

**Ortsgemeinde St. Johann**

**Vorlage Nr. 097/301/2022**

**Beschlussvorlage**

**TOP**

**1. Bebauungsplan "Im Buchstück 2"  
1.1 Planaufstellungsbeschluss  
1.2 Anerkennung Vorentwurf  
1.3 Beschluss über die frühzeitige  
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4  
Abs. 1 BauGB**

Verfasser:  
Bearbeiter: Jörg Gäb  
Fachbereich: Fachbereich 4.1

Datum: 13.06.2022  
Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:  
02651/8009-36

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Ortsgemeinderat	öffentlich	06.07.2022	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Im Buchstück 2".

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung St. Johann, im Flur 4; er ist in der beiliegenden Plankarte, die Bestandteil der Niederschrift ist, durch eine schwarz gestrichelte Linie umgrenzt (s. Anlage Nr. 1).

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen (WA) zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage für junge Familien im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Das Verfahren soll nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB geführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt den 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. Mit der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Ortsgemeinderat erkennt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Im Buchstück 2“ an / mit folgenden Änderungen an (nichtzutreffendes bitte streichen):

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

Der Ortsgemeinderat beschließt, den aktuellen Entwurf mit Würdigung der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorzustellen und zur Diskussion zu stellen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von mindestens einem Monat zu geben.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorstehenden Verfahren beauftragt.

Für die Einwohnerversammlung wird als Termin festgelegt: \_\_\_\_\_

### **Beschluss:**

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

### **Sachverhalt:**

Vor Eintritt in die Tagesordnung verlassen die Ratsmitglieder

\_\_\_\_\_ wegen Ausschließungsgründen gemäß § 22 GemO den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde St. Johann sieht dringenden Handlungsbedarf für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, um die beständige Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien in der Ortsgemeinde bedienen zu können.

Zu diesem Zweck hat der Ortsgemeinderat bereits am 20.11.2019 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Buchstück – Auf dem Trinnel ober dem

Weg“ gefasst.

Das Verfahren wurde nach § 13 b BauGB geführt. Der § 13 b BauGB in der Fassung der BauGB-Novelle 2017 war dahingehend befristet, dass der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen war. Dieses ist in diesem Verfahren nicht erfolgt, so dass das Verfahren nach der Altfassung des § 13 b BauGB nicht mehr zur Rechtskraft zu bringen war. Der Bundesgesetzgeber hat am 23.06.2021 das Baulandmobilisierungsgesetz erlassen und hierin den § 13 b BauGB neu aufgelegt. Seit dem gibt es unterschiedliche Auslegungen dahingehend, ob es sich um eine Verlängerung des bisherigen § 13 b handelt, so dass alte Verfahren einfach nach dieser Vorschrift fortgeführt werden können oder ob es sich um ein neues Verfahren handelt, zu dem entsprechend die nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren neu aufzulegen sind. Im Mustereinführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz wird empfohlen die bisherigen Verfahrensschritte zu wiederholen, also das Verfahren neu zu beginnen. Dies scheint sich als herrschende Meinung durchzusetzen.

Das Verfahren neu zu beginnen, bedeutet natürlich auch, dies nach außen deutlich kundzutun. Es ist nicht erforderlich, den alten Planaufstellungsbeschluss förmlich aufzuheben. Das neue Verfahren muss, gerade, da es ja den gleichen Geltungsbereich wie das alte hat, durch eine neue Bezeichnung hervorheben, dass es sich um ein anderes Verfahren handelt. Hier bietet sich eine Umbenennung in "Im Buchstück 2" an.

Zu dem Bebauungsplanverfahren „Im Buchstück – Auf dem Trinnel ober dem Weg“ wurde bisher die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung können in das neue Verfahren einfließen. Wesentliche Änderungen an der Planung werden im Rahmen der Anerkennung des Vorentwurfes erläutert und vom Rat beschlossen. Da die frühzeitige Beteiligung im Verfahren nach § 13 b BauGB nicht vorgeschrieben ist, muss dieser Verfahrensschritt nicht zwingend wiederholt werden.

Der neue Abgrenzungsvorschlag ist der Beschlussvorlage beigefügt.

## **2. Anerkennung Vorentwurf**

Das mit der Planung beauftragte Büro Faßbender – Weber Ingenieure hat den Entwurf des Bebauungsplanes erstellt. Dieser resultiert aus dem bisherigen Entwurf aus dem Verfahren „Im Buchstück – Auf dem Trinnel ober dem Weg“ und der Übernahme der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Verfahren eingegangenen Anregungen.

Zu diesen Anregungen wurde von Frau Weber die beigefügte Auswertung gefertigt. Der Rat kann hierzu, entsprechend dem hier enthaltenen Beschlussvorschlag, die Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Änderungen in dieser Planung beschließen.

## **3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Ortsgemeinderat hat beschlossen, diesen Bebauungsplan nach den Verfahrensregeln des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB aufzustellen. Auf die ansonsten im Regelverfahren zu Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Be-

lange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann in diesem Verfahren verzichtet werden. Die Gemeinde möchte jedoch den Einwohnern nochmals im Rahmen einer Einwohnerversammlung die Planung nahe bringen und Möglichkeit zur Diskussion geben. In diesem Fall bietet es sich an, auch die Träger öffentlicher Belange nochmals frühzeitig zu beteiligen, da sich zum Einen die Planung erheblich verändert hat und zum anderen das Verfahren nach § 13 b BauGB durch verschiedene Urteile in der Zwischenzeit konkretisiert wurde. Die erneute Beteiligung der TöB kann das weitere Verfahren vereinfachen und verkürzen.

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein				
<b>Veranschlagung</b>				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 2022	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 2022	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

**Anlagen:**