

TOP**Sachstand Verfahren Ausweisung
Wohnbauflächen § 13 b BauGB**Verfasser: Matthias Steffens
Bearbeiter: Matthias Steffens
Fachbereich: Fachbereich 4.2Datum: 02.03.2022 Aktenzeichen:
5 825 - 24Telefon-Nr.:
02651/8009-42

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Werkausschuss	öffentlich	15.03.2022	Kenntnisnahme
Verbandsgemeinderat	öffentlich	31.03.2022	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Die Verlängerung der Ausweisungsmöglichkeiten nach § 13 b BauGB bis 31.12.2022 hat bei weiteren Ortsgemeinden zu Beschlüssen zu neuen Baugebietsflächen geführt, die nachstehend mit aufgenommen sind.

Werkausschuss und Verbandsgemeinderat nehmen zustimmend Kenntnis, insbesondere im Hinblick auf die anstehende Neukalkulation/Anpassung der einmaligen Entwässerungsbeiträge (Einbringung Diskussionspapier/Beratungsgrundlage im Werkausschuss am 15.03.2022 (**Vorlage-Nr. 950/185/2022**)):

1. von den aktuellen Verfahrensständen der fristgerecht bis 31.12.2019 (Ausschlussdatum) gefassten Aufstellungsbeschlüssen zur Ausweisung neuer Bauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch – BauGB. -
2. Die Werkleitung wird auch in den neuen hinzugekommenen Gebieten im formalen Verfahrensbeteiligungen aus Sicht der Verbandsgemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigung ihre Rechte aus dem Grundsatzbeschluss des Verbandsgemeinderates vom 14.12.2017 wahren und im Einzelfall geltend machen, insbesondere mögliche Investitionskostenbeteiligungen. Letzteres wird konkret im Werkausschuss entschieden.
4. Bei konkreten Erfolgsaussichten der einzelnen Gebiete werden die notwendigen Entwässerungsplanungen je nach Einzelfall durch den Eigenbetrieb selbst bzw. durch beauftragte Ing.Büros erstellt. Allgemeine Mittel sind im Wirtschaftsplan I/2022 mit 50.000,00 € eingestellt bzw. sind in 2022 nach Bedarf weiter einzuplanen.

Sachverhalt:

Über die Möglichkeit, im beschleunigten Verfahren Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB auszuweisen wurden die Gremien wie folgt informiert:

- Werkausschuss/VG-Rat 27.11.2017 / 14.12.2017 (**Vorlage Nr. 950/614/2017**)
- Werkausschuss 18.04.2018 (**Vorlage Nr. 950/655/2018**)
- VG-Rat 12.06.2018 (**Vorlage Nr. 950/679/2018**)
- Werkausschuss/VG-Rat 21.03.2019/ 11.04.2019 (**Vorlage Nr. 950/790/2019**)
- Werkausschuss/VG-Rat 12.09.2019 / 26.09.2019 (**Vorlage Nr.950/834/2019**)
- Werkausschuss / VG-Rat 03.12.2019/12.12.2019 (**Vorlage Nr. 950/888/2019**)
- Werkausschuss (**Vorlage Nr. 950/908/2020**)
- Werkausschuss/VG-Rat 15/06./23.06.2021 (**Vorlage-Nr. 950/0902021**)

Folgende Baugebietsausweisungen werden derzeit auf der Grundlage des § 13 b BauGB in förmlichen Verfahren mit nachstehendem Sachstand abgewickelt:

• **Ausweisungen bis 31.12.2019**

Ortsgemeinde Boos

BG „Auf Sinnen“

8 Baugrundstücke

Entwässerung im **Mischsystem** (Ausnahmegenehmigung liegt vor)

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**

Straßenplanung/Ausschreibung in Vorbereitung

abgelaufen am 09.06.2021

Ortsgemeinde Ditscheid

BG „Viertel Stück“

13 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** mit Rückhaltebecken

Grundstücksverhandlungen erfolgreich

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**

Ausschreibung im März

Ausführung ab II/2022

• Ortsgemeinde Ettringen

BG „Unten auf Breitenholz“

22 Baugrundstücke

BG „In der Trift“

52 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** mit Versickerungsbecken

Verfahrensstand: **beide Bebauungspläne bestandskräftig**

Beschlüsse Einleitung Baulandumlegung gefasst

Dauer: nicht vor 2023 realistisch

- **Ortsgemeinde Herresbach**

BG Erweiterung „Im Bungarten“, 1. Erweiterung 7 Baugrundstücke
Entwässerung im **Mischsystem**

Verfahrensstand: **Offenlage in Vorbereitung für Satzungsbeschluss**

BG Döttingen „In der Kürt“ 14 Baugrundstücke
Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Offenlage in Vorbereitung für Satzungsbeschluss**

- **Ortsgemeinde Kehrig**

BG „Vor dem Dorf“ 23 Baugrundstücke
Entwässerung im **Trennsystem** mit Versickerungsbecken

Verfahrensstand: Entscheidung Ortsgemeinderat für Fortführung Verfahren
steht noch aus – **Realisierung fraglich-**

BG „Erweiterung Ober dem Pörschpesch“ - 15 Baugrundstücke
Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**
Ausschreibung März / Ausführung ab II/2022

- **Ortsgemeinde Kirchwald**

BG „1. Erweiterung Hinter dem Dorf“ 10 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** in bestehendes Versickerungsbecken

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**
Ausschreibung März / Ausführung ab II/2022

- **Ortsgemeinde Kottenheim**

BG „In der Rutschbach“ 1. Erweiterung 27 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** mit Rückhaltebecken

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**
Beschluss Einleitung Baulandumlegung gefasst
Dauer: nicht vor 2024 realistisch

- **Ortsgemeinde St. Johann**

BG „Im Buchstück“ 42 Baugrundstücke
Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB
abgeschlossen am 25.05.2020
Offenlage in Vorbereitung

BG „**In den Sechs Morgen**“
Entwässerung im **Trennsystem**

15 Baugrundstücke

Verfahrensstand: Es liegt noch nur der Aufstellungsbeschluss vor
Realisierung fraglich

- **Ortsgemeinde Siebenbach**

BG „**Unter Neidecke**“

15 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** mit Rückhaltebecken
Verfahrensstand: Verfahren Beteiligung Behörden und sonstige Träger
öffentlicher Belange abgeschlossen
Befreiungsverfahren nach Bundesnaturschutzgesetz
eingeleitet

- **Neue Verfahren aufgrund Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2022/**
- **Umsetzung ausgewiesene Flächen im Flächennutzungsplan (FN)**

Der Bundestag hat im Mai 2021 mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eine Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) GB beschlossen und die Fristen für neue Verfahren nach § 13 b BauGB **bis 31.12.2022** verlängert, Satzungsbeschluss bis 31.12.2024.

Folgende Gebiete sind aufgerufen:

- **Ortsgemeinde Acht**

BG „**Erweiterung Im Welschenbacher Zehnten**“

Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Prüfung der Wirtschaftlichkeit
noch kein Aufstellungsbeschluss**

- **Ortsgemeinde Anschau**

BG „**Unterste Wasem**“ (FN-Verfahren)

3-4 Baugrundstücke

Entwässerung im **Mischsystem**

Verfahrensstand: **noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst**

- **Ortsgemeinde Arft**

BG Bereich „Im Meierbaum“ (FN-Verfahren)

Entwässerung im **Trennsystem** mit Rückhaltebecken

Verfahrensstand: **noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst**

- **Ortsgemeinde Baar**

BG „Auf der Heide 1. Erweiterung“ ,Wanderath 13 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 13.07.2021 gefasst**
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB läuft

BG „Auf der Stroth 2. Erweiterung“, Oberbaar 11 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 16.11.2021 gefasst

- **Ortsgemeinde Hausten**

BG „Im Trümmel“ ? 17 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem mit Rückhaltebecken/Versickerung?**

Verfahrensstand: **Interessenbekundung für mehrere Standorte**
ohne konkrete Festlegung (Flächenwechsel)
noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst

- **Ortsgemeinde Kehrig**

BG „Am Klosterbach“ ? Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** mit Ableitung in Gewässer/Rückhaltebecken?

Verfahrensstand: **Machbarkeitsstudie / Auftrag städtebaulicher Entwurf**

- **Ortsgemeinde Langenfeld**

BG „In der vordersten Müllerslad“ 22 / 31 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem mit Versickerung/Rückhaltung/Gewässer?**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 25.10.2021 gefasst**
Abgrenzungsprüfung geplantes Gewerbegebiet (L 10)

- **Ortsgemeinde Luxem**

BG „Auf dem Weiherbörrchen“ 11 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem mit Versickerungsbecken**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 16.11.2021 gefasst**
städtebaulicher Entwurf liegt vor

- **Ortsgemeinde Nachtsheim**

BG „Erweiterung Am Streite“ ca. 20 Baugrundstücke

Entwässerung im **Mischsystem u. teilw. Trennsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss wird im April gefasst**

- **Ortsgemeinde Virneburg**

BG „Auf dem hohen Rech“ ca. 20-25 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem mit Versickerungsbecken**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss wird am 14.03.2022 gefasst**

- **Ortsgemeinde Weiler**

BG „Auf dem Roth“ ca. 12 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem mit Versickerungsbecken**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss wird vorauss. im April gefasst**

Für die Abwasserbeseitigung werden also zu den bisherigen kostenintensiven Gebieten weitere Investitionskosten erwartet, die auch bei der Neukalkulation/Anpassung der Einmalbeiträge und Investitionskostenbeteiligungen (siehe heutige Beratung / Diskussionspapier) zu berücksichtigen sind.

Die Kostenermittlungen der neuen Wohngebiete werden für eine der nächsten Sitzungen vorbereitet, sobald konkrete städtebauliche Entwürfe mit Straßenführung und Baugrundstücken vorliegen.

Die Auflistung ist nicht erschöpfend, da verschiedene Ortsgemeinden noch in Überlegungen stehen, ebenfalls diese gebotenen Möglichkeiten bis 31.12.2022 zu nutzen.

Zusammenfassung

Werkausschuss und Verbandsgemeinderat werden um Kenntnisnahme der ab 2022 ff. zu erwartenden Neuausweisung von Baugebietsflächen

- nach § 13 b BauGB als auch
- teilweise aus Regelverfahren, die die Umsetzung ausgewiesener Flächen nach dem Flächennutzungsplan umfassen,

gebeten.

Was letztlich in welcher Größe und wann realisiert wird, bleibt den Entscheidungen der Ortsgemeinden vorbehalten.

Die vom Verbandsgemeinderat empfohlene Verschaffung von Eigentum zu 100 % in der Hand der Ortsgemeinden wird derzeit auch bei den neuen Gebieten erkennbar nicht überall realisiert werden können.

Es wird in den kommenden Sitzungen weiter unterrichtet, sobald neuere Erkenntnisse vorliegen.

Erste Investitionen werden frühestens ab Mitte 2022 zu erwarten sein.

Finanzierungssituation

Hierzu wird auf die bisherigen Berechnungen in den vorangegangenen Vorlagen und das aktuelle Diskussionspapier mit Anlagen aus der heutigen Sitzung verwiesen.

Werkausschuss und Verbandsgemeinderat werden um Kenntnisnahme gebeten.