

**Informationsvorlage  
Verbandsgemeinde****TOP****Sachstand Verfahren Ausweisung  
Wohnbauflächen § 13 b BauGB**Verfasser: Matthias Steffens  
Bearbeiter: Matthias Steffens  
Fachbereich 4.2Datum:  
11.11.2022 Aktenzeichen:  
5 825 - 24Telefon-Nr.:  
02651/8009-42

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	24.11.2022	Kenntnisnahme
Werkausschuss	öffentlich	29.11.2022	Kenntnisnahme
Verbandsgemeinderat	öffentlich	08.12.2022	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.

Die Gremien nehmen zustimmend Kenntnis, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen die im Rahmen der Beschlussfassung über die Neukalkulation/Anpassung der einmaligen Entwässerungsbeiträge am 21.07.2022 (**Vorlage-Nr. 950/185/2022/1**):

1. von den aktuellen Verfahrensständen der bis Ende November 2022 gefassten bzw. anstehenden 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 in den Wirtschaftsplänen I/2022 mit 50.000,00 € bzw. im neuen Wirtschaftsplan I/2023 mit 75.000,00 € eingestellt.

## 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/VG-Rat 01.09./10.09.2020 (**Vorlage Nr. 950/908/2020**)
- Werkausschuss/VG-Rat 15/06./23.06.2021 (**Vorlage-Nr. 950/0902021**)
- *Werkausschuss/VG-Rat 15.03./31.03.2022* (**Vorlage Nr. 950/190/2022**)

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

### • **Ausweisungen aktuell bis 31.12.2019**

#### Ortsgemeinde Boos

BG „Auf Sinnen“

8 Baugrundstücke

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

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**

**Straßenplanung/Ausschreibung in Vorbereitung**

#### Ortsgemeinde Ditscheid

BG „Viertel Stück“

13 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** mit Rückhaltebecken

Grundstücksverhandlungen erfolgreich

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig**

**Bauarbeiten in Ausführung bis Ende 05/2023**

### • 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  
Bauarbeiten in Ausführung**

- **Ortsgemeinde Kirchwald**

BG „1. Erweiterung Hinter dem Dorf“ 10 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem** in bestehendes Versickerungsbecken

Verfahrensstand: **Bebauungsplan bestandskräftig  
Bauarbeiten in Ausführung**

- **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: **Unwirtschaftlichkeit**  
**Gebiet wird aktuell aufgegeben**

- **Ortsgemeinde Anschau**

BG „**Unterste Wasem /Im Flürchen**“ 12 Baugrundstücke

Entwässerung an vorhandenes **Mischsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss vom 12.10.2022**

- Ortsgemeinde Arft

BG Bereich „Im Meierbaum“ (FN-Verfahren)

Entwässerung im **Trennsystem** mit Rückhaltebecken

Verfahrensstand: **noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst**

**Weitere Teilflächen in Prüfung**

- Ortsgemeinde Baar

BG I. Erweiterung „Auf dem Hardtberg“

10 Baugrundstücke

Entwässerung im schon bestehenden **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss 17.08.2022**

BG „Auf der Heide 1. Erweiterung“, Wanderath

13 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2021**

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

BG „Auf der Stroth 2. Erweiterung“, Oberbaar

11 Baugrundstücke

Entwässerung im **Trennsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 16.11.2021**

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
gem. 4 BauGB**

- 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 Hirten

BG „Weiler Weg“

2 Baugrundstücke

Entwässerung an **vorh. Mischsystem**

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 23.11.2022**

BG „Zwischen der Straße“ –Ortsteil Kreuznick-

14-16 Baugrundstücke

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

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 23.11.2022**

- **Ortsgemeinde Kehrig**

BG „**Am Klosterbach**“ /“**An den Eschen**“      **54** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Trennsystem** mit Ableitung in Gewässer/Rückhaltebecken?  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 23.11.2022**

- **Ortsgemeinde Langenfeld**

BG „**In der vordersten Müllerslad**“      **22 / 31** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Trennsystem** mit **Versickerung/Rückhaltung/Gewässer?**  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 25.10.2021 gefasst**

- **Ortsgemeinde Luxem**

BG „**Auf dem Weiherbörrnchen**“      **11** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Trennsystem** mit **Versickerungsbecken**  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 16.11.2021 gefasst**  
**Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- **Ortsgemeinde Münk**

BG „**Auf dem Honig**“      **12-14** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Trennsystem** mit **Versickerungs-/Rückhaltebecken?**  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 25.10.2022 gefasst**

- **Ortsgemeinde Nachtsheim**

BG „**Erweiterung Am Streite**“      **ca. 25** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Mischsystem** u. **teilw. Trennsystem**  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss am 06.04.2022**

- **Ortsgemeinde Virneburg**

BG „**Auf dem hohen Rech**“      **ca. 20-25** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Trennsystem** mit **Versickerungsbecken**  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss 17.02.2022**  
**Neuabgrenzung Plangebiet in Bearbeitung**  
**Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

### **Ortsgemeinde Weiler**

BG „**Auf dem Roth**“      **ca. 12** Baugrundstücke  
Entwässerung im **Trennsystem** mit **Versickerungsbecken**  
Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss 25.05.2022**  
**Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

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

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

### **Zusammenfassung**

Die Gremien 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.

### **Finanzierungssituation**

Hierzu wird auf die Neukalkulation mit einer durchschnittlichen Deckungsquote von rd. 75 % verwiesen.