Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Verbandsgemeinde Gerolstein

Sitzungstermin: 04.11.2021
Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr
Sitzungsende: 17:30 Uhr
Ort, Raum: Gerolstein, in der Stadthalle Rondell

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Hans Peter Böffgen	Bürgermeister

Beigeordnete

Herr Ewald Hansen	Beigeordneter
Herr Bernhard Jüngling	Erster Beigeordneter
Herr Klaus-Dieter Peters	Beigeordneter

Mitglieder

Herr Josef Ballmann	
Herr Paul Matthias Becker	
Herr Dieter Bernardy	
Herr Hendrik Eltze	
Herr Andreas Hoffmann	
Herr Günter Klinkhammer	
Herr Manfred Laaser	
Herr Helmut Michels	
Herr Uwe Schneider	
Herr Martin Schulz	
Herr Klaus Sohns	
Herr Gottfried Wawers	
Herr Marco Weber	ab 16.20 Uhr, während TOP 2
Herr Dirk Weicker	

Ortsbürgermeister

Herr Norbert Bischof	Ortsbürgermeister Jünkerath
Herr Leo Emondts	Ortsbürgermeister Kerpen
Herr Rudolf Mathey	Ortsbürgermeister Lissendorf
Herr Andreas Maus	Ortsbürgermeister Ormont

Ortsvorsteher

Herr Gotthard Lenzen	Ortsvorsteher Gerolstein-Roth

Verwaltung

Herr Arno Fasen	
Frau Heike Görres	
Herr Jonas Mauer	
Herr Carsten Schneider	Protokollführung

Gäste

Herr Thomas Lang	B.K.S. Trier | Beratendes Ingenieurbüro	
Herr Marc Wacht	B.K.S. Trier | Beratendes Ingenieurbüro	

Zuhörer

Frau Michaela Leisen	Verbandsgemeinderatsmitglied	ab 16.50 Uhr
Herr Georg Linnerth	Verbandsgemeinderatsmitglied	
Herr Tim Steen	Stadtratsmitglied Gerolstein	

Fehlende Personen:

Beigeordnete

Frau Josefine Engeln	Beigeordnete

Mitglieder

Herr Wolfgang Bauer
Herr Martin Kleppe
Frau Stefanie Kugel
Herr Christoph Zahnd

Die Mitglieder des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Verbandsgemeinde Gerolstein waren durch Einladung vom 26. Oktober 2021 auf Donnerstag, den 4. November 2021 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung wurden keine Einwendungen erhoben. Der Ausschuss war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein - Teilfortschreibung Baugebiete
   - Beschluss über die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme
   - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
   - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
   Vorlage: 1-3712/21/01-728
3. Informationen / Verschiedenes

Zur Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen, Änderungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der letzten Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Verbandsgemeinde Gerolstein vom 30. August 2021 wurde allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Es werden keine Änderungs- und Ergänzungswünsche vorgebracht. Die Niederschrift ist in der vorliegenden Form anerkannt.

TOP 2: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein - Teilfortschreibung Baugebiete
- Beschluss über die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 1-3712/21/01-728

Sachverhalt:

Der Verbandsgemeinderat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes – Teilbereich Baugebiete gefasst. Auf diese Sitzungsvorlage wird verwiesen. Alle Gemeinden wurden im Nachgang zur Sitzung des Verbandsgemeinderates angeschrieben und um Rückmeldung gebeten.

Daraufhin hat der Haupt- und Finanzausschuss das Büro B.K.S. aus Trier mit Beschluss vom 15.12.2020 mit der Planung der Teilfortschreibung „Baugebiete“ des Flächennutzungsplanes beauftragt.

In der Zwischenzeit wurden mit den betroffenen Ortsgemeinden Gespräche geführt und mögliche Gebietskulissen diskutiert. Prämisse für die Neuausweisung stellt die Verfügbarkeit der Fläche dar. Den Ortsgemeinden wurde nahegelegt, im Vorfeld bereits mit den Flächeneigentümern in Kontakt zu treten, um die Verfügbarkeit der Flächen zu ermitteln. Aus übereinstimmender Sicht der Verwaltung, des Planungsbüros und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Vulkaneifel sollen die Gemeinden bei Neuausweisungen von Baugebieten größtenteils Eigentümer der auszuweisenden Flächen sein, um diese dem Markt auch zur Verfügung stellen zu können.

Kriterium bei der Neuausweisung von Bauflächen stellt der sog. Schwellenwert dar. Hierauf wird das Planungsbüro B.K.S. in seiner Präsentation eingehen. Aus den Zielen der Landesplanung und den vorhandenen Einwohnern ergibt sich für jede Gemeinde ein Bedarf (Bedarfswert). Von diesem Bedarf sind die vorhandenen Potentiale, d.h. vorhandene freie Flächen, die zur Bebauung zur Verfügung stehen, abzuziehen. Diese Differenz stellt den Schwellenwert dar und damit die Fläche, die als neues Bauland ausgewiesen werden kann.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass bei vielen Gemeinden durch vorhandene Potentiale ein negativer Schwellenwert ausgewiesen wurde. Die Gemeinden haben sich intensiv damit auseinandergesetzt, die ausgewiesenen Potentialflächen dahingehend zu überprüfen, ob sie evtl. schon bebaut sind oder z. B. als Gartenfläche einer bebauten Parzelle einer Bebauung langfristig nicht zur Verfügung stehen. Die Potentialflächen wurden bereinigt und auf das tatsächlich vorhandene Maß reduziert.

Für folgende Gemeinden sollen nunmehr Baulandflächen in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden:

- Basberg
- Birgel
- Dohm-Lammersdorf
- Duppach
- Esch
- Feusdorf
- Kalenborn-Scheuern
- Kerpen
    - Loogh
- Lissendorf
- Oberbettingen
- Ormont
- Pelm
- Gerolstein
    - Kernstadt
    - Gees
    - Hinterhausen
    - Oos
    - Roth

Vom Büro B.K.S. wurden die entsprechenden Karten vorbereitet, die als Anlage dieser Sitzungsvorlage beiliegen. Über die Flächen wird der Ausschuss in der Sitzung umfassend informiert.

Im nächsten Schritt soll für die Flächen die landesplanerische Stellungnahme beantragt werden. Parallel hierzu – so wurde es mit der unteren Landesplanungsbehörde besprochen – kann die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung informiert werden (§ 3 I BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB erfolgen.

Herr Ballmann hinterfragt, ob die privaten Bauflächen tatsächlich dazu führen können, dass eine Gemeinde kein Neubaugebiet ausweisen kann, obwohl die Gemeinde keine eigenen Flächen besitzt. Herr Marc Wacht erläutert, dass blockierte Flächen nicht in der Berechnung des Potentialwertes berücksichtigt werden.

Auf Rückfrage von Herrn Marco Weber berichtet Herr Marc Wacht, dass die Gemeinden die Vorschläge für die Ausweisung der Gebiete vorgenommen haben. Bei der Erstellung der Planung ist stets zu berücksichtigen, dass die Landesplanung vorschreibt, den Flächenverbrauch zu minimieren. Zudem werden vorliegend nur Wohnbauflächen ausgewiesen – andere Änderungen werden in der Gesamtfortschreibung vorgenommen.

Insbesondere für Birgel aber auch für alle anderen Gemeinden weist Herr Thomas Lang darauf hin, dass vorhandene Schutzgebiete und Überschwemmungsflächen von den ausgewiesenen Flächen nicht betroffen/ überlagert sind.

Herr Hendrik Eltze merkt an, dass die Ausweisung in Duppach sehr weit aus dem Dorf heraus gelegen ist und faktisch keine Anbindung an das Dorf hat. Dies ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse geboten; Herr Thomas Lang verweist zudem auf die Kontrollinstanz der Kreisverwaltung Vulkaneifel.

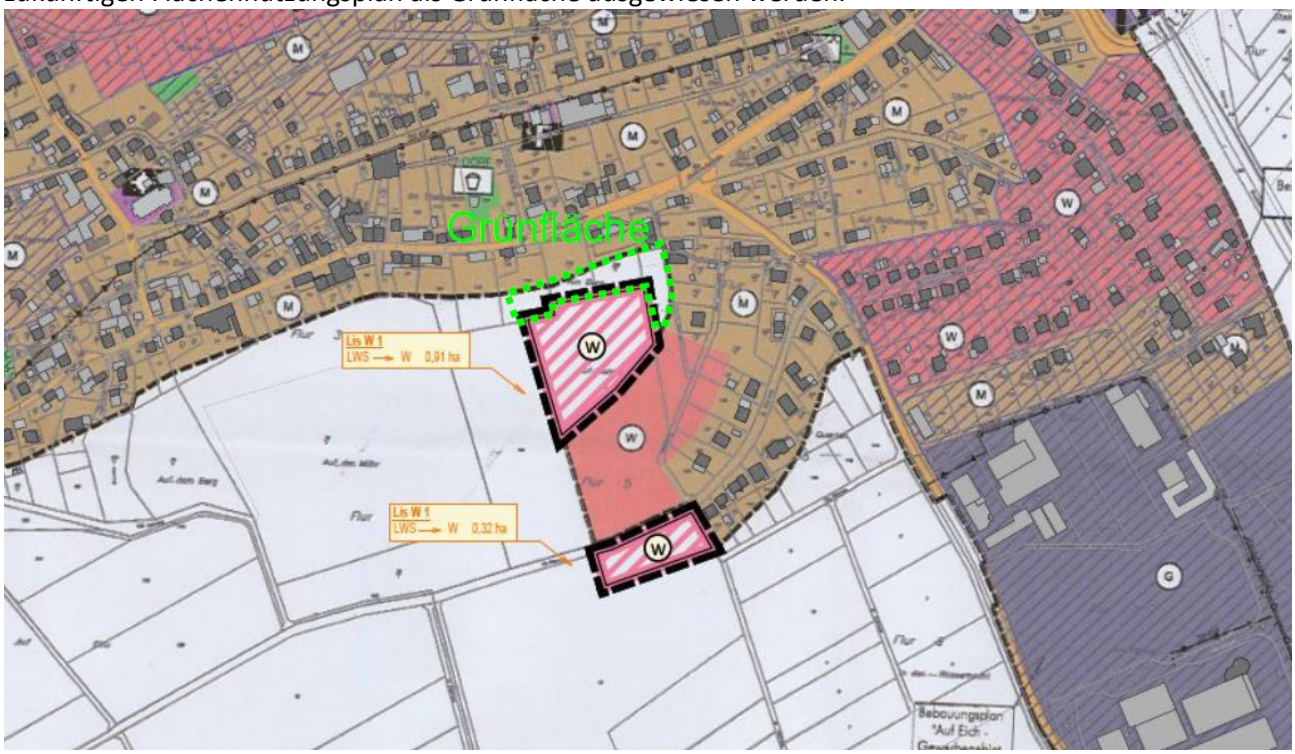
Herr Thomas Lang berichtet über die vorgesehene zeitliche Abfolge; die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird für Januar avisiert; die landesplanerische Stellungnahme könnte im Februar 2022 bei der Verwaltung eingehen. Ein Offenlagebeschluss könnte – nach evtl. Änderungen – noch vor den Sommerferien erfolgen, so dass der Beschluss über den Flächennutzungsplan im Herbst erfolgen könnte und eine Genehmigung bis Ende 2022. Parallel zur Offenlage (Sommer) könnten die erforderlichen Bebauungspläne erstellt werden.

Im Vergleich zu der Sitzungsvorlage wurden folgende Karten (leicht) verändert:
- Basberg

- Kerpen-Loogh
- Oberbettingen
- Ormont
- Pelm

Die nunmehr beschlossenen Karten mit den ausgewiesenen Flächen werden in der Anlage zur Niederschrift beigefügt.

Der Bereich der nicht zu bebauenden Flächen (wegen Steilhang) in der Ortslage Lissendorf soll im zukünftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen werden.



Folgende Gesamtübersicht ergibt sich aus den vorgestellten Planungen:

Gemeinde	Funktion	Schwellenwert	Neuausweisungsfläche	Tauschfläche	Differenz
Basberg		-0,10	0,67	0,49	**-0,28**
Birgel		0,79	1,35	2,03	**1,47**
Dohm-Lammersdorf		0,42	1,08	-	**-0,66**
Duppach		0,60	1,69	-	**-1,09**
Esch		1,15	1,08	1,78	**1,85**
Feusdorf		0,88	1,58	2,08	**1,38**
Gerolstein, St.	MZ, W	-13,50	4,83	1,39	**-16,94**
Kalenborn-Scheuern		0,50	2,04	-	**-1,54**
Kerpen		-0,81	4,06	4,28	**-0,59**
Lissendorf	W	0,29	1,23	-	**-0,94**
Oberbettingen		-0,42	2,69	-	**-3,11**
Ormont		0,54	1,85	1,05	**-0,26**
Pelm	W	-2,31	0,79	4,54	**1,44**
Gesamt		**-11,96**	**24,94**	**17,64**	**-19,25**

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Verbandsgemeinderat im Rahmen der Fortschreibung „Baugebiete“ des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein für die im Sachverhalt genannten Ortsgemeinden mit den in der Sitzung eingehend erläuterten Flächen die landesplanerische Stellungnahme zu beantragen.

Gleichzeitig soll die Öffentlichkeit frühzeitig im Rahmen einer Informationsveranstaltung (§ 3 I BauGB) und die Träger öffentlicher Belange (§ 4 I BauGB) am Verfahren beteiligt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

TOP 3: Informationen / Verschiedenes

Sachverhalt:

Die Baugenehmigung für die Sporthalle an der Augustiner Realschule Plus liegt mittlerweile vor; die Ausschreibung wird aktuell vorbereitet und kann alsbald veröffentlichen werden. Die Submission soll noch in diesem Jahr erfolgen.

Die PV-Anlage auf dem Dach der Halle der Grundschule Gerolstein wurde mittlerweile durch die Firm eegon installiert und in Betrieb genommen.

Für die Richtigkeit:

gez. Hans Peter Böffgen	gez. Carsten Schneider
Hans Peter Böffgen	Carsten Schneider
(Vorsitzender)	(Protokollführer)