

Beschlussvorlage öffentlich		2022/LL/0030
Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim (beschließend)	Sitzung am: 27.10.2022	Nr. der Tagesordnung: 4
bereits beraten im:		am:

Betreff:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Böhler Weg" nach §§ 13b in Verbindung mit 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB)

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur Einholung von Angeboten für die Erstellung eines Bodengutachtens und einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie zur Herstellung von bauplanungsrechtlichen Grundlagen

Begründung:

Die Ortsgemeinde hat ein Angebot erhalten, die Flurstücke 164, 165 und 166 der Flur 13 in der Gemarkung Langenlonsheim, zu erwerben.

Diese Flurstücke befinden sich am westlichen Rand der Ortslage und schließen in süd-westlicher Richtung an den bestehenden Bebauungsplan „Im Böhel“ an, weshalb eine gute Eignung gegeben wäre, an dieser Stelle weitere 5 bis 6 Bauplätze auszuweisen.

Um ein solches Vorhaben realisierbar zu machen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Der östlich an die zuvor genannten Flurstücke anschließende Wirtschaftsweg befindet im Eigentum der Ortsgemeinde und wäre in Teilen ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und als öffentliche Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion festzusetzen.

In diesem Zusammenhang hätte der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Größe von rund 4.900 m² (0,49 ha).

Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gegeben, da u.a. die höchstzulässig vorgegebene Grundfläche in Höhe von 10.000 m² deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden Ortsgemeinderat folgende Informationen, zur weiteren Grundlage der Beratung und Beschlussfassung übermittelt:

Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB sind die Vorschriften der §§ 13a und 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Deshalb müssen auch die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne ebenfalls mit einer geordneten und städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit dem § 1 BauGB vereinbar sein.

Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen des Bebauungsplanes auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind daher auch bei einem beschleunigten Verfahren selbstverständlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Aus diesen Gründen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Allerdings ist ein umwelt- und naturschutzfachlicher Ausgleich nicht notwendig, soweit Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei dem beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und des § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Jedoch empfiehlt die Verwaltung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, nach Vorlage einer ersten Entwurfsplanung, ein frühzeitiges (formloses) Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchzuführen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg, -- *Teilbereich der ehemaligen Verbandsgemeinde Langenlonsheim* -- sind die gegenständlichen Flächen als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist jedoch nicht gegeben, da bei der beabsichtigten Planung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ausreichend ist (d.h. es wird kein förmliches Flächennutzungsplanverfahren notwendig).

Da die Einleitung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b lediglich bis Ende 2022 möglich ist und der Satzungsbeschluss bis spätestens zum 31.12.2024 gefasst werden muss, wird dem Ortsgemeinderat vor dem Hintergrund auslaufender Fristen empfohlen, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Nach der Fassung des förmlichen Aufstellungsbeschlusses wird die Verwaltung ermächtigt Honorarangebote für die Erstellung eines Bodengutachtens sowie einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung einzuholen. Des Weiteren soll im Benehmen mit Herrn Ortsbürgermeister Wolf, zur Einholung eines Honorarangebotes, Kontakt zu städtebaulichen Planungsbüros aufgenommen werden. Sobald entsprechende Angebote vorliegen und geprüft wurden, werden diese dem Ortsgemeinderat zur Beratung und Erteilung entsprechender Aufträge vorgelegt!

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

A) Aufstellungsbeschluss:

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 in Verbindung mit §§ 13b, 13a und 13 BauGB für das Teilgebiet:

„Böhler Weg“

beschlossen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Langenlonsheim:

Flur: 13 **Flurstücke: 164, 165, 166 und 283 (Weg) teilweise.**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, Wohnbauland zu schaffen, um der Nachfrage in der Ortsgemeinde Langenlonsheim gerecht zu werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand gegeben. Hierbei sind die Verfahrensvorschriften der §§ 13a und 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Daher wird der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne die Anwendung einer naturschutzfachlichen Eingriffsregelung aufgestellt und ermöglicht den Anschluss von Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bei einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²(¹).

Abstimmungsergebnis:

B) Beschluss zur Einholung von Angeboten für die Erstellung eines Bodengutachtens und einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie zur Herstellung von bauplanungsrechtlichen Grundlagen

Die Verwaltung wird um Einholung folgender Honorarangebote gebeten:

1. Erstellung eines Bodengutachtens
2. Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung
3. Erstellung eines Bebauungsplanes

Abstimmungsergebnis:

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite						
Ausgearbeitet am:		12.10.2022		durch:		Hilkert, Marvin
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in		Verbandsvorsteher		FB-Leiter Finanzen		Fachbereichsleiter
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss (Folgeseite)
x	☐	Ja 12	Nein	Enthaltung 2	x	☐

I II III IV V**Anlage: 6**

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim

Sitzung am: 27.10.2022

TOP: 4 (öffentlich)

Betreff:	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet "Böhler Weg" nach §§ 13b in Verbindung mit 13a und 13 Baugesetzbuch (BauGB) A) Aufstellungsbeschluss B) Beschluss zur Einholung von Angeboten für die Erstellung eines Bodengutachtens und einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie zur Herstellung von bauplanungsrechtlichen Grundlagen
----------	---

Bürgermeister Wolf fasst das Vorhaben für den Rat zusammen. Der Bürgermeister spricht sich für den Erwerb der angebotenen Grundstücke aus, um diese in 5 bis 7 Baugrundstücke umzuwandeln. Über den Preis ist man sich mit dem Verkäufer einig. Der § 13 B wurde bis 31.12.2022 verlängert, bis dahin muss der Aufstellungsbeschluss gefasst sein, dann hat die Gemeinde 2 Jahre Zeit, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Ratsmitglied Höffler äußert die Bedenken, dass die Grundstücke zu Höchstpreisen verkauft werden. Aus diesem Grund möchte sich seine Fraktion bei der Abstimmung enthalten.

Ratsmitglied Lersch fragt nach, ob die Straße „Böhler Weg“ ebenso wie die Pestalozzistraße neu gemacht werden muss.

Dies wird vom Bürgermeister bejaht. Die Straße muss aufgemacht und die Versorgungsleitungen verlegt werden. Danach wird der Durchgangsverkehr allerdings nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Ratsmitglied Lemmer kritisiert den § 13 B, denn aus ihrer Sicht wird dadurch die Versiegelung gefördert. Sie fordert von der Gemeinde, dass Ausgleichsfläche erworben werden muss.

Bürgermeister Wolf macht deutlich, dass der § 13 B dafür gedacht ist, Randflächen ohne großen Aufwand in Bauland umzuwandeln. Mit dem § wurde kein Schindluder getrieben. Es ist vielmehr eine Förderung der schnellen Umsetzung. Die Gemeinde hat derzeit bereits drei Projekte angedacht, die dem Ökokonto gutgeschrieben werden. Wenn diese Projekte umgesetzt werden können, hat die Gemeinde Flächen von ca. 50.000 m² auf dem Ökokonto, also weit mehr, als derzeit an Ausgleichsfläche benötigt wird.

Beschlussfassung:

A) Aufstellungsbeschluss:

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 in Verbindung mit §§ 13b, 13a und 13 BauGB für das Teilgebiet „Böhler Weg“ beschlossen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Langenlonsheim:

Flur: 13, Flurstücke: 164, 165, 166 und 283 (Weg) teilweise.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, Wohnbauland zu schaffen, um der Nachfrage in der Ortsgemeinde Langenlonsheim gerecht zu werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand gegeben. Hierbei sind die Verfahrensvorschriften der §§ 13a und 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Daher wird der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne die Anwendung einer naturschutzfachlichen Eingriffsregelung aufgestellt und ermöglicht den Anschluss von Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bei einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²(*).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 12 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen.

B) Beschluss zur Einholung von Angeboten für die Erstellung eines Bodengutachtens und einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie zur Herstellung von bauplanungsrechtlichen Grundlagen

Die Verwaltung wird um Einholung folgender Honorarangebote gebeten:

1. Erstellung eines Bodengutachtens
2. Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung
3. Erstellung eines Bebauungsplanes

Abstimmungsergebnis: Einstimmig bei 12 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen.

I II III IV V

Anlage: 6

Seite