

Eitorf, den 10.11.2010

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 23.11.2010

Tagesordnungspunkt:

1. Änderung des Bebauungsplanes 14.5 Gewerbegebiet Altebach (Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Natur)
- Beteiligung über Anregungen und Bedenken aus der Offenlegung
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der APUE schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen:

1. Die Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Änderungen im Planentwurf erfolgen nicht.
2. Den Bedenken der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird aus den vorgenannten Gründen nicht stattgegeben.
3. Die Anregungen der Erbgemeinschaft des Grundstücks Gem. Eitorf, Flur 7, Parz. 33 werden aus den vorgenannten Gründen zurückgewiesen. Es bleibt bei den Festsetzungen des Planentwurfs.
4. Da sich aufgrund der vorgebrachten Anregungen Änderungen im Planentwurf nicht ergeben, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.5 als Satzung beschlossen. Zur Bebauungsplanänderung gehört die Begründung, gleichzeitig Umweltbericht.

Begründung:

Der APUE hat in seiner Sitzung am 07.09.2010 die Offenlegung der o.g. Planänderung beschlossen. Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte diese in der Zeit vom 4.10 – 5.11.2010. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend unterrichtet. Über die nachfolgend vorgebrachten Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Privaten ist zu entscheiden.

1. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

1.1 Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Planungsabteilung

Es wird mitgeteilt, dass das Amt für Natur- und Landschaftsschutz anregt, hinsichtlich der festgesetzten Pflege der Flächen durch die Gemeinde, mittel- und langfristig eine Bewirtschaftung durch Landwirte anzustreben.

Diese Anregung ist als Hinweis zu verstehen. Hierzu bedarf es keiner besonderen Festsetzung im Bebauungsplan, der durch die Textfestsetzung die Art und Weise der Pflege der Ausgleichsflächen festsetzt. Der Gemeinde ist es unbenommen, geeignete Unternehmen (hierzu gehören auch Landwirte) mit der entsprechenden Pflege der Flächen zu beauftragen.

Beschlussvorschlag: Der APUE schlägt dem Rat der Gemeinde vor zu beschließen: Die Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wird als Hinweis zur Kenntnis genommen. Änderungen im Planentwurf erfolgen nicht.

1.2 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg

Bereits bei der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB hatte die Landwirtschaftskammer Bedenken vorgebracht, die sie im Offenlegungsverfahren weiterhin und mit Nachdruck aufrecht erhält:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes über die bisher festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen hinaus, zusätzlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurden auch bisher als Bauland ausgewiesene Gebiete in Schutzflächen für den Moorbläuling umgewandelt. Für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen würden insgesamt 2,4 ha zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Schutzgebiete umgewandelt. Ca. 0,62 ha dieser Fläche (Fläche A) seien Bauland.

Durch die Änderung im Bebauungsplan ergäben sich für die dort wirtschaftenden Landwirte sowie die Eigentümer der Flächen erhebliche Nachteile.

Die Ausweisung zum Schutzgebiet sei für die Landwirte mit verschiedenen Auflagen hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen verbunden. Auf den als Schutzgebiet ausgewiesenen Flächen (Flächen C und D, ca. 1,75 ha) ist durch vorgegebene Mahdtermine und – Häufigkeiten nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Zudem ergäben sich erhebliche Nachteile durch vorgegebene Pflege- und Bepflanzungsmaßnahmen. Diese starke Benachteiligung sei ohne entsprechenden Ausgleich nicht hinnehmbar. Hier müsse mit den Eigentümern und den wirtschaftenden Landwirten ein Konsens gefunden werden.

Durch die Herausnahme der Fläche A aus dem Baugebiet ergäben sich für den Eigentümer der Fläche erhebliche finanzielle Verluste, da die Fläche nicht mehr zu entsprechenden Preisen als Baugebiet veräußert werden könne.

Festzuhalten ist, dass nur im Bereich der Änderungsfläche D zusätzlich Flächen in das Plangebiet einbezogen wurden. Alle übrigen genannten Flächen lagen schon bisher innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14.5. Außerdem sind alle genannten Flächen im Eigentum der Gemeinde Eitorf, bzw. im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft an der die Gemeinde beteiligt ist. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im übrigen, soweit die Entwicklungsgesellschaft betroffen ist, entsprechend abgestimmt.

Soweit bisherige Bauflächen (Flächen A und B) künftig in Ausgleichsflächen umgewandelt werden, ist hierzu auszuführen, dass eine solche Änderung innerhalb von 7 Jahren nach Rechtskraft des Ursprungsplanes entschädigungslos möglich ist. Der Bebauungsplan 14.5 ist seit dem Jahre 2000 rechtsgültig. Insofern sind Änderungen entschädigungslos möglich.

Festzustellen ist weiterhin, dass ohne die jetzt vorgesehenen Änderungen ein Vollzug des übrigen Bebauungsplanes hinsichtlich einer weiteren Bebauung unter Umständen nicht möglich ist, wenn nicht entsprechende Maßnahmen zur streng geschützten Art des Ameisenbläulings festgesetzt werden. Insofern werden die Bedenken der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen, zumal die zu ändernden Flächen bis auf eine Ausnahme im Bereich der Änderungsfläche B (diese wird in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer nicht aufgeführt) im Eigentum der Gemeinde bzw. der Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Eitorf stehen.

Beschlussvorschlag: Der APUE empfiehlt dem Rat der Gemeinde zu beschließen: Den Bedenken der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wird aus den vorgenannten Gründen nicht stattgegeben.

2. Anregungen und Bedenken von Privaten
2.1 Erbgemeinschaft des Grundstücks Gem. Eitorf, Flur 7, Parz. 33

Als Eigentümer des Grundstücks Gem. Eitorf, Flur 7, Parz. 33 (Änderungsbereich B) wird Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhoben. Das Grundstück sei gekauft worden, weil ihr vorhandenes, mit einer Gewerbeimmobilie bebaut und genutztes Grundstück, Flur 7, Parz. 695 einen ungünstigen Zuschnitt habe.

Die Änderung des Bebauungsplanes würde die Rechte und Eigenbelange des Eigentums sehr einschränken.

Grundsätzlich ist festzustellen (wie bei der Anregung zuvor), dass der Bebauungsplan 7 Jahre nach Rechtskraft entschädigungslos geändert werden kann, wenn eine entsprechende Nutzung in diesem Zeitraum nicht nachvollzogen wurde. Im hier vorliegenden Fall hatte die Gemeinde im Jahr 2008 im Zusammenhang mit der Feststellung, ob Vorkaufsrecht besteht oder nicht, den Kaufvertrag zum Flurstück 33 zur Kenntnis gehabt. Da bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt war, dass das Grundstück wegen des Vorkommens der geschützten Art des Ameisenbläulings baulich nicht nutzbar ist, wurde diese Tatsache dem Erwerber mitgeteilt. Weiter wurde hingewiesen auf die entsprechenden Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund dieser Tatsache musste der Erwerber damit rechnen, dass durch entsprechende Änderung des Bebauungsplanes, dieses Grundstück künftig nicht mehr bebaubar ist.

Es wird deshalb vorgeschlagen, aus diesen Gründen die Bedenken der Erbgemeinschaft zurückzuweisen.

Beschlussvorschlag: Der APUE schlägt dem Rat der Gemeinde Eitorf vor zu beschließen: Die Anregungen der Erbgemeinschaft des Grundstücks Gem. Eitorf, Flur 7, Parz. 33 werden aus den vorgenannten Gründen zurückgewiesen. Es bleibt bei den Festsetzungen des Planentwurfs.

Anlage(n)

Anlage 1: Satzung
Umweltbericht; siehe Vorlage zur APUE Sitzung vom 7.9.2010