

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	14.03.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0118/23/01-061

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	26.04.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

Flächennutzungsplanung Teilfortschreibung Baugebiete – Information über Stand des Verfahrens

Sachverhalt:

Am 29.03.2022 hat die Verwaltung die landesplanerische Stellungnahme zu dieser Teilfortschreibung beim LK Vulkaneifel beantragt. Im Normalfall liegt die Stellungnahme nach einer Bearbeitungszeit von ca. 3 Monaten vor. Die SGD Nord – Obere Landesplanungsbehörde hat ihre Stellungnahme aber erst am 05.12.2022 – nach mehrfacher Erinnerung durch die VG Gerolstein - an den LK Vulkaneifel abgegeben. Am 06.12.2022 haben wir den Entwurf der landesplanerischen Stellungnahme von der Kreisverwaltung erhalten.

Aus diesem Entwurf und der ergänzenden Stellungnahme der SGD geht hervor, dass die SGD ihre Zustimmung nicht erteilen wird und eine ausgeglichene Schwellenwertberechnung nicht nur für die 12 Ortsgemeinden in der Teilfortschreibung sondern für alle 38 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Gerolstein vorgelegt werden muss.

Dies bedeutet auch, dass sofern das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplans ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert) übersteigt, die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Größenordnung erfolgen kann (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Ziel 50 des regionalen Raumordnungsplans Region Trier (Entwurf) zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden. Insoweit ist es auch nicht zulässig, dass ein ermittelter negativer Schwellenwert durch eine Planung noch weiter anwächst.

Im Nachgang zu dieser Stellungnahme hat ein Erörterungstermin zwischen SGD, Kreisverwaltung, Planungsbüro und Verwaltung stattgefunden, um abzuklären, wie nun weiter verfahren werden kann. Im Rahmen dieses Termins wurden diverse Vorschläge unterbreitet, mit welchen die SGD sich auch nochmal auseinandersetzen sollte. So wurde u.a. vorgeschlagen, dass zunächst nur die 12 Ortsgemeinden der Teilfortschreibung betrachtet und deren Gesamtbilanz unabhängig von der Gesamtbilanz der VG auf einen positiven Wert gebracht wird.

Entsprechend der nachfolgenden Darstellung wäre dies für fast alle Ortsgemeinden/Stadt Gerolstein möglich gewesen.

Gesamtauflistung ohne M-Tauschflächen

Gemeinde	Funktion	Schwellenwert	Neuausweisungsfläche	Tauschfläche	Differenz
Basberg		-0,10	0,54	0,00	-0,64
Birgel		0,79	1,35	2,56	2,00
Dohm- Lammersdorf		0,42	1,08	-	-0,66
Duppach		0,60	1,69	-	-1,09
Esch		1,15	1,06	1,78	1,87
Feusdorf		0,88	1,58	2,08	1,38
Gerolstein, St.	MZ, W	-4,86	6,26	1,21	-9,91
Kerpen		-0,99	3,17	0,00	-4,16
Lissendorf	W	0,44	1,23	-	-0,79
Oberbettingen		-0,14	2,69	-	-2,83
Ormont		0,54	1,85	1,05	-0,26
Pelm	W	-2,31	0,79	4,54	1,44
		-3,58	23,29	13,22	-13,65

Mit E-Mail vom 12.04.2023 erhielt die Verwaltung die Mitteilung, dass eine Betrachtung lediglich der 12 Ortsgemeinden für die SGD auch weiterhin keine Option ist und für eine Fortschreibung weiterhin die Auswirkungen auf den Schwellenwert der Verbandsgemeinde abzustellen ist. Unter Berücksichtigung des derzeit ermittelten Schwellenwertes von **-129 ha** (siehe Auflistung Anlage 1) für die gesamte Verbandsgemeinde kann – auch unter Berücksichtigung der anstehenden Gesamtfortschreibung – daher aktuell nicht mit einer Zustimmung der SGD gerechnet werden.

Die Verfahren, welche aufgrund der Teilfortschreibung Neubaugebiete bereits angestoßen worden sind, ist in Anlage 2 dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt grundsätzlich, dass ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, sodass es in einigen Ortsgemeinden aufgrund der fehlenden Teilfortschreibung schwierig wird die Planung zum Ende zu führen. Um dieser Problematik zu begegnen sind wir mit Unterer und Oberer Landesplanungsbehörde weiterhin im Austausch.

So wird derzeit noch mit der SGD geklärt, ob eine Fortschreibung möglich ist, wenn einzelne Gemeinden aufgrund eines Flächentausches zu einer positiven Bilanz des Schwellenwertes, beitragen. In diesem Fall könnte die Fortschreibung für lediglich diese Gemeinden fortgeführt werden. Alternativ kann in Teilbereichen darüber nachgedacht werden, die Flächen als Mischbauflächen auszuweisen.

Die Verwaltung befindet sich ergänzend in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde, um die Möglichkeit im Umgang mit den laufenden Verfahren abzustimmen. Hier wäre zum Beispiel denkbar, dass die Untere Landesplanungsbehörde den Bebauungsplan ohne FNP genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Sollte es diese Optionen nicht geben, würde die Ermittlung und Aufarbeitung des Schwellenwertes der gesamten Verbandsgemeinde, welche erst im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen sollte, so viel Zeit in Anspruch nehmen, dass eine Weiterverfolgung der Teilfortschreibung Neubaugebiete neben der Gesamtfortschreibung keinen Sinn ergibt.

Beschlussvorschlag:

Sollte eine Klärung mit der SGD im Hinblick auf die Schwellenwerte, wie im Sachverhalt dargestellt, möglich sein, wird die Teilfortschreibung für diese Ortsgemeinden/Stadt Gerolstein fortgesetzt, sofern diese in Betrachtung des gesamten Schwellenwertes zu einer positiven Bilanz beitragen.

Sollte der Schwellenwert der gesamten Verbandsgemeinde auf einen positiven Wert gebracht werden müssen, bevor weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden können, empfiehlt der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss dem Verbandsgemeinderat das Verfahren Teilfortschreibung Neubaugebiete einzustellen. Die Verwaltung soll in diesem Fall aufgefordert werden, die Gesamtfortschreibung vorrangig zu betreiben.

Anlage(n):

Anlage 1 - Schwellenwerte Gesamt

Anlage 2 - Übersicht Verfahrensstand Bauleitplanung TF NBG (PDF)