

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	28.09.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	51122-120-54	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0492/23/12-135

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Stadtrat	11.10.2023	öffentlich	Entscheidung

### Bauleitplanung der Stadt Gerolstein - Ausweisung von Baugrundstücken im Stadtteil Müllenborn

#### Sachverhalt:

Der Ortsbeirat Müllenborn macht sich bereits seit längerer Zeit Gedanken zur baulichen Entwicklung im Stadtteil Müllenborn, insbesondere auch hinsichtlich des möglichen Neubaus der KiTa.

Seitens des Ortsvorstehers Dahm ist folgender Antrag an die Stadt Gerolstein herangetragen worden:

*Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Schneider,*

*die vorhandene Situation bezüglich der Existenz von bebaubaren Flächen insbesondere für Eigenheime/Wohnhäuser ist in Müllenborn unbefriedigend. Das hat mehrere Gründe: Zum einen ist die Topografie von Müllenborn infolge der Tal- und Hanglage schwieriger als in anderen Gemeinden, zum anderen sind die vorhandenen Baugrundstücke in Privathand und stehen nicht zum Erwerb durch Bauwillige zur Verfügung.*

*Ferner geht die allgemeine Flächennutzungsplanung auch zunehmend davon ab, außerhalb der bebauten Ortskerne weitere Flächen auszuweisen, um eine Zersiedelung zu vermeiden und auch den Leerstand und Verfall innerhalb der Ortschaften zu verhindern.*

*Eine Alternative für Müllenborn könnte sein, eine Bebauungszeile entlang der Hauptstraße zwischen dem „Förster-Colell-Weg“ bis zum Waldweg (u.a. Zuwegung zum Wasserhaus) hinter dem Anwesen Behrens auszuweisen. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt und würde auch innerhalb der Ortslage liegen. Hier könnten nach derzeitigen groben Erkenntnissen zwischen 6-8 Baustellen ausgewiesen werden. Auch die Erschließung dürfte kein großes Problem darstellen.*

*Der Ortsbeirat hat mich am 28.08.2022 beauftragt, baldmöglichst mit dem Stadtbürgermeister die notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung von neuem Bauland in die Wege zu leiten.*

Bei dem vom Ortsbeirat beschriebenen Bereich handelt es sich um den im nachstehenden Flurkartenauszug markierten Bereich.



Bis auf zwei einzelne Grundstücke befinden sich die markierten Bereiche im Eigentum der Stadt Gerolstein.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze entlang der L 24 endet hinter dem Grundstück Müllenborner Straße 139 (siehe gelbe Linie). Somit würde noch etwa die Hälfte der Vorschlagsfläche des OB Müllenborn innerhalb, die andere Hälfte außerhalb der OD-Grenze liegen. Seitens des LBM wurde bereits dem Vorschlag vom OB Müllenborn dahingehend zugestimmt, dass sich die Zufahrt zu den Baugrundstücken innerhalb der OD-Grenze befinden muss.

Im Flächennutzungsplan ist der markierte Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Es handelt sich hier um eine Fläche im Außenbereich. Durch das Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 ist die Ausweisung von Wohnbauflächen über den § 13b BauGB nicht mehr möglich. Somit wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren (zweistufiges Verfahren) erforderlich. Auch ist zwingend eine Umweltprüfung erforderlich.

Bei der markierten Fläche handelt es sich um Waldfläche. Bei Waldflächen muss zwingend das Forstamt Gerolstein entsprechend beteiligt werden. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, im Vorfeld einer Beauftragung eines Planungsbüros mit dem Forstamt Gerolstein in Kontakt zu treten.

Weiterhin müssen im Haushalt 2024 entsprechende Planungskosten eingestellt werden.

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 06.09.2023 mit der Thematik befasst und beschlossen, das Forstamt Gerolstein im Vorfeld mit in die Planung einzubeziehen. Durch das Urteil des BVerwG werden inzwischen bei der Ausweisung von Außenbereichsgrundstücken zu Wohnbauzwecken großer Augenmerk auf die Umweltprüfung gelegt.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – aufzufordern.

In Ergänzung des Beschlusses vom Bauausschuss wird daher seitens der Verwaltung vorgeschlagen, eine frühzeitige Behördenbeteiligung analog § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Hierfür ist noch kein Planungsbüro erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und bittet die Verwaltung, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – durchzuführen.