

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	<b>Datum:</b>	15.05.2023
<b>Behandlung:</b>	Kenntnisnahme	<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0118/23/01-061
<b>Sitzungsdatum:</b>	26.04.2023	<b>Niederschrift:</b>	01/BPU/032

### 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.

**Beschluss:**

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.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 15 Enthaltung: 1

## Berechnung Schwellenwerte, unbereinigt

EW 2020	30.762 EW
EW 2040	27.940 EW
Differenz	-2.822 EW
Prozent	-0,09 %
Planungszeitraum	20 Jahre

Eigenentwicklung	W	MZ
Bedarfsausgangswert (WE/1.000EW/a)	2,2	3,5
Dichtewert (WE/ha)	15	25

	Gemeinde		EW 2020	EW 2040	Bedarfwert	Potentialfläche	Schwellenwert
1	Basberg		88	80	0,23	0,33	-0,10
2	Berlingen		222	202	0,59	3,22	-2,62
3	Berndorf		496	450	1,32	6,34	-5,02
4	Birgel		454	412	1,21	0,42	0,79
5	Birresborn	W	1.087	987	2,96	11,91	-8,95
6	Densborn		515	468	1,37	3,70	-2,32
7	Dohm-Lammersdorf		190	173	0,51	0,09	0,42
8	Duppach		281	255	0,75	0,14	0,60
9	Esch		430	391	1,15	0,00	1,15
10	Feusdorf		499	453	1,33	0,45	0,88
11	Gerolstein, St.	MZ, W	7.721	7.013	19,64	24,50	-4,86
12	Gönnersdorf		484	440	1,29	6,98	-5,69
13	Hallschlag		448	407	1,19	4,65	-3,46
14	Hillesheim, St.	GZ, W	3.210	2.916	8,75	19,19	-10,44
15	Hohenfels- Essingen		307	279	0,82	4,33	-3,51
16	Jünkerath	koop. GZ, W	1.770	1.608	4,82	17,76	-12,94
17	Kalenborn-Scheuern		386	351	1,03	0,52	0,50
18	Kerpen		461	419	1,23	2,22	-0,99
19	Kerschenbach		199	181	0,53	3,74	-3,21
20	Kopp		169	153	0,45	5,26	-4,81
21	Lissendorf	W	1.126	1.023	3,07	2,62	0,44
22	Mürtenbach		531	482	1,41	6,03	-4,61
23	Neroth	W	851	773	2,27	6,21	-3,94
24	Nohn		462	420	1,23	3,14	-1,91
25	Oberbettingen		709	644	1,89	2,03	-0,14
26	Oberehe-Stroheich		313	284	0,83	4,07	-3,23
27	Ormont		347	315	0,92	0,38	0,54
28	Pelm	W	916	832	2,50	4,80	-2,31
29	Reuth		164	149	0,44	0,82	-0,38
30	Rockeskyll		234	213	0,62	2,61	-1,99
31	Salm		320	291	0,85	2,53	-1,68
32	Scheid		117	106	0,31	2,17	-1,86
33	Schüller		285	259	0,76	1,96	-1,20
34	Stadtkyll	koop. GZ, W	1.511	1.372	4,12	16,14	-12,02
35	Steffeln		617	560	1,64	4,80	-3,16
36	Üxheim	W	1.314	1.193	3,50	20,51	-17,01
37	Walsdorf		891	809	2,37	9,56	-7,18
38	Wiesbaum		637	579	1,70	4,50	-2,80
			30.762	27.940	81,96		
			<b>EW 2020</b>	<b>EW 2040</b>	<b>Bedarfwert</b>	<b>Potentialfläche</b>	<b>Schwellenwert</b>
			30.762	27.940	81,60	210,63	-129,03 *

\* **Potentiale** durch Flächentausch / Eigentausch der Sammel-Einzelfortschreibung bereinigt.

Teilfortschreibung Neubaugebiete -  
Verfahrenstände

Gemeinde	Bezeichnung der Fläche	Verfahren	Größe	Ankauf	Aufstellung	Frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Satzungsbeschluss	Gutachten erledigt	Bemerkungen	Teilfortschreibung erforderlich
Basberg	B-Plan Spielplatz	13b	0,4 ha	ja	ja	ja				Entwicklung durch § 13b	nein
Birgel	B-Plan "Im Brühl"	13b	ca. 2 ha	ja	ja		ja	21.12.2021		Entwicklung durch § 13b	nein
Dohm-Lammersdorf										Negativer Schwellenwert	
Duppach										Negativer Schwellenwertproblem, Unorganische Entwicklung	
Esch	Neubaugebiet "Ober Hoffmannshaus"	13b	1,4 ha	ja	ja						?
Feusdorf	Neubaugebiet "Auf den Aachen II"	Regel	1,4 ha	ja	ja	ja			nein	LPS - Unorganische Entwicklung	ja
Gerolstein, Stadt	Neubaugebiet "Sengheck / Am Sportfeld"	Regel	0,7 ha	nein	ja	nein			nein	Tauschflächen geklärt - Beschluss noch erforderlich	ja
Gerolstein, Hinterhausen	Neubaugebiete "Zum Wald"	Regel	0,8 ha	ja	nein	nein			nein		ja
Gerolstein, Oos	Ooser Straße	Regel	0,9 ha	nein	nein	nein			nein	als Mischbaufläche ausweisen	ja
Gerolstein, Gees	Geeser Straße ortsausgang Richtung Neroth	Regel	0,7 ha	ja - über Flurb.	nein	nein			nein	Tauschflächen vorhanden - Beschluss erforderlich	ja
Gerolstein, Roth	Am Hofacker	Regel	0,6 ha	ja	nein	nein			nein		
Gerolstein, Lissingen	Auf Henk	Regel	1,5 ha	nein	nein	nein			nein	"Hinterste Dell" Erweiterung nur um eine Baureihe	
Kerpen	Bebauungsplan "An der Seilbahn"	Regel	ca. 3 ha		ja	Nein				Ohne M-Tauschfläche Schwellenwert sehr problematisch - als M-Fläche ausweisen	ja
Lissendorf										Negativer Schwellenwert, aber W-Gemeinde	
Oberbettingen	Bebauungsplan "Auf dem Kruppen Stück"	Regel	ca. 3 ha	ja	ja	Nein			Luftbildauswertung Kampfmittel	Negativer Schwellenwert, anderes Entwicklungsgebiet als in Teilfortschreibung	ja
Ormont											
Pelm	Erweiterung Baugebiet "Walsweiler"	Regel	0,8 ha	ja	nein	nein			nein	geringer negativer Schwellenwert ; Brunnen Gerolsteiner Abschluss Flurbereinigung erforderlich	