

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	02.10.2023
Aktenzeichen:	51122-930	Vorlage Nr.	2-0497/23/01-222

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Verbandsgemeinderat	12.10.2023	öffentlich	Entscheidung

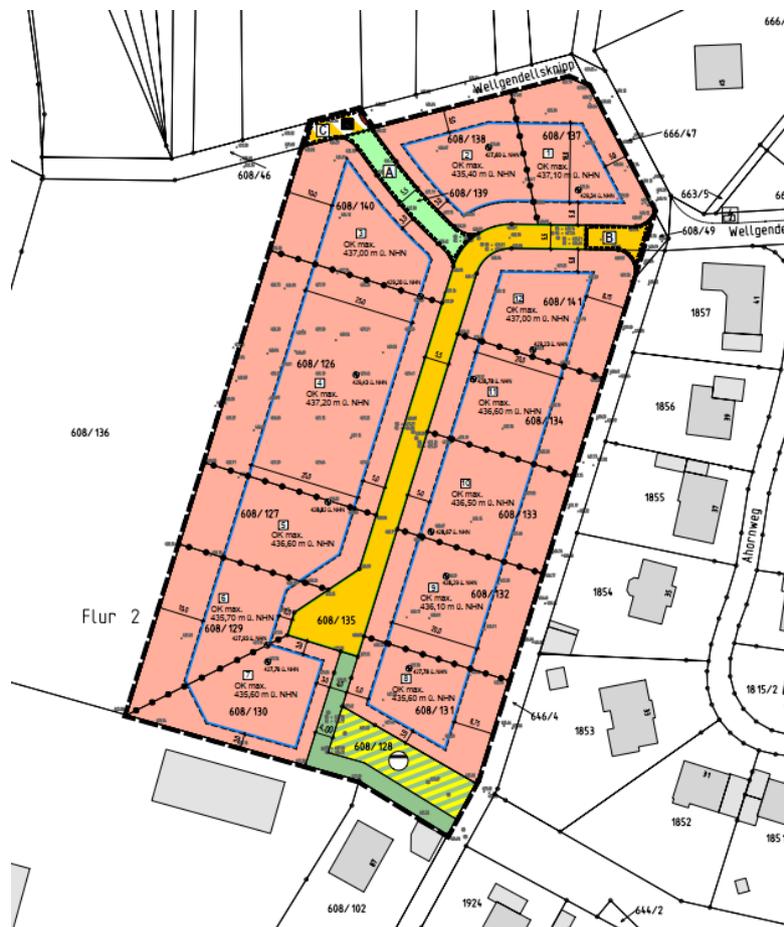
Teilfortschreibung Flächennutzungsplan Baugebiet Gerolstein-Nord IV - Sandborn

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Gerolstein-Nord IV – Sandborn“ wurde bereits 2018 von der Stadt Gerolstein mit einem Aufstellungsbeschluss auf den Weg gebracht.

Die betroffenen Grundstücke liegen zwar in unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Grundstücke entlang der Straße „Zum Sandborn“, befinden sich aber im Außenbereich. Daher wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 13 b BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Gerolstein-Nord IV“ wurde erstmals im März 2022 zur Rechtskraft geführt. Gegen diesen Bebauungsplan wurde dann vor dem OVG Rheinland-Pfalz Normenkontrollklage erhoben. Der Bebauungsplan wurde im vergangenen Jahr im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens geringfügig geändert.



§ 13 b BauGB wurde mit Urteil des BVerwG am 18.07.2023 für unwirksam und europarechtswidrig erklärt, wenn über diese Vorschrift – wie vorliegend – Außenbereichsgrundstücke im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung für Wohnzwecke beplant werden sollen.

Das OVG Rheinland-Pfalz hat bereits angekündigt, den Bebauungsplan – aufgrund des Urteils BVerwG für rechtswidrig zu erklären und aufzuheben. Um dem zuvorzukommen, ist die Stadt Gerolstein gehalten, den Bebauungsplan in einem weiteren ergänzenden Verfahren auf das reguläre Verfahren umzustellen. Hierfür ist jedoch zwingend erforderlich, dass der Bebauungsplan – anders als bei § 13 b BauGB – aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich Mischgebiet vor (siehe nachstehenden Auszug).



Dieses Mischgebiet ist in eine Wohngebietsfläche (lila Markierung) umzuwandeln. Aufgrund der Schwellenwertproblematik hat die Stadt Gerolstein bereits beschlossen, die nördlich der Mischgebietsfläche dargestellte Wohngebietsfläche ersatzlos zu streichen. Durch die wegfallende WA-Fläche kann die Änderung der Mischgebietsfläche in Wohnbaufläche durchgeführt werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im März 2022 haben die Investoren des Baugebietes bereits verschiedene Aufträge zur Erschließung des Baugebietes erteilt, welche derzeit ausgeführt werden. Aufgrund des anhängigen Normenkontrollverfahrens soll der Bebauungsplan und auch der Flächennutzungsplan möglichst zeitnah geändert werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 I u. 4 I BauGB verzichtet werden. Ein Verzicht ist nach § 214 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes unschädlich. Die landesplanerische Stellungnahme soll zusammen mit der Offenlage nach §§ 3 II bzw. 4 II BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat erklärt sich mit der Teilfortschreibung des FNP einverstanden und beauftragt die Verwaltung, die landesplanerische Stellungnahme zusammen mit der Offenlage nach §§ 3 II und 4 II BauGB durchzuführen.

Auf die frühzeitige Offenlage nach §§ 3 I und 4 I BauGB wird aufgrund der besonderen Situation im vorliegenden Fall verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Verbandsgemeinde Gerolstein entstehen keine Kosten.

Anlage(n):

FNP_Gerolstein_Änderung_WellgendellSandborn

FNP_Gerolstein_bisherigerStand_WellgendellSandborn