fachgutachten notwendig sind.

Das Ergebnis dieser weiteren Untersuchungen bleibt bis zum Abschluss ergebnisoffen!

Im Hinblick auf den zunächst zu fassenden, eingangs erwähnten Planaufstellungsbeschluss mit der vorzusehenden Plangebietsabgrenzung sowie die sich dem anschließende Konzepterstellung, hat das beauftragte Planungsbüro Dr. Siekmann die Ortsgemeinde um Klärung der Frage gebeten, ob die Ortsgemeinde die zunächst einmal angedachte Fläche weiterhin überplanen will – mit der Vogelschutzfläche - , womit dann weitere erforderliche Untersuchungen und Fachgutachten in Auftrag zu geben wären und das spätere Ergebnis zunächst offen ist.

Eine erbetene Kostenschätzung lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht vor.

Für den Fall, dass die Ortsgemeinde an dieser Fläche festhalten sollte, wäre das Büro Dr. Siekmann und Partner um Vorlage einer weiteren Kostenermittlung zur Vorbereitung der Auftragserteilung für die weiteren, den Artenschutz betreffende vertiefenden Untersuchungen und Fachgutachten zu ersuchen.

Damit mit den erforderlichen Untersuchungen rechtzeitig zu Beginn des Jahres 2022 begonnen werden könnte, müsste eine entsprechende Beauftragung kurzfristig – nach Vorlage der Kostenermittlung – erfolgen!

Hinweis:

Mit der Erarbeitung eines städteplanerischen Konzeptes könnte in diesem Fall erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse begonnen werden (frühestens Ende 2022). Die Konzeption wäre nach Erstellung im Ortsgemeinderat vorzustellen und nach dessen Billigung könnte eine von der Ortsgemeinde im Vorfeld der erforderlichen frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gewünschte, informelle Erörterung mit den betroffenen Eigentümern (u. a. zur Ermittlung der Veräußerungsabsichten) erfolgen

Für diesen Fall könnte für den zu fassenden Planaufstellungsbeschluss die Abgrenzung gem. Anlage Nr. 4 zu Grunde gelegt werden (**Alternative 1**).

Sollte sich die Ortsgemeinde alternativ jedoch auf die außerhalb des Vogelschutzgebietes liegenden Flächen beschränken wollen, könnte für den Planaufstellungsbeschluss die in Anlage Nr. 5 dargestellte, vorläufige Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereiches zu Grunde gelegt werden (**Alternative 2**).

Hinweis:

Sollte sich die Ortsgemeinde für die Alternative 2 entscheiden, könnte das beauftragte Planungsbüro Dr. Siekmann für den vom Rat vorgesehenen Geltungsbereich parallel zu der bereits beauftragten artenschutzrechtlichen Vorprüfung eine städteplanerische Konzeption erarbeiten, die dann dem Ortsgemeinderat vorgestellt werden soll und nach dessen Billigung könnte eine von der Ortsgemeinde im Vorfeld der erforderlichen frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gewünschte, informelle Erörterung mit den betroffenen Eigentümern (u. a. zur Ermittlung der Veräußerungsabsichten) erfolgen.

Sollte sich die OG alternativ auf die außerhalb des Vogelschutzgebietes liegenden Flächen beschränken wollen (Alternative 2), kann auch bei dieser Alternative derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass die bereits im erteilten Auftrag vom 07.04.2021 enthaltene artenschutzrechtliche Vorprüfung zu dem Ergebnis weiterer, erforderlicher Untersuchungen und Fachgutachten kommen kann! Darauf weist das Planungsbüro ausdrücklich hin.

Zu der Alternative 2 hat das beauftragte Büro auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass ein Vorentwurf bis Ende des Jahres vorgelegt werden könnte, sollte sich die OG für die Alternative 2 entscheiden.

Gleichzeitig wurde von dort auch mitgeteilt, dass sich Arbeiten, bei denen das Büro von anderen abhängig sei (z. B. Gutachten, Vorabstimmungen mit Fachbehörden etc.) momentan zunehmend langwieriger und schwieriger gestalten würden.

Der Ortsgemeinderat wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.

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

Anlagen:

- Anlage Nr. 1.: Auszug FNP
- Anlage Nr. 2: VSG Ahrgebirge
- Anlage Nr. 3 kisgeo ortho
- Anlage Nr. 4: - Abgrenzung Alternative 1
- Anlage Nr. 5: - Agrenzung Alternative 2
- Anlage Nr. 6: - kisgeo Höhen