

Der APUE empfiehlt dem Rat die Bestätigung der gefassten Beschlüsse.

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 21.12.2011

Abwägung:

In den Textfestsetzungen ist unter „C Hinweise“ folgender Wortlaut enthalten:

„Der Fund von Kampfmitteln ist an die zuständige Ordnungsbehörde oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeistelle zu melden. Es wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchzuführen. Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland einschließlich der zu beachtenden Auflagen wie etwa die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke, eine Erklärung und Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen und bzw. die schriftliche Bestätigung, sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist zu beachten.“

Es besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschluss:

Nr. XIII/13/148

Der Hinweis auf das „Nicht-Vorhandensein“ von Kampfmitteln wird zur Kenntnis genommen. Da eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt ist, ist unter „C Hinweise“ Punkt Nr. 8 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben, wie man sich bei Fund von Kampfmitteln zu verhalten hat.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

2. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, E-Mail vom 27.12.2011

Abwägung:

Für das Bebauungsplangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Abel, Siegen, ein geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Es wurden auf das Gelände verteilt 6 Schürfruben bis zu Tiefen zwischen 2,00 m und 2,50 m eingerichtet, die dort vorgefundenen Bodenverhältnisse erkundet und die Versickerungsfähigkeit geprüft. Zur Versickerungsfähigkeit variieren die Durchlässigkeitsbeiwerte, halten sich aber überwiegend im Rahmen der für eine Versickerung bestehenden Empfehlungen. Allerdings empfiehlt der Gutachter linienförmige und flächige Anlagen mit einem Notüberlauf an einen Vorfluter. Die konkrete Entwässerungsplanung wird in Abstimmung mit dem Wasserverband und den Gemeindewerken vorgenommen. Die Anregung des Wasserverbandes wird in der Form berücksichtigt, dass negative Veränderungen auf das Abflussregime im Einzugsgebiet des Erlenbaches möglichst vermieden werden.

Die Entwässerungsplanung soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet werden und in die Bebauungsplanebene integriert werden.

Beschluss:

Nr. XIII/13/149

Den Anregungen wird gemäß Abwägung stattgegeben. Es erfolgt eine intensive Abstimmung der weiteren Planung mit dem Wasserverband, so das gezielt eine Lösung erarbeitet werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

3. Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 12.12.2011

Beschluss:

Nr. XIII/13/150

Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass keine Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH von der Planung betroffen sind. Weitere Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls an der Planung beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

4. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund, Schreiben vom 12.12.2011

Abwägung:

Für die Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund der vorgebrachten Anregungen kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschluss:

Nr. XIII/13/151

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

5. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Köln, Schreiben vom 22.12.2011

Abwägung:

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Eitorf. Der ehemalige Eigentümer dieser Flächen ist nun Pächter. Grundlage des Kaufvertrages war, dass die Gemeinde die angekaufte Fläche zu Bauland entwickeln möchte. Aus diesem Grunde wurde im Kaufvertrag eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Sie sichert dem ehem. Eigentümer zu, bei einer Entwicklung seiner landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland den dadurch erzielten Mehrwert ausgeglichen zu bekommen. In dem nach dem Kaufvertrag geschlossenen Pachtvertrag wurde wegen der beabsichtigten Baulandentwicklung auf übliche Kündigungsfristen verzichtet. Ebenso wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Pachtverhältnis nicht um einen Landpachtvertrag handeln sollte.

Da die Gemeinde Eitorf

- Eigentümerin der großen Grünfläche ist,
- die nach der Entwicklung des Gebietes übrig bleibende Fläche weiter im Eigentum behält und
- die Flächen bereits jetzt (Pachtvertrag mit jederzeitigem Widerruf) der Landwirtschaft praktisch entzogen sind,

werden für die Landwirtschaft auch keine unwirtschaftlichen Restflächen übrig bleiben.

Aufgrund familiärer Änderungen hat der ehemalige Eigentümer dieser Flächen selbst ein großes Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Im Vorfeld der Einleitung hat die Gemeinde das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft. Dabei hat sich insbesondere ein Belang herauskristallisiert, der das städtebauliche Erfordernis nach Bereitstellung von Wohnbauflächen begründet:

Mit der beabsichtigten Ausweisung möchte die Gemeinde ihrer im BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des BauGB haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaus den Bauwilligen geeignete, im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann. Um dieser städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden, hat die Gemeinde ca. 2,6 ha der im Plangebiet gelegenen Flächen erworben. Durch den gemeindlichen Erwerb ist die Marktverfügbarkeit der „neuen“ Siedlungsflächen gegeben und das Entstehen von Baulücken über einen langen Zeitraum kann vermieden werden.

Die Notwendigkeit nach Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eitorf. So prognostiziert u.a. die Bertelsmann – Stiftung für die Gemeinde bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5,1%. Lt. Aussagen der Bertelsmann-Stiftung weist die Gemeinde Eitorf den Charakter einer „stabilen Gemeinde im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“ auf und hat als wesentliche Merkmale eine wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Schließlich ist auf die Vorgaben der übergeordneten Ebene der Regionalplanung zu verweisen. So weist der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln die zur Überplanung anstehenden Flächen als Allgemeine Siedlungsfläche aus. Somit wird bereits auf dieser Planungsebene der prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Eitorf Rechnung getragen.

Die fehlerhafte Einschätzung der in der Stellungnahme vorgebrachten Anregung zum fehlenden Planungserfordernis ist u.a. durch eine Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, 1 C 10503/07.OVG vom 11.10.2007 zu belegen. In diesem Urteil ist zum Erfordernis der Planung und dem Baulandbedarf u.a. folgendes ausgeführt:

„...Die Fehlerhaftigkeit des angegriffenen Plans folgt freilich nicht daraus, dass nach der Auffassung des Antragstellers die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung nicht gegeben ist. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist anerkannt, dass die Entscheidung, ob und in welcher Form und in welchem Umfang eine Planung betrieben wird, grundsätzlich dem gerichtlich nicht überprüfbaren Planungsermessen der Gemeinde obliegt und das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit praktisch nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine Schranke der Planungsbefugnis darstellt. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht nach allgemeinen Grundsätzen aus räumlichen Vorgegebenheiten oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde Kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird; der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politischen Willensentscheidungen der Gemeinde ausgefüllt. Insofern besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Zur Planung befugt ist die Gemeinde schon dann, wenn sie hierfür hinreichend wichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann.“

Aufgrund der in der Begründung zu den Bauleitplänen sowie im Abwägungsvorgang dargelegten Gründe besteht nach Auffassung der Gemeinde Eitorf sehr wohl ein Erfordernis für die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen. Insbesondere kann durch die Eigentumsverhältnisse – wie erwähnt – gewährleistet werden, dass die Bauflächen dem Markt zur Verfügung stehen. Im Gegensatz hierzu ist auf die überwiegend im Privateigentum stehenden Baulücken zu verweisen, auf deren Verfügbarkeit die Gemeinde keinen Einfluss hat.

Beschluss:

Nr. XIII/13/152

Den Anregungen wird – gemäß Abwägung – nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

6. Gemeindewerke Eitorf, Schreiben vom 15.12.2011

Beschluss:

Nr. XIII/13/153

Der Ausschuss stellt fest, dass z.Z. keine konkreten Anregungen seitens der Gemeindewerke vorgebracht werden und nimmt zur Kenntnis, dass der Plan in Abstimmung umgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

7. Rhenag, Siegburg, Schreiben vom 30.12.2011

Beschluss:

Nr. XIII/13/154

Der Ausschuss nimmt das Angebot der Rhenag, sich bei der Gestaltung eines Energiekonzeptes zu beteiligen, zur Kenntnis. Welches Energiekonzept umgesetzt wird und in welcher Form, ergibt sich aus der weiteren Vorgehensweise.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

8. RSAG Siegburg, Schreiben vom 10.01.2012

Abwägung:

Im Plangebiet ist lediglich am Ende der Planstraße C eine Wendeanlage geplant. Diese Anlage ermöglicht jedoch lediglich einem Pkw ein problemloses Wenden. Für das Bemessungsfahrzeug „3-achsiges Müllfahrzeug“ ist die Wendeanlage nicht ausreichend dimensioniert. Aus planerischer Sicht ist zu empfehlen, dass zwecks Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallbeseitigung direkt an dem jeweiligen Baugrundstück eine der in der Anlage zum Schreiben aufgezeigten Wendeanlage verwendet wird.

Vorbehaltlich der abschließenden Prüfung im Rahmen der noch zu erstellenden Straßenplanung sollte dies wie oben beschrieben umgesetzt werden.

Die Festsetzung einer Fläche für die Abfallbeseitigung im Einmündungsbereich der Planstraßen A und C wird somit nicht notwendig.

Beschluss:

Nr. XIII/13/155

Die Anregung ist – wie in der Abwägung dargelegt – zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

9. Rheinischer Landwirtschafts- Verband e.V., Siegburg, Schreiben vom 10.01.2012

Abwägung:

I. Landwirtschaft „allgemein“

Wie den Ausführungen in (der nachfolgenden) Ziffer II. zu entnehmen sein wird, stehen die im Plangebiet gelegenen Flächen im Eigentum der Gemeinde Eitorf. Unter Berücksichtigung der im Abwägungsvorgang in Ziffer II dargelegten Gründe ist es berechtigtes städtebauliches Ziel der Gemeinde, dass im Rahmen ihrer Planungshoheit an dieser Stelle eine Siedlungsentwicklung herbeigeführt wird.

Im Abwägungsvorgang hat die Gemeinde unter Darlegung der wesentlichen städtebaulichen Gründe dem Belang nach Bereitstellung von Siedlungsflächen ein höheres Gewicht als dem Belang der Landwirtschaft in diesem Teilgebiet beigemessen.

Zudem kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse kein Anspruch der Landwirtschaft nach Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung abgeleitet werden. Zumal, wie nachfolgend dargelegt, der seinerzeitige Flächenerwerb in Abstimmung bzw. Zustimmung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb durchgeführt wurde.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde Eitorf. Dabei muss vorausgeschickt werden, dass Herr Wick der Voreigentümer dieser Fläche war. Nach dem Tod von Herrn Wick betreibt die Familie keine Landwirtschaft mehr. Grundlage des Kaufvertrags war, dass die Gemeinde die angekaufte Fläche zu Bauland entwickeln möchte. Aus diesem Grunde wurde im Kaufvertrag eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Sie sichert der Erbin Frau Wick zu, bei einer Entwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche zu Bauland den dadurch erzielten Mehrwert ausgeglichen zu bekommen. In dem nach dem Kaufvertrag geschlossenen Pachtvertrag wurde wegen der beabsichtigten Baulandentwicklung auf übliche Kündigungsfristen verzichtet. Ebenso wurde festgestellt, dass es sich bei diesem Pachtverhältnis nicht um einen Landpachtvertrag handeln sollte. Aus dargestellten Gründen können somit die angepachteten Flächen nicht für die Existenzsicherung des Betriebs herangezogen werden. Die beschriebene vertragliche Situation bewirkt, dass der betroffene Landwirt nicht langfristig mit diesen Flächen für die Sicherung seiner betrieblichen Existenz rechnen konnte.

Da die Gemeinde Eitorf Eigentümerin der überwiegenden Flächen ist und die Flächen bereits jetzt (Pachtvertrag mit jederzeitigem Widerruf) der Landwirtschaft praktisch entzogen sind, werden für die Landwirtschaft auch keine unwirtschaftlichen Restflächen übrig bleiben.

II. Nutzungskonflikt Wohnnutzung und Landwirtschaft – Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umweltbericht ist in Kapitel 2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale“, Unterkapitel 2.1.1 „Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)“ ausgeführt, dass für das Plangebiet Geruchsbeeinträchtigungen durch die in unmittelbarer Nähe liegende landwirtschaftliche Nutzung (Tierhaltung) entstehen können. Wie vor längerer Zeit bereits durch einen Landwirt mitgeteilt wurde, betreibt er in den Wirtschaftsgebäuden am Standort „Josefshöhe 9“ Viehhaltung. Es werden dort auch die benötigten Betriebsmittel wie Silage, Jauche, Festmist und Gülle gelagert.

In der Begründung zum Bebauungsplan war ausgeführt, dass im Verfahren nach § 4 (1) BauGB unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden abschließend geklärt werden sollte, ob eine gutachterliche Stellungnahme notwendig wird. Insbesondere wurden Angaben über Art und Umfang der Viehhaltung durch die Fachbehörden erwartet.

Dieser Aufforderung haben die für den Belang „Landwirtschaft“ zuständigen Behörden jedoch nicht entsprochen, so dass zum jetzigen Stand der Planung keine abschließende Wertung möglicher Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft und heranrückender Wohnbebauung möglich sind.

Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die künftigen Bewohner des Plangebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen wie Geruch, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die künftigen Baugrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Hieraus kann ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt, abgeleitet werden.

Für die Landwirtschaft ergibt sich die Verpflichtung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entsprechend den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis.

Siedlungsentwicklung

Im Vorfeld der Einleitung hat die Gemeinde das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans bzw. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft. Dabei hat sich insbesondere ein Belang herauskristallisiert, der das städtebauliche Erfordernis nach Bereitstellung von Wohnbauflächen begründet.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete, der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen.

Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann. Um dieser städtebaulichen Zielsetzung gerecht zu werden, hat die Gemeinde etwa 2,6 ha der im Plangebiet gelegenen Flächen erworben. Durch den gemeindlichen Erwerb ist die Marktverfügbarkeit der „neuen“ Siedlungsflächen gegeben und das Entstehen von Baulücken über einen langen Zeitraum kann vermieden werden.

Die Notwendigkeit nach Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Eitorf. So prognostiziert u.a. die Bertelsmann-Stiftung für die Gemeinde bis zum Jahr 2025 einen Bevölkerungszuwachs um ca. 5,1 %. (siehe hierzu www.wegweiser-kommune.de). Lt. Aussagen der Bertelsmann-Stiftung weist die Gemeinde Eitorf den Charakter einer „stabilen Gemeinde im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“ auf und hat als wesentliche Merkmale eine wachsende Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen.

Schließlich ist auf die Vorgaben der übergeordneten Ebene der Regionalplanung zu verweisen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln weist die zur Überplanung anstehenden Flächen als Allgemeine Siedlungsfläche aus. Somit wird bereits auf dieser Planungsebene der prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Eitorf Rechnung getragen.

Die fehlerhafte Einschätzung der in der Stellungnahme vorgebrachten Anregung zum fehlenden Planungserfordernis ist u.a. durch eine Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, 1 C 10503/07.OVG vom 11.10.2007 zu belegen. In diesem Urteil ist zum Erfordernis der Planung und dem Baulandbedarf u.a. folgendes ausgeführt:

„[...] Die Fehlerhaftigkeit des angegriffenen Plans folgt freilich nicht daraus, dass nach der Auffassung des Antragstellers die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung nicht gegeben ist. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist anerkannt, dass die Entscheidung, ob und in welcher Form und in welchem Umfang eine Planung betrieben wird, grundsätzlich dem gerichtlich nicht überprüfbaren Planungsermessen der Gemeinde obliegt und das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit praktisch nur bei groben und einigermassen

offensichtlichen Missgriffen eine Schranke der Planungsbefugnis darstellt. Was die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht nach allgemeinen Grundsätzen aus räumlichen Vorgegebenheiten oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde Kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird; der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politischen Willensentscheidungen der Gemeinde ausgefüllt (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. November 1999, NVwZ 2000, 813, 814). Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Zur Planung befugt ist die Gemeinde schon dann, wenn sie hierfür hinreichend wichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann (vgl. Urteil des Senats vom 29. August 2007 – 1 A 10076/07.OVG – m.w.N.).

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass seitens der für die Beurteilung der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zuständigen Landesplanungsbehörde keine Anregungen vorgebracht wurden. Insofern kann der o.a. Bedarf auch aus landesplanerischer Sicht als notwendig und maßvoll für die weiterer Siedlungsentwicklung von Eitorf eingestuft werden.

Beschluss:

Nr. XIII/13/156

Die Anregung wird in der Bebauungsplanebene – wie in der Abwägung dargelegt – nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

10. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, Schreiben vom 19.01.2012

Beschluss:

Nr. XIII/13/157

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stellt fest, dass nunmehr keine Anregungen mehr vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)

11. Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt, Schreiben vom 19.01.2012

Abwägung:

Kreisstraßenbau:

Für das Bebauungsplangebiet ist aus planerischer Sicht die frühzeitige Erstellung einer Straßen(vor)planung zu empfehlen. Auf diese Weise kann eine Optimierung der Planung erzielt werden und die von der Abteilung Kreisstraßenbau geforderte Abstimmung erfolgen. Die Straßenvorplanung soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ausgearbeitet und in die Bebauungsplanebene integriert werden.

Wegen der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet ist davon auszugehen, dass für die Herstellung der Straßenkörper Anschüttungen, Abgrabungen und/ oder Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken notwendig werden. Diese sind bereits auf der Ebene des Bebauungsplans nachzuweisen, da somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bodenrelevante Nutzung der betroffenen Flächenteile zum Ausdruck gebracht werden.

Die Ausführungen, wonach der geplante Anschluss an die K 27 gemäß StrWG NRW der Zustimmung des Kreises bedarf, werden ebenso wie die Ausführungen zum Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zur Baukostenübernahme durch den Verursacher und Verpflichtung zur Übernahme einer möglichen Abwassergebühr zur Kenntnis genommen. Für die Ebene des Bebauungsplans entfalten diese Anregungen jedoch keinen planerischen bzw. abwägungsrelevanten Handlungsbedarf.

Somit kann v.g. Anregung – wie in der der Abwägung dargelegt – berücksichtigt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Naturnaher Spielraum

Auf die Einrichtung eines zusätzlichen naturnahen Spielraumes wird verzichtet. Es wird lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Spielplatzfläche angelegt.

Somit kann der Anregung entsprochen werden.

Versickerungsanlage:

Zwecks Klärung der künftigen Abwasserbeseitigung wird aus planerischer Sicht die Erstellung einer Entwässerungs(vor)planung empfohlen. Hier kann unter Berücksichtigung des Geotechnischen Berichts zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Ingenieurbüro Dr. Abel, Steuberweg 21, 57072 Siegen, vom 24.11.2009, insbesondere die Frage der künftigen Niederschlagswasserbewirtschaftung abschließend geklärt werden. Diese Planung soll vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorliegen, um evtl. in der Bebauungsplanebene die planungsrechtliche Sicherung von fachplanerischen Belangen vornehmen zu können (z.B. Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungsvorplanung sind die vorgebrachten naturschutzrechtlichen Belange mit den wasserwirtschaftlichen Belangen abzuwägen und entsprechend zu berücksichtigen.

Randliche Eingrünung:

Die bisherige Fassung des Bebauungsplans sieht entlang des Gebietsrandes einen mindestens 3 m breiten Gehölzstreifen vor. Entsprechend der von der Naturschutzbehörde vorgebrachten Anregung sollte dieser auf 5 m verbreitert werden.

Die Pflanzliste, die letztendlich nur empfehlenden Charakter hat und keine verbindlichen Vorgaben macht, wird entsprechend der Anregung der Naturschutzbehörde überarbeitet. Der anzulegende Pflanzstreifen wird in jedem Fall Bestandteil der privaten Baugrundstücke und somit grundsätzlich in den „Zuständigkeitsbereich“ der künftigen Bauherren übergehen.

Die vorgebrachte Anregung, wonach die Gemeinde diesen Pflanzstreifen auf Kosten der künftigen Anlieger herstellen soll, ist vorliegend umsetzbar. Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde, so dass die „Zugriffsmöglichkeit“ seitens der Gemeinde gegeben ist. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Gemeinde in Vorausleitung treten müsste, und die Rückerstattung der finanziellen Aufwendungen erst im Rahmen der Kaufverträge möglich wäre.

Alternativ käme die Abwicklung über die Kostenerstattungsregelungen der §§ 135 a bis c BauGB in Betracht („Maßnahmen für den Naturschutz“).

Hierüber könnten dann die Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet abgerechnet werden.

Schließlich besteht die Möglichkeit, die Umsetzung der Maßnahme in Form eines Pflanzgebotes auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens dem jeweiligen Eigentümer aufzuerlegen.

Gebietsabgrenzung

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung ist die tlw. Einbeziehung der Parzelle Nr. 270 aus städtebaulicher Sicht geboten. Auch bei den im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeiteten Alternativen war diese Parzelle (tlw.) Bestandteil.

Die Anregung nach Reduzierung des Geltungsbereichs sollte daher nicht Folge geleistet werden.

Artenschutz:

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) führte zu einer wesentlichen Aufwertung des Artenschutzes. Im BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist der § 44 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt.

Unabhängig von der Lage der Plangebiete innerhalb oder außerhalb von Schutzgebieten oder schützenswerten Biotopen sind Aussagen zum Artenschutz zu treffen. Dazu werden zunächst im Rahmen einer Potenzialabschätzung Aussagen zum Vorkommen und zur möglichen Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten mit Bezug auf das geplante Vorkommen abgeleitet. Das Ergebnis der Analyse verweist auf die Notwendigkeit bzw. Nicht-Notwendigkeit zur Durchführung einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) gemäß BNatSchG hin.

Bei der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wird, anders als bei der sAP, ein verkürztes Verfahren ohne Kartierung über einen Zeitraum einer vollständigen Vegetationsperiode durchgeführt, sondern durch eine bis drei Begehungen im Zeitraum März bis Mai ermittelt, ob bestimmte Habitatstrukturen, die für das Vorkommen der Arten essenziell sind, im Gebiet vorkommen. Je nach Ergebnis dieser Voruntersuchung wird dann in Abstimmung mit der Fachbehörde zu klären sein, ob eine sAP notwendig ist.

Zwecks Gewährleistung einer sach- und fachgerechten Abwägung wird aus planerischer Sicht zunächst die zeitnahe Erstellung einer Potenzialabschätzung empfohlen, um den von der Naturschutzbehörde angegebenen Kartierungszeitraum einhalten zu können.

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wird beauftragt.

Landschaftsschutzgebiet:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan in seiner bisher vorliegenden Form trifft bereits Festsetzungen, die zu einer verträglichen Einbindung des betroffenen Bereichs in das Landschaftsschutzgebiet führen, wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen, die Regelungen zur inneren und randlichen Begrünung sowie (vereinzelte) gestalterische Vorgaben.

Bauordnung:

Höhe baulicher Anlagen:

Die Anregung zur Textfestsetzung Ziffer 2 (3) wird berücksichtigt. Die genannte Festsetzung zur Steuerung der Höhenentwicklung der zu Talseite gelegenen Gebäudeteile lautet nun wie folgt:

„Der von der Talseite sichtbare Wandteil darf 7 m – gemessen ab Untergeschossrohfußboden bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut – nicht überschreiten.“

Die Anregung zu § 6 BauO NRW wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan besteht kein planerischer Handlungsbedarf.

Die Anregung wird – wie in der Abwägung dargelegt – berücksichtigt.

Bauweise

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind in der offenen Bauweise grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Eine Reduzierung der Gebäudelänge auf der Rechtsgrundlage des § 22 (2) BauNVO ist – im Gegensatz zur Regelung über zulässige Hausformen nicht zulässig. Sofern als städtebauliches Ziel der planenden Kommune eine Unterschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge von 50 m angestrebt wird, ist eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen von Prof. Dr.-Ing. Volker Schwier im „Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen“, C.H. Beck-Verlag München 2002 in Kapitel 38.31 „Merkmale abweichender und offener Bauweise“ verwiesen. Hier ist ausgeführt, dass „jede Bauweise, die eine größere oder kleinere maximale Länge der Baukörper festsetzt, nach der Definition von § 22 (2) BauNVO keine offene Bauweise, sondern eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO ist.“

Die bisherige Regelung wird daher unverändert beibehalten.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden:

Entsprechend der Anregung wird die Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden geändert. Statt der Formulierung in Textfestsetzung A 5 „Einzelhaus: höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude“ lautet die Regelung nun wie folgt: „Einzelhaus: höchstens 2 Wohnungen“.

Wasserwirtschaft:

Bereits im Abwägungsvorgang in Punkt II.2 wurde zwecks Klärung der künftigen Abwasserbeseitigung aus planerischer Sicht die Erstellung einer Entwässerungs(vor)planung empfohlen. Hier kann unter Berücksichtigung des Geotechnischen Berichts zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Ingenieurbüro Dr. Abel, Steuberweg 21, 57072 Siegen, vom 24.11.2009, insbesondere die Frage der künftigen Niederschlagswasserbewirtschaftung abschließend geklärt werden. Diese Planung soll vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorliegen, um evtl. in der Bebauungsplanebene die planungsrechtliche Sicherung von fachplanerischen Belangen vornehmen zu können (z.B. Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung).

Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungsvorplanung sind die vorgebrachten naturschutzrechtlichen Belange mit den wasserwirtschaftlichen Belangen abzuwägen und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Anregung wird – wie in der Abwägung dargelegt – berücksichtigt.

Einsatz erneuerbarer Energien

Der vorliegende Bebauungsplan schließt den Einsatz erneuerbarer Energien aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht aus. Der Einsatz von erneuerbaren Energien obliegt somit den einzelnen Bauherren bei der Umsetzung ihrer Vorhaben

Tieferegehende Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind bisher nicht angedacht gewesen.

Aus planerischer Sicht sollten solche Regelungen auch nur auf der Grundlage eines informellen Klimaschutz- und Energiekonzeptes getroffen werden. Dabei wäre u.a. zu prüfen, ob die festgesetzten baulichen oder technischen Maßnahmen zu zumutbaren Kosten und Bedingungen (z.B. Unterhaltung, Zuständigkeiten u.ä.) zu „haben“ sind. Dies kann insbesondere für die anstehende Vermarktung der im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke von Bedeutung sein.

Eine „zwingende“ Regelung in der Bebauungsplanebene ist im vorliegenden Fall nicht zwingend erforderlich.

Da die Gemeinde im überwiegenden Eigentum der im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist, können Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien zu einem späteren Zeitpunkt im Kaufvertrag getroffen werden.

Daher soll auf (verpflichtende) Regelungen zum Einsatz erneuerbaren Energien im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden.

Beschluss:

Nr. XIII/13/158

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien beschließt den Anregungen des RSK gemäß obiger Abwägung teilweise zu entsprechen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig (Herr Müller hat an der Abstimmung nicht teilgenommen)