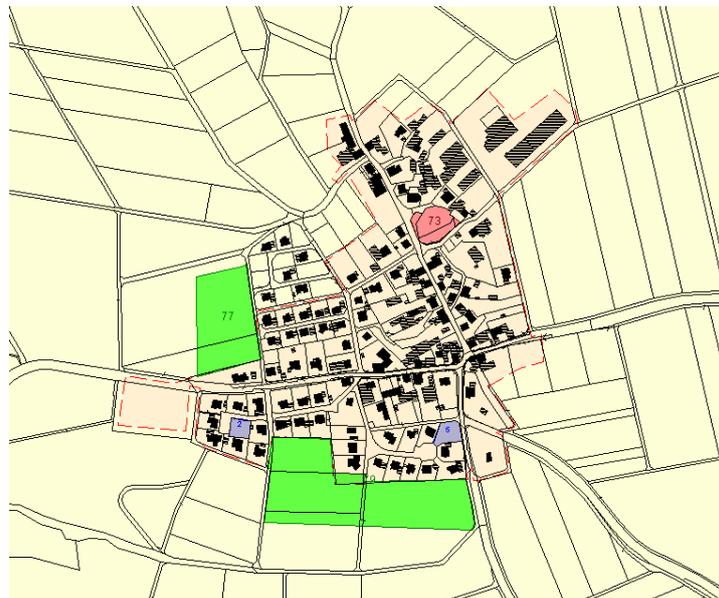


TAGESORDNUNGSPUNKT 5**Aufstellung eines Bebauungsplanes****SACHVERHALT:**

1. Die Ortsgemeinde Altweidelbach beabsichtigt im Rahmen der Eigenentwicklung ein Wohnbaugebiet in der westlichen Ortslage auszuweisen. Innerörtliche Baulücken, die eine Nachverdichtung zulassen stehen nur in privatem Eigentum zur Verfügung. In dem Flächenerhebungsprogramm Raum+ Monitor sind zwei Baulücken und eine Potenzialfläche von 2000 m² geführt. Auf diese Flächen hat die Ortsgemeinde keinen Zugriff. Der Bedarf für weitere Baugrundstücke ist gegeben.



blau=Baulücken
rot= Innenpotenzial
grün=Außenreserven

Die zu überplanende Fläche schließt an das Bestandsgebiet In den dörren Bitzen an. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern stellt die Fläche in Teilen als Mischgebietsfläche in einem weiteren Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Bebauungsplan mit der Nutzung Allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächenutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebots.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedingt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die Fortschreibung kann im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Die Verbandsgemeinde Simmern hatte im Jahr 2018 bereits die landesplanerische Stellungnahme zur 14. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beantragt. Hierin war u.a. vorgesehen, am westlichen Ortsrand eine 1,5 ha große Wohnbaufläche und eine 1,3 ha große Mischbaufläche auszuweisen. In der Stellungnahme wurde ausgeführt, dass die Ausweisung einer 1,3 ha großen Mischbaufläche nur bedarfsgerecht erfolgen kann. Zu der Umwandlung der 1,5 ha großen Mischgebietsfläche in eine Wohnbaufläche wurde ausgeführt, dass diese nur ausgewiesen werden kann, wenn an anderer Stelle in der Ortsgemeinde oder im Verbandsgemeindegebiet eine mindestens 0,75 ha große Wohnbaufläche

zurückgenommen wird. Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial für Wohnbauflächen gelten Wohnbauflächen gemäß BauNVO zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 50 %.

Im Flächennutzungsplan, Ortsplan Altweidelbach sind insgesamt Flächenreserven von 3,7 ha Mischbauflächen (1,5 ha An den Maulbeerbäumen + 2,2 ha Im Gehnenberg) ausgewiesen. Durch Rücknahme dieser Flächen könnten Wohnbauflächen in einem Umfang von 1,85 ha ausgewiesen werden.

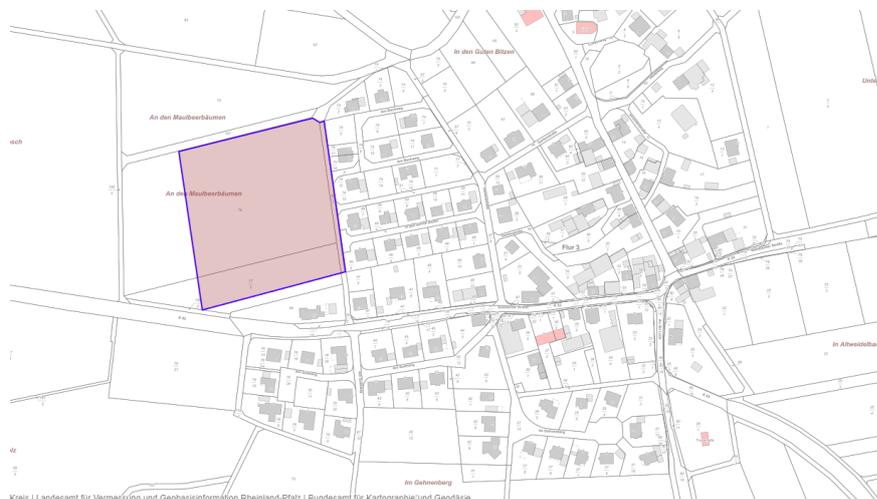
2. Die Entwicklung eines Bebauungsplanentwurfs und die Begleitung des Verfahrens ist an ein Büro mit städtebaulicher Ausrichtung zu beauftragen. Daneben sind Inhalte des Bebauungsplanes auch die Darstellung der Entwässerungsanlagen und der Verkehrsflächen. Es empfiehlt sich, mit den Verbandsgemeindewerken eine Vereinbarung über die gemeinsame Vergabe der Planungsleistungen und die Erstattung der Kosten zu schließen und die erforderlichen Planungsleistungen einschließlich der durch die Werke zu beauftragenden Planungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen gemeinsam zu vergeben. Die Beauftragung eines Ingenieurbüros hat unter Berücksichtigung der haushalts- und vergaberechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

Die gesamten Planungskosten wurden wie folgt geschätzt

Bebauungsplan	13.000 €
Planungsbegleitende Vermessung	4.000 €
Grünordnungsplan	7.500 €
Planung Verkehrsanlagen	28.000 €
Planung Entwässerungsanlagen	66.000 €
Planung Wasserversorgung	10.500 €

Die Kosten der Bauleitplanung einschließlich der Vorplanungen der Entwässerungsanlagen und Verkehrsanlagen für ein Plangebiet von 1,85 ha. belaufen sich ohne evtl. erforderlich werdende Fachbeiträge auf ca. 60.000 €

Die weiteren Honorarkosten sind bereits Inhalt eines Vergabeverfahren und entfallen auf die spätere Erschließung des Baugebietes.



BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Ortsgemeinderat fasst den Beschluss am westlichen Ortsrand von Altweidelbach einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Grundstücke Flur 3, Flurstück 99/1, Flur 4 Flurstück 77/3 und 78 mit einer Fläche von ca. 1,85 ha. Der Geltungsbereich wird vorläufig festgesetzt und unterliegt einer detaillierteren Betrachtung. Das Verfahren soll unter der Bezeichnung _____ (An den Maulbeerbäumen) durchgeführt werden.
2. Der Rat beantragt bei der Verbandsgemeinde Simmern Rheinböllen die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Ortsgemeinde Altweidelbach mit dem Inhalt einer Rücknahme von Mischbauflächen von ca. 3,7 ha und einer Ausweisung von 1,85 ha Wohnbauflächen. Die Fortschreibung kann parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Ortsgemeinde trägt die damit verbundenen Planungskosten.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Planungsleistungen auszuschreiben. Die Haushaltsmittel werden im Zuge der Haushaltsplanung bereitgestellt.
4. Der Ortsgemeinderat stimmt dem Abschluss der Kostenübernahmevereinbarung mit den Verbandsgemeindewerken zur Regelung der Kostenträgerschaft für die Planungskosten im Bebauungsplanverfahren zu (Anlage).

BESCHLUSS:

- laut Beschlussvorschlag.
 abweichender Beschluss:

ABSTIMMUNGSERGEBNIS:

Gesetzliche Zahl der Ratsmitglieder: 7

Anzahl der anwesenden Ratsmitglieder: 6

- Einstimmig beschlossen / ~~abgelehnt~~
 mit Stimmenmehrheit beschlossen / abgelehnt

Ja-Stimmen, Nein-Stimmen, Enthaltungen

Ortsgemeinde , den
Altweidelbach ,09.05.2022



()
Ortsbürgermeister/in *Volker Berg*