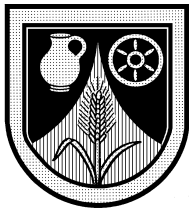


Verbandsgemeindeverwaltung Speicher	Beschlussvorlage	Vorlage-Nr. 2022/0092
	Auskunft erteilt:	Neufang, Alexander
	Fachbereich:	Fachbereich 2
	Aktenzeichen:	2/610-13/5/Ne
	Wiedervorlage:	
	Bezugs-Nr.:	
	Datum:	18.02.2022

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortsgemeinderat Orenhofen	15.03.2022	öffentlich beschließend

Antrag der Fraktion Freie Wählergruppe Schmitz e. V. im Ortsgemeinderat Orenhofen; Ausweisung von Bauland

Sachverhalt

Der o. g. Antrag ist dieser Vorlage mit den entsprechenden Anlagen beigelegt.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 6 ha und ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher, Ortslage Orenhofen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnzwecke (z. B. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) würde daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprechen.

Planungsrechtliche Datengrundlagen sind bisher noch keine bzw. so gut wie keine vorhanden. Aufgrund der Größe des künftigen Baugebietes wäre das zweistufige Regelverfahren durchzuführen, da die Tatbestandsvoraussetzungen der §§ 13, 13a und insb. 13b BauGB nicht erfüllt sind. Absehbar ist daher bereits jetzt, dass folgende Leistungen beauftragt werden müssen:

- Städtebauliche Planungsleistungen,
- Umwelt- und naturschutzrechtliche Planungsleistungen für Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung, etc.,
- Entwässerungstechnische Begleitplanung,
- Vermessung (insb. Höhenvermessung),
- sowie weitere Untersuchungen / Gutachten nach Bedarf.

Die städtebaulichen Planungsleistungen werden nach einer ersten überschlägigen Ermittlung entsprechend der HOAI min. rd. 25.000,00 EUR an Honorar beanspruchen. Insgesamt sind (grob geschätzt) Gesamthonorarleistungen im Zuge der Bauleitplanung von 40.000,00 EUR bis 50.000,00 EUR realistisch, ggf. bei Bedarf mehr.

Bis auf ein Grundstück (rd. 7.800 m²) befindet sich alles in privatem Eigentum. Ein sich an das Bauleitplanverfahren anschließendes Bodenordnungsverfahren (freiwillige oder formale Baulandumlegung) ist daher ebenfalls erforderlich, bevor mit den Planungen und Arbeiten zur späteren Erschließung begonnen werden könnte.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung geben Die Verbandsgemeindewerke Speicher folgende grobe Vorab-Abschätzung zum evtl. künftigen Baugebiet ab:

Schmutzwasser:

Die nächste, ggf. topographisch günstig liegende Kanalisation ist im ehemaligen Baugebiet „In Urbigt“ vorhanden. Wenn durch Fachplanung bestätigt wird, dass von den Höhen her ein Anschluss möglich erschiene und hydraulisch unbedenklich sei, sollte die Schmutzwasserentwässerung hierüber möglich sein.

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich sind zwei Vorfluter in erreichbarer Nähe vorhanden (Grundsgaben und Boorbach). Im angrenzenden Baugebiet „In Urbigt“ ist bereits eine Regenwasserkanalisation mit Einleitung in den Boorbach vorhanden. Eine Fachplanung müsste überprüfen, ob hydraulisch eine Restkapazität zur Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser verbliebe. Auf jeden Fall müsste im angedachten Gebiet zunächst eine ausreichende Rückhaltungs- / Versickerungsanlage gebaut werden, so dass nur gedrosselt in den Kanal „In Urbigt“ abgegeben wird.

Andere Möglichkeit wäre der „Grundsgaben“: Hier könnte die Topographie das Ganze jedoch schwierig machen. Die „Zemmerer Straße“ bildet einen Höhenrücken, wo beide Seiten (angedachtes Baugebiet sowie Richtung Grundsgaben) abfallend sind. Für diesen „Höhenrücken“ zu umgehen, müsste die Kanalisation ggf. sehr tief gelegt werden müssen.

Die Thematik „Wasserversorgung“ wäre mit dem zuständigen Zweckverband Wasserwerk Trier-Land abzuklären.

Ab einem etwaigen Aufstellungsbeschluss kann bis zum Abschluss der Erschließung mit einem Zeitrahmen von min. fünf Jahren gerechnet werden.

Beschlussvorschlag

Der Ortsgemeinderat Orenhofen entscheidet über die weitere Vorgehensweise.

Finanzielle Auswirkungen

Stellungnahme des Sachgebietes Finanzen:

Im Entwurf des Haushaltsplans für das Jahr 2022 sind diesbezüglich keine Mittel eingestellt. Sollte der Rat dem eingebrachten Antrag zustimmen, kann ad-hoc im Rahmen der sich anschließenden Beratung des Haushaltsentwurfs die Berücksichtigung eines Ansatzes 30.000 € auf dem PSK 5110.56255 beschlossen werden.

Bürgermeister

Fachbereichsleiterin