

Eitorf, den 23.10.2015

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jörg Meo

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 11.11.2015

Tagesordnungspunkt:

Verpachtung eines Grundstücks - Grünland - für Wald- und Erlebnispädagogik
Hier:
Gemarkung Linkenbach, Flur 3, Flurstück 1 - östlich der Burg Welterode an der Straße nach Mierscheid

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Begründung:

Der Verwaltung liegt eine Anfrage zur Nutzung (Erwerb oder Anpachtung) eines mindestens 7.000 qm großen Grundstücks zum Betrieb eines Projekts „Klassenfahrten für Grundschüler mit dem Schwerpunkt Wald- und Erlebnispädagogik“ vor. Das Grundstück soll abseits oder im Randgebiet einer Ortschaft und an oder in der Nähe eines Waldes liegen. Geplant sind Tipi-Zelte und Western-Planwagen als Unterkünfte für Schüler. Daneben sollen noch Abenteuerspielplätze entstehen. Außerdem ist ein festes einstöckiges Bauwerk für sanitäre Anlagen, Lager- und Versorgungsraum sowie Aufenthaltsraum für Betreuer geplant. Dieses Gebäude soll als „Saloon“ verkleidet werden. Eine Übersicht über die mögliche Nutzung des Grundstücks ergibt sich aus dem beiliegenden „Lageplan“ (**Anlage 1**).

Als möglicher Standort dieses Projektes hat die Verwaltung das Grundstück „Auf'm Römerstück“ östlich der Burg Welterode vorgeschlagen. Es ist derzeit zur Grünlandnutzung verpachtet und führt die Bezeichnung

Gemarkung Linkenbach
Flur 3
Flurstück 1
groß: 20.630 qm
(siehe Flurkarte **Anlage 2**)

Das Grundstück ist nach Kenntnis der Verwaltung auf Wunsch der Gemeinde als Bedarfsfläche für eine Jugendherberge im Flurbereinigungsverfahren zugeteilt worden.

Ein Teil des Grundstücks entlang der Straße von der Asbacher Str. nach Mierscheid (ca. 110m x 8m) ist vor Jahren als Ausgleichsfläche für den Ausbau des Fuß- und Radweges nach Wassack angelegt worden. Es wurden verschiedene Obstbäume gepflanzt. Ein weiterer Teil soll ggf. als Ausgleichsfläche für die Entwicklung des Baugebiets „Blumenhof“ in Anspruch genommen werden. Nach bisheriger Kenntnis reicht die Fläche aus, um ggf. auch einen notwendigen Ausgleich für das angefragte Projekt zu schaffen.

Dem Projektleiter wurde seitens der Gemeinde mitgeteilt, dass keine Garantie für die planungsrechtliche Durchführbarkeit des Projekts gegeben werden kann. Es wurde vorgeschlagen, eine grundsätzliche Entscheidung – für oder gegen das geplante Vorhaben – des zuständigen politischen Gremiums einzuholen. Für den Fall der grundsätzlichen Zustimmung würde der Projektleiter die weiteren Chancen der Umsetzbarkeit (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines Bebauungsplanes, Landschaftsschutz, Naturschutz, Ausgleich, Erschließung) bei den zuständigen Behörden erfragen.

Die Verwaltung hat deutlich gemacht, dass die Planungs- und Erschließungskosten inkl. Ausgleichsmaßnahmen zulasten des Projektleiters gehen sollen. Es handelt sich um eine Einzelperson. Die Finanzierung soll durch eine Bank gewährleistet werden. Die Gemeinde wird Sicherheiten für einen späteren „Rückbau“ verlangen. Es ist geplant, die Fläche für das Projekt zu verpachten. Unter Berücksichtigung von bestehenden Ausgleichsflächen (Weg nach Wassack) und zukünftigen Ausgleichsflächen (Blumenhof) bleibt eine nutzbare Fläche (inkl. Ausgleich für das angefragte Projekt) von ca. 14.000 qm. Der Pachtpreis soll auf einer jährlichen Verzinsung von 6 % ermittelt werden. Derzeit ist die Fläche zur Grünlandnutzung verpachtet.

Dem Projektleiter ist alternativ angeboten worden, sich zwecks Kooperation mit dem Betreiber des Campingplatzes Happach in Verbindung zu setzen. Nach den bauleitplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Campingplatz Happach“, 1. Änderung und Erweiterung, stehen dort Flächen für die geplante Nutzung zur Verfügung, die von dem derzeitigen Betreiber möglicherweise nicht bzw. noch nicht vollständig genutzt werden. Nach Einschätzung der Verwaltung wäre dort das Projekt mit großer Wahrscheinlichkeit ohne die Unwägbarkeiten der Planänderungen und vermutlich mit wesentlich geringeren Investitionen möglich. Nach Auskunft des Projektleiters habe er vom Betreiber des Campingplatzes die Information erhalten, dass das Vorhaben auf Flächen des Campingplatzes nicht möglich sei. Zum einen würden die Flächen teilweise vom Campingplatz genutzt, zum anderen würde sich bei Regenwetter auf diesen Flächen das Wasser stauen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Betreiber wird alle Kosten für Planung, Erschließung, Sicherheiten usw. übernehmen. Für die Gemeinde entsteht lediglich der Verwaltungsaufwand zur Begleitung der Planänderungsverfahren.

Die jährlichen Pachteinnahmen könnten sich vervierfachen.

Anlage(n)

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | - | Lageplan |
| Anlage 2 | - | Flurkarte |
| Anlage 3 | - | Auszug aus dem B-Plan 13, 1. Änderung und Erweiterung |