

Eitorf, den 25.04.2012

Amt Dezernat II / Amt 60

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach / Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 09.05.2012
Rat der Gemeinde Eitorf 25.06.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 25 "Am Eichelkamp"
Hier: Beschluss über die erneute Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat zu beschließen:
Der Beschluss vom 26.03.2012 wird wie folgt geändert:

1. Der Bebauungsplan „Eichelkamp“ wird hinsichtlich der als MI ausgewiesenen Fläche auf den Stand der Planung des 2. Entwurfs vom 13.10.2011 gesetzt.
2. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen „Die Ausübung von Baurechten auf dem zusätzlichen Baufenster am Färberweg erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens“ wird gestrichen.
3. Die seitens der Oberen Wasserbehörde noch einzubringenden Anregungen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend die Flächen nördlich der Grenze des Überschwemmungsgebietes sollen nach Abstimmung mit der Verwaltung möglichst aufgenommen werden.
4. Im Übrigen bleibt der Beschluss des Rates vom 26.03.2012 unverändert.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf haben in ihren Sitzungen am 07.03.2012 und am 26.03.2012 den Beschluss gefasst, den Entwurf des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen erneut öffentlich auszulegen. Mit Blick auf eine negative Stellungnahme der Bezirksregierung (Obere Wasserbehörde) vom 14.02.2012 zur Planung eines Baufensters im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wurde dieses

dennoch beibehalten, was indes zu dem Hinweis in den textlichen Festsetzungen führte, dass die Ausübung von Baurechten auf dem zusätzlichen Baufenster eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfordert.

Die Verwaltung hatte bereits in der Sitzung darauf hingewiesen, dass die Sach- und Rechtslage mit der Bezirksregierung noch geklärt werden müsse. Dies erfolgte in einer Besprechung mit Vertretern der Bezirksregierung am 27.03.2012, die zu folgendem Ergebnis führte:

Bislang war der Bezirksregierung nicht bekannt, dass das Gebiet der Bebauungsplanänderung im Bereich eines rechtskräftigen alten Bebauungsplanes (MI) liegt. Davon ausgehend ist § 78 Abs. 1 **Nr. 1** WHG **nicht** einschlägig. Es handelt sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Insofern bestätigte die Bezirksregierung die von der Verwaltung in der APUE-Sitzung vorgetragene Rechtsauffassung, dass die Änderung des Bauleitplans dem Grunde nach zulässig ist.

Ferner wurde auch bestätigt, dass die Planung von Baufenstern außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets grundsätzlich möglich ist. Die zwingende Berücksichtigung von Belangen des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sowie das Abarbeiten der Überschneidungen mit dem Überschwemmungsgebiet bei rückwärtigen Nebenanlagen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für machbar gehalten. Die ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene Abgrenzung der bebaubaren Flächen begegnet demnach keinen durchgreifenden Bedenken der Oberen Wasserbehörde bzw. wären bestehende Bedenken durch gewisse Feinjustierungen ausräumbar.

Anders verhält es sich mit dem durch Beschluss vom 22.11.2011 bzw. 19.12.2011 aufgenommenen zusätzlichen Baufenster am Färberweg. Dieses liegt wie bekannt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Einschlägig ist daher § 78 Abs. 1 **Nr. 2** WHG. Diese Vorschrift befasst sich nicht mit der Bauleitplanung, verbietet aber die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Diese wären nur möglich, wenn die Bezirksregierung unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG eine Ausnahme erteilt (kann-Regelung). Nach eingehender Erörterung konnte die Bezirksregierung keine Ausnahmegenehmigung für ein Gebäude, das vollständig im Überschwemmungsgebiet liegt, in Aussicht stellen.

Darüber hinaus würde die Einbeziehung dessen in den Bauleitplan nach Einschätzung der Oberen Wasserbehörde diesen mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB insgesamt rechtswidrig machen. Dieser Mangel könne auch nicht durch den eingangs erwähnten und beschlossenen textlichen Hinweis geheilt werden. Zur Klarstellung wurde eine nochmalige Stellungnahme angekündigt, damit diese dem APUE vorgelegt werden könne (lag bei Versand dieser Vorlage noch nicht vor und muss daher nachgereicht werden).

Es wurde vereinbart, dass die Sach- und Rechtslage dem APUE/Rat erneut vorgelegt und bis dahin aus Gründen der Rechtssicherheit auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zunächst verzichtet wird. Es wurde seitens der Bezirksregierung deutlich gemacht, dass, sofern die Gemeinde nicht der Empfehlung zur Herausnahme des zusätzlichen Baufensters folge, man sich an die Kommunalaufsicht wenden wolle.

Angesichts dieser Sach- und Rechtslage kann die Verwaltung nicht dazu raten, an dem zusätzlichen Baufenster am Färberweg festzuhalten (siehe auch Sitzungen am 06.09. und 22.11.2011). Es ist schon rein fachplanerisch bedenklich, ohne städtebaulich zwingende Gründe eine Bauleitplanung vorzunehmen, die von Anfang an ersichtlich konkrete Baurechte unter den Vorbehalt der kann-Ausnahme einer Oberen Fachbehörde stellt. Zur rechtlichen Seite kann die Verwaltung der Sichtweise der Oberen Wasserbehörde oder einer eventuellen Weisung mit ggf. anschließendem verwaltungsgerichtlichem Verfahren nicht vorgreifen. Klar ist, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen **sind**. Klar ist auch, dass ein diesbezügliches Verfahren den Bauleitplan (Aufstellungsbeschluss 16.03.2010) derart befrachten würde, dass nicht abzusehen ist, wann er rechtskräftig werden kann und wie inhaltlich dann das Ergebnis aussieht. Dies wäre für die städtebauliche Entwicklung im Kontext des Regionale2010-Projekts nicht zuträglich. Zudem ist bekannt, dass eine konkrete Entwicklungsabsicht eines Bauherrn (Wohnmobilpark) besteht, für die derzeit noch kein Baurecht besteht.

Daraus ergibt sich der Beschlussvorschlag, der in Ziff. 1. und 2. allein die jetzt nötigen Modifikationen des Beschlusses vom 26.03.2012 regelt. Im Übrigen bleibt der Ratsbeschluss erhalten, so dass auf dieser Basis das Verfahren fortgeführt werden kann. Ziff. 4. des Beschlussvorschlages ergibt sich daraus, dass bei Versand der Vorlage zum APUE das Ergebnis der Feinabstimmung mit der Oberen Wasserbehörde noch nicht eingearbeitet konnte und daher zum Rat in der Plandarstellung nachgereicht werden muss.