Bebauungsplan
Nr. 56
Belmicke “An der Eie“
(vormals 2. Ergänzungssatzung)

---

bisherige Beschlusslage

---

(1)

Auszug aus der Niederschrift der 12. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 28.11.2011

1 **Belmicke;**
-2. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Aufstellungsbeschluss für die Satzung sowie Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Schreiben der Bürger aus Belmicke
0926/2011

Vor Behandlung dieses Tagesordnungspunktes unterbricht der Ausschussvorsitzende die Sitzung, um den Bürgern aus Belmicke Gelegenheit zu geben, sich zur vorliegenden Beschlussfassung zu äußern bzw. Stellung zu nehmen. Die im Wesentlichen genannten Bedenken bzw. Einwendungen seitens der Bürger sind im Anschreiben, welches in der Einladung mit abgedruckt wurde, nochmals zum Ausdruck gekommen.
Nach anschließender Wiedereröffnung der Sitzung werden seitens der Verwaltung einige Anmerkungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, zu Grundsätzen von Planverfahren hinsichtlich der Ergänzungssatzung und der im Vorfeld seitens der Bezirksregierung genehmigten 4. Flächennutzungsplanänderung sowie zur weiteren Verfahrensweise, gemacht.
In der anschließenden umfangreichen Diskussion beantwortet die Verwaltung einige Fragen der Ausschussmitglieder.
Anschließend fasst der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss folgenden

Beschluss:

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der neuesten gültigen Fassung, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Belmicke zu ergänzen und somit neu festzulegen (2.Ergänzungssatzung). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Original M 1 : 2500).

2. Die Bürgerinnen und Bürger werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planaufstellung beteiligt, in dem der Entwurf der Satzung, der Begründung, des Satzungstextes und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, einschl. der Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Stand: alle 01.07.2011) für einen für einen Zeitraum von 2 Wochen ausgehängt werden (öffentliche Unterrichtung) und während dieses Zeitraums Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Erörterungstermin gegeben wird.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 5 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

Bergneustadt, den 05.12.2011

(2)

Auszug aus der Niederschrift der 23. Sitzung des des Rates vom 27.06.2012

1 **Belmicke;**
- 2. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Abwägung von Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
1047/2012

Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken befindet der Rat wie folgt:

Zum Schreiben des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 13.02.2012

Das Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass im Plangebiet die Existenz von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann.
Aus diesem Grunde sollte in die Satzung ein Hinweis aufgenommen werden, der darauf abzielt, wie bei der Entdeckung von Bodendenkmälern verfahren werden soll.

Beschluss:

Die Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege ist schon erfüllt
Im § 4 bzw. § 5 der neuen Paragrapheneinteilung der Satzung ist schon die Formulierung enthalten, die dem Sinn der Anregung entspricht.
Der Anregung wurde somit schon entsprochen bzw. wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 18 Jastimmen, 4 Neinstimmen, 6 Enthaltungen

Zum Schreiben des Herrn..... vom 15.02.2012

Der Einwender führt aus, dass auf den bisher seit 2003 neu durch Satzungsverfahren ausgewiesenen Flächen Bauvorhaben nicht realisiert worden sind.
Auf das Schreiben mit der Auflistung der einzelnen Bereiche und den Ausführungen wird hingewiesen.
Aus ökonomischer und ökologischer Sicht wird beantragt die vorliegende Planung nicht rechtswirksam werden zu lassen.

Beschluss:
Den angeführten Bereichen liegt eine rechtswirksame Darstellung im Flächennutzungsplan seit den 70er und 80er Jahren als "Dorfgebiet" zugrunde, sodass die Stadt hier in den letzten Jahren auch Satzungen erlassen hat, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Die Betonung liegt auf "ermöglichen", da es sich hier um eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer handelt, sofern nicht konkrete Anträge vorgelegen haben, die aber aus welchen Gründen auch immer nicht umgesetzt wurden.
In einigen Fällen fehlt es auch noch an der gesicherten Erschließung, die in dem einen oder anderen Fall auch noch von der Stadt oder Privaten realisiert werden muss.
Gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Dies geschieht nicht nur wie jetzt im konkreten Satzungsverfahren, sondern auch schon davor auf landes- und regionalplanerischer Ebene.
In dem im Januar 2002 eingeleiteten landesplanerischen Verfahren, in dem abgeklärt wurde, ob eine solche Neuausweisung im Flächennutzungsplan mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist, wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 25.03.2003 bestätigt, dass die (geplante) Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung angepasst ist.
Im Verfahren der 4. förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Bereich/dieses Grundstück dann mit einbezogen.
Das Verfahren wurde am 06.05.2003 eingeleitet und wurde am 09.12.2009 durch den Beschluss des Rates abgeschlossen.
Die Bezirksregierung Köln hat mit der Verfügung vom 27.07.2010 u.a. auch diesen Bereich am Zwerstaller Weg genehmigt.
Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.08.2010 wurde auch dieser Bereich rechtswirksam.
Da für diese Fläche nun ein konkreter Bauwunsch des Eigentümers geäußert wurde, hat der zuständige Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 28.11.2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Ergänzungssatzung für Belmicke beschlossen.
Insofern unterscheidet sich diese Fläche doch von der ein oder anderen Fläche, die vom Einwender angeführt wurde.
Der ökonomische Aspekt wird für den Bereich daher als gegeben angesehen.
Die ökologischen Fragen werden durch den gesetzlich geforderten und auch erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag geklärt.
Hier wird der nach den gesetzlichen Vorgaben anzusetzende Eingriff und die sich daraus ergebende Ausgleichshöhe ermittelt.
Diese Vorgehensweise entspricht sowohl dem EU-Recht als auch dem nationalen Recht.
Die Bedenken werden, auch was den ökologischen Aspekt anbelangt, zurückgewiesen.
Die Planung entspricht insgesamt den gültigen gesetzlichen Vorgaben und Grundlagen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Zum Schreiben von Herrn ..... und Frau ..... vom 16.02.2012

Die Einwender sehen in der Planung ein Relikt aus alten Zeiten, in denen ein quantitatives Wachstum auch die beherrschende Leitlinie in der städtebaulichen Planung war. Zwischenzeitlich haben sich aber nach Auffassung der Einwender die Rahmenbedingungen dramatisch geändert, sodass deutlich wird, dass diese Wachstumsorientierung zu verheerenden Schäden an Natur und Gesellschaft

führen, welche durch das Bauprojekt nicht behoben, sondern verschärft werden.
Im weiteren Verlauf des Schreibens werden einzelnen Begründungen aufgeführt.

1.) Kein Bedarf: Ein Bedarf an zusätzlichen Bauplätzen und Wohnhäusern wird bestritten. Eine Wohnungsnot, die eine Ausweisung von Neubaugebieten erfordert, wird nicht gesehen. Auch durch den demographischen Wandel wird sich ein Problem im wachsenden Leerstand auftun.

2.) Landschaftsverschwendung: Die Einwender verweisen auf die Entwicklung der Bebauung in ihrem Dorf Hüngringhausen. Allgemein wird auf den Trend hin zu einer "Luxusbebauung" hingewiesen, die immer mehr Wohnbedarf pro Person und damit auch immer mehr versiegelte Fläche in Anspruch nimmt. Dieser Missstand soll in Belmicke erweitert werden.

3.) Unsinnige Kosten: Es wird auf den Verschuldungsstand der Stadt hingewiesen, der schon die Unterhaltung der überdimensionierten Gebäude und Wohnungen für viele Bürger aber auch die Stadt hinsichtlich der ausgeweiteten Infrastruktur immer unbezahlbarer macht. Die geplante Infrastruktur packt hier noch unnötige zusätzliche Kosten hinzu.

4.) Ernährungssicherheit: Die Einwender gehen auf den immer noch vorhandenen Landschaftsverbrauch ein, der nicht nur in Deutschland, sondern weltweit zunimmt.
Einher geht diese Entwicklung mit einer weltweiten Zunahme der hungernden Menschen.
Die Bedeutung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist daher höher einzuschätzen als die geplante Wohnbebauung, zumal der Import von Nahrungs- und Futtermittel in der Zukunft sicher eingeschränkt werden muss.

5.) Klimaschutz: Neben der Zersiedlung ist der Hauptgrund für den Verlust an landwirtschaftlichen Flächen die Klimaerwärmung. Hierdurch werden zusätzlich durch extreme Wetterlagen wertvollste Böden vernichtet. Die Umwandlung des Grünlandes in ein Wohngebiet verursacht in vielfacher Weise klimaschädliche Emissionen, sowohl bei der Herstellung, dem Transport, der Errichtung von Gebäuden, Kanälen, Straßen, etc., als auch bei der späteren Unterhaltung und Bewohnung. Zudem kann der Boden kein CO 2 mehr aufnehmen. Solange es noch alternative Bebauungsmöglichkeiten gibt, muss daher ein solches Vorhaben unterbleiben.

Das geplante Neubaugebiet verstößt daher gegen die wesentlichen Erfordernisse der Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit.
Es wird unterstellt, dass der Nutzen für den privaten Investor nicht sicher ist.
Alle von der Wissenschaft und auch großen Teilen der Politik erkannten Zukunftsprobleme werden durch die Planung ignoriert.
Das Gutachten (landschaftspflegerische Fachbeitrag), das als Anlage den

Verfahrensunterlagen beigefügt ist, unterschlägt, dass nicht nur die aufgezählten besonderen Grünlandbiotope schützenswert sind, sondern auch inzwischen intensiv genutztes Grünland.
Die Aussage, dass die Fläche eine "geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes" habe, ist unhaltbar und verharmlost den Eingriff.

Die Ausgleichsmaßnahmen, bzw. der Ausgleichsansatz überhaupt und speziell über das "Ökokonto" der Stadt werden als Augenwischerei bezeichnet, da eine dauerhafte Zerstörung von Boden nicht ausgeglichen werden kann.
Die vorgenommene ökologische Ausgleichsberechnung wird als fehlerhaft eingestuft und muss neu und transparent erstellt werden.

Eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird nicht gesehen.
Auf das Schreiben des Ministers Remmel an Frau Grütz vom 28.12.2011 wird verwiesen (siehe dort, hier nicht beigefügt).

Beschluss:

zu 1.) Ein Bedarf, gerade auch für dieses Grundstück, wird durchaus gesehen, da glaubhaft dargestellt wurde, dass hier Bauabsichten bestehen. Bei der Darstellung und Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken kommt es auch nicht auf eine (allgemeine) Wohnungsnot an. Hier geht es immer um eine städtebauliche Angebotsplanung, um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gerade der zitierte demographische Wandel macht es erforderlich Angebote zu schaffen, damit auch jüngere Menschen und Familien attraktive und bezahlbare Angebote für die Bebauung erhalten. Insofern dienen überschaubare Flächenerweiterungen, wie dies hier auch der Fall ist, durchaus der Angebotserweiterung im Stadtgebiet, was wiederum Bedarf weckt.
Die Stadt bewegt sich hier im Rahmen ihrer Planungshoheit und der gültigen Gesetze.
Das Planvorhaben steht im Übrigen im Einklang mit den derzeit rechtsgültigen Vorgaben der Landesplanung.
Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des bestrittenen Bedarfs werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu 2.) Seit dem Ende des Krieges ist tatsächlich zu verzeichnen, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche stetig erhöht hat, was auch zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche geführt hat.
Dies hat vielfältige Gründe, die in den persönlichen Ansprüchen, in einem gesellschaftlichen Denken, aber auch z.B. der Bezahlbarkeit von mehr Wohnraum/Wohnfläche liegen.
Hier von einer "Luxusbebauung" zu sprechen, entspricht nicht dem allgemeinen Empfinden in der Bevölkerung.
Die Gesellschaft sieht in dieser Denkweise keinen Missstand, sondern eine Normalität.
Im Rahmen der landesplanerischen Anpassungsbestätigung wird die Landschaftsinanspruchnahme grundsätzlich geprüft, nämlich dergestalt, dass die Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung im Einklang stehen muss.
Hier werden die politischen - landesentwicklungspolitischen - Ziele geprüft, die da u.a. auch lauten, dass der Verbrauch an Landschaft eingedämmt

werden soll.
Diese Prüfung hat aber nicht dazu geführt, dass dieser Fläche die Anpassungsbestätigung verweigert wurde.
Der Vorwurf der Landschaftsverschwendung wird daher zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu 3.) Auf die Argumentation, dass viele (private) Häuser überdimensioniert seien, wird hier nicht eingegangen, da es sich um eine rein private Einschätzung und Meinungsäußerung der Einwender
handelt. Hinsichtlich der städtischen Infrastruktur ist zu sagen, dass sich deren Dimensionierung nach den jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben richtet. In diesem Falle ist es vorgesehen, dassdie Infrastruktur auf dem Grundstück privat geplant, gebaut und auch unterhalten wird. Für die Planung und den Bau/Herrichtung der Infrastruktur auf dem städtischen Wirtschaftsweg (Kanal, Wasser, Straße), abzweigend vom Zwerstaller Weg bis zum Baugrundstück, wird dies, bis auf die zukünftige Unterhaltung, auch gelten.
Dieser Teil der zukünftigen Kosten der Unterhaltung wird nicht als eine "unnötige zusätzliche Belastung" betrachtet, sondern als eine Investition in die Zukunft der Entwicklung der Dorflage und die Stadt insgesamt.
Der Vorwurf, dass hier unnötige Kosten den Bürgerinnen und Bürgern aufgebürdet werden, wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu 4.) Dem angesprochenen Landverbrauch, auch in NRW, kann nicht widersprochen werden. Dies gilt auch für die Feststellung, dass stetig eine Zunahme der hungernden Weltbevölkerung zu verzeichnen ist.
Hier aber den Bogen zu spannen und zu suggerieren, dass die landwirtschaftlichen Flächen hier an dieser Stelle höher einzuschätzen sind als die geplante Wohnbebauung, ist eine Fehlinterpretation. Wie die Einwender selbst in Ihrem Schreiben ausführen, sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Die zu berücksichtigenden Belange sind im § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt.
Die Abwägung stellt das Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit im Rahmen der Bauleitplanung dar. Bei den in Abs. 6 angeführten Belangen findet sich unter der Nr. 8 b) der Belang der Landwirtschaft und unter der Nr. 2 der Belang der Wohnbebauung aufgeführt. Beide Belange sind also zunächst einmal gleichwertig und gegeneinander gerecht abzuwägen.
Die Orts- und Sachnähe der Gemeinde führt in einem gewissen Umfang hinsichtlich der Einschätzung und der Existenz von abwägungserheblichen Belangen zu einem Vorrecht des einen oder anderen Belangs.
Der Zielsetzung der Stadt lautet, sich dem bislang abzeichnenden demographischen Wandeln entgegenzustellen und auch durch die Ausweisung von kleineren attraktiven Wohnbereichen im gesamten Stadtgebiet junge Familien anzuziehen. Dieses "und auch" stellt klar, dass dies nur ein Teilaspekt der Anstrengungen ist. So ist z.B die Schullandschaft komplett über ein PPP-Verfahren erneuert worden, dass auch den Schulstandort Bergneustadt für junge Familien mit Kindern attraktiv macht.
Bergneustadt verfügt über 21,7 % landwirtschaftlicher Flächen. Die Siedlungsflächen machen 23,6 % aus.

Im Rahmen dieser Entscheidung und Abwägung für oder gegen einen Belang entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung dieser Grundstücksfläche Wohnbaufläche.
Die Bedenken, dass die Ernährungssicherheit gefährdet wird, werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu 5.) Die Belange des Klimaschutzes finden sich im § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB und sind dementsprechend bei der Planung und der Abwägung zu berücksichtigen.
Diese Berücksichtigung erfolgt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) auf der Seite 10. Der Fachbeitrag ordnet dem Plangebiet eine geringe bis mittlere und damit allgemeine lokal- und bioklimatische Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit, insbesondere gegenüber der voraussichtlich eintretenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens, wird als gering bis mittel eingestuft.
Aktuelle Daten zur Luftqualität liegen für das Plangebiet nicht vor. Belastungen der Luft durch
Emittenten in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt. Auch entsprechende Messdaten liegen nicht vor.
Würde man der Argumentation der Einwender folgen, dürften keinerlei Bau- und Fahrtätigkeiten mehr durchgeführt werden, da natürlich mit solchen Arbeiten auch Emissionen verbunden sind. Zudem müsste eine CO 2 – Bilanzierung aufgestellt werden. Die Einwender verkennen, dass auch bei den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten solche Arbeiten (Transport, Errichtung von Kanälen, Straßen, Wegen, etc.) anfallen werden. Was passiert, wenn dieses Grundstück zuerst bebaut wird und dann erst die anderen alternativen Bebauungsmöglichkeiten zur Ausführung kommen?
Bringen diese Arbeiten, die von den Einwendern ja offensichtlich als unproblematisch angesehen werden, dann "das Fass zum überlaufen"?
Müssen diese Bauarbeiten und Bauvorhaben dann unterbleiben?
Auf die Erstellung einer CO 2-Bilanzierung wird angesichts der geringen Fläche verzichtet.
Ein unseriöser und gleichgültiger Umgang mit den Fakten seitens der Gutachter wird hiermit zurückgewiesen. Das in Anspruch genommene Grünland ist nach derzeitigem Stand nicht als schützenswert im Biotopkataster NRW ausgewiesen. Auch wenn extensive Bewirtschaftungstendenzen erkennbar sind, hat das Grünland nicht die Bedeutung, die die Einwender der Fläche zuordnen.
Eine vollständige Kompensation des Bodeneingriffs infolge Versiegelung ist aus naturwissenschaftlicher Sicht nicht möglich. In Kenntnis dieser Tatsache und zur pragmatischen Abarbeitung der Eingriffsregelung wurden zwischen den Trägern der Bauleitplanung und der Unteren Landschaftsbehörde beim Oberbergischen Kreis sogenannte „Konventionen" getroffen, um den Bodeneingriff handhabbar zu machen. Unter diesen Voraussetzungen wurde der Bodeneingriff bilanziert und durch Kompensationsmaßnahmen zumindest quantitativ ausgeglichen.

Die Vereinbarungen zum Ökokonto der Stadt Bergneustadt, das durch die Bergische Agentur für Kulturlandschaft (BAK gGmbH) fortlaufend geführt wird, basieren auf Abstimmungen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, also der Unteren Landschaftsbehörde des

Oberbergischen Kreises. Hier ist absolute Transparenz gegeben, da eine fortlaufende Überprüfung des städtischen Ökokontos durch die Untere Landschaftsbehörde erfolgt und jede neu in das Ökokonto der Stadt Bergneustadt eingestellte und eingebuchte Maßnahme vorweg mit der Unteren Landschaftsbehörde fachlich abzustimmen ist.

Es ist nachvollziehbar, dass bei einer vollständigen Bebauung einer bisher unbebauten Fläche das Landschaftsbild hier vollständig verändert wird. Demnach wäre der Eingriff immer erheblich und nachhaltig und somit abzulehnen. In Kenntnis dieser Tatsache und zur pragmatischen Abarbeitung der Eingriffsregelung für das Landschaftsbild hat der Gesetzgeber für den Fall der Nichtausgleichbarkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild und nicht gegebener Wiederherstellbarkeit die „landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes" in § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG als ausreichend definiert. Nicht anders wird im vorliegenden Fall verfahren.
In diesem Fall kann auch nicht von einer „Kuppenbebauung" gesprochen werden. Es handelt sich vielmehr um eine gering bis mäßig geneigte Riedelfläche.
Der Argumentation der Einwender wird aus den genannten Ausführungen nicht gefolgt und wird daher zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Es ist nicht erkennbar, dass die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Satzung gegen das Nachhaltigkeitsgebot verstößt. Den Begriff der Zukunftsfähigkeit gibt es in der Bauleitplanung in dieser Form nicht, sodass dieser vorgetragene Aspekt hier mit abgehandelt wird.
Bei der hier zur Erweiterung anstehenden Fläche handelt es sich um einen, im Verhältnis zu der gesamten städtischen Baufläche, kleinen Bereich, sodass nicht von einer Vervielfachung der bisher überplanten Bauflächen ausgegangen werden kann.

Insofern kann ein Verstoß gegen die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit nicht unterstellt werden.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 10 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

Zum Schreiben von verschiedenen Bürgerinnen und Bürgern, vertreten von den Eheleuten .....
vom 15.02.2012

Die Bürgerinnen und Bürger haben verschiedene Anregungen und/oder Bedenken angeführt, über die auch einzeln abgestimmt wird.
Im Einzelnen sind dies:

1.) Im Unterrichtungstermin am 06.02.2012 sei die Vorstellung der Planung zu allgemein gehalten gewesen, sodass die tatsächlichen Auswirkungen der zukünftigen Bebauung nicht beurteilt werden können.
So blieben das Ausmaß und die Art der Bebauung durch die Eigentümer völlig offen, da durch das Planungsrecht ein Wohnhaus möglich wird, sondern möglicherweise 8-10 Wohnhäuser. Bei der Beurteilung der Auswirkungen muss daher die größtmögliche Ausnutzung der Fläche zugrunde gelegt

werden.

2.) Es wird unterstellt, dass schon die Beschlussvorlage vom 10.08.2011, der dann die Beschlüsse vom 12.09.2011 und 28.11.2009 zugrunde liegen, bei der es um die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung geht, fehlerhaft sei. Die Aussagen zu den finanziellen und demographischen Aspekten werden als unrichtig bezeichnet.
Zur Begründung wird angeführt, dass zwar im ersten Abschnitt der Begründung zur Satzungsänderung von "Städtebaulicher Beschreibung und Erforderlichkeit" gesprochen wird, zur Erforderlichkeit aber keine weiteren Ausführungen gemacht wurden.

Zu den einzelnen Bedenken:

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Gesetzgeber ausdrücklich für die Erörterung festgelegt hat, dass hier der Öffentlichkeit die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mitgeteilt werden. Über diese allgemeine Informationen hinaus sind auch detaillierte Auskünfte gegeben und entsprechende Fragen beantwortet worden, soweit dies zu diesem Zeitpunkt möglich war.

1.) Der Bedarf:

Der Bedarf für diese Ergänzungsfläche wird angesichts der vorhandenen noch nicht bebauten Grundstücke in Belmicke bestritten.

2.) Der Demographiefaktor:

Die Einwender verweisen auf die Beschlussvorlage vom 10.08.2011 und der mehrheitlichen Annahme dieses Beschlussvorschlages durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss, wonach die Frage der "Nachhaltigkeit/Auswirkung des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte" ohne jede Erläuterung verneint wird.
Die Einwender verweisen auf den Bevölkerungsrückgang im Oberbergischen Kreis und insbesondere auf den noch stärkeren Rückgang der Bergneustädter Bevölkerung im Zeitraum von 2006 bis 2011.
Durch die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen wird sich nach der Auffassung der Einwender der Trend zur weiteren wirtschaftlichen Entwertung der vorhandenen Gebäude und Grundstücke verstärken. Eigentümer von Immobilien verlieren dadurch ihre Perspektive ihr Eigentum im Sinne einer gesicherten Altervorsorge vorhalten zu können.
Es werden daher nachfolgend aufgeführten Schritte vorgeschlagen, um dieser Entwicklung entgegenzutreten:

a) Aufstellung eines "Wohnungsleerstandkonzeptes".
b) Es sollen in unseriöser Weise neue Baugebiete ausgewiesen werden, obwohl ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist.
c) vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung des Neubaugebietes am Zwerstaller Weg überflüssig und kontraproduktiv.
d) auch hier mit zunehmendem Leerstand zu rechnen ist. Mit einem Verlust im sozialen Zusammenhang ist zu rechnen. Darüber hinaus würde die Neubebauung, gerade auch wegen der Kuppenbebauung, das Ortsbild nachhaltig verändern und die sozialen und anderen negativen Entwicklungen verstärken und beschleunigen.
e) es wäre wünschenswert, wenn die Stadt eine Übersicht aller leerstehenden Immobilien vornehmen und Zahlen und Fakten nennen würde.

f) der Zuzug von jungen Familien sollte dadurch gefördert werden, dass der Erwerb bestehender Häuser unterstützt wird, anstatt neue Häuser zu bauen, wodurch natürliche Ressourcen unverhältnismäßig verbraucht werden. Der Kauf alter Häuser ist für junge Familien günstiger als sich mit einem Neubau hoch zu verschulden.

3.) Die Kosten:

Das geplante Neubaugebiet ist für die fast insolvente Stadt mit Folgekosten verbunden.
Daher wird Folgendes zu bedenken gegeben:
Für die Unterhaltung und Reparatur des neu auszubauenden öffentlichen Weges als Zuwegung vom Zwerstaller Weg ist die Stadt zuständig. Dies trifft auch auf die innere Erschließung des Baugebietes zu, es sei denn, diese wird als Privatweg vorgesehen.
In die Berechnung der Kosten, z.B. für die Erschließung muss die Bevölkerungs-Entwicklung und die Entwicklung der städtischen Verschuldung einfließen, da immer weniger Einwohner die Folgekosten zu tragen haben.
Es sind Verwaltungskosten angefallen und es fallen weitere an, für ein Projekt, das nur wenigen Privatinteressen nutzt und er Allgemeinheit mehr schadet und mögliche Gerichtskosten riskiert.

4.) Die ökologischen Aspekte:

Dem landesweiten Trend des Flächenverbrauches entgegenzutreten ist ein erklärtes Ziel der Landes- und Bundesregierung. Die Einwender verweisen hier auf die im Schreiben niedergeschriebenen Zahlen und ihre persönliche Auffassung, die diese Entwicklung mit sich bringt. Auch diese prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die einen Abwärtstrend veranschlagt, wird von den Einwendern nochmals angeführt.
Auch auf EU-Ebene wird, lt. Einwender, wegen des dramatischen Verlustes an Grünland Alarm geschlagen. Dabei geht es nicht um Vogelschutzgebiete oder andere schützenswerte Biotope, sondern um ganz normales Grünland. Der Hintergrund ist der Klimawandel und die zunehmende Versiegelung von Acker- und Weideland, was angesichts der wachsenden Weltbevölkerung zu immer größeren Hungerkatastrophen führt.
Da schon erschlossene Baugrundstücke über Bedarf vorhanden sind, müssen alle mit der Neuerschließung verbundenen Emissionen als klimaschädlich gewertet werden.
Der in den Entwürfen vorgesehen ökologische Ausgleich ist nicht nachvollziehbar.
Einerseits sollen ökologische Maßnahmen durch Anpflanzungen in den Vorgärten geschaffen werden, andererseits durch das Ökokonto kompensiert werden. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen bleiben im Dunkeln und können nicht nachvollzogen werden.
Die Planung des Neubaugebietes ist ca.10 Jahre alt und folgt überholten Wachstumsideologien. Der beigefügte Brief des Umweltministers Remmels soll dies unter Beweis stellen. Er belegt nach Auffassung der Einwender, dass die gerechte Abwägung gegen dass Neubaugebiet ausfallen muss.
Es wird daher angeregt:

a) Übernahme der Verantwortung durch die Stadt, um dem landesweiten Flächenverbrauch entgegenzutreten.

b) Es ist verantwortungslos neue Flächen zu versiegeln, ein Dorfbild

zu verändern, wenn es Alternativen in Form von bereits vorhandenem Bauland und leerstehenden Häusern gibt.

c) Die Kuppenbebauung und dazu noch in zentraler Lage ist ökologisch nicht vertretbar.

5.) Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Kostenbelastungen und andere Beeinträchtigungen derAnlieger:

Die Einwender gehen von einem erhöhten Verkehrsaufkommen für den Zwerstaller Weg aus.
Sie befürchten darüber hinaus den Ausbau der Straße, der in zunehmendem Maße Rentner belasten würde.
Da im Jahre 2018 der Kanal ohnehin erneuert wird, besteht die Aussage, dass dann die Straße im Anschluss auch erneuert wird.
Ob mit oder ohne Bürgersteig ausgebaut wird, bleibt zurzeit noch offen.
Hinsichtlich der befürchteten Steigerung des Verkehrs wird seitens der Einwender von mindestens 30 zusätzlichen Fahrzeugen ausgegangen. Hierzu sind dann noch die Liefer- und Zustellverkehre und, und, und hinzuzurechnen.
Es wird seitens der Einwender darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Zwerstaller Weg um eine sogenannte historische Straße handelt, bei der nicht im Verhältnis 90 : 10 abgerechnet werden darf.
Zusammenfassend wird vorgetragen, dass sich die Kosten, bei der Erstellung des neuen Kanals, aufgrund der neu hinzukommenden Häuser erhöhen wird, u.a. durch eine Erhöhung der Gebühren im gesamten Stadtgebiet.
Bei der Neuerstellung des Zwerstaller Weges wird die Stadt nicht in der Lage sein, ihren gesetzlichen Kostenanteil aufzubringen.
Eine direkte oder mittelbare Kostenbeteiligung der Anlieger durch die Realisierung des Neubaugebietes kann nicht verbindlich ausgeschlossen werden.

Schreiben des Ministers für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW Herr J. Remmel vom 28.12.2011:

Der Minister antwortet mit dem o.e. Schreiben offensichtlich auf ein Vorgängerschreiben (vom 19.10.2011), das aber nicht beigefügt wurde.
Der Minister betont zwar, dass Flächenverbrauch ein drängendes, aber gleichzeitig auch komplexes Problem darstellt. Mit der Allianz für die Fläche in NRW sei ein Instrument geschaffen worden, dass allen Akteuren aufzeigt wie der Flächenverbrauch zu stoppen sei.
Das bedeute allerdings n i c h t, dass das Umweltministerium auch die Verantwortung in allen Fragen des Flächenverbrauches trägt.
Städtebauliche und landesplanerische Fragen sind natürlich weiterhin in der Kompetenz der zuständigen Ressorts.
Ob und inwieweit dieses Vorhaben mit der Landesplanung vereinbar ist, "obliegt nicht mir zur beurteilen."
Gleichwohl vertritt der Minister die persönliche Auffassung, dass zunächst der Innenbereich in Anspruch zu nehmen sei, bevor neue Flächen für Siedlungszwecke genutzt werden sollten.

Das Land kann den Kommunen allerdings aufgrund der verfassungsrechtlich abgesicherten Planungshoheit eine solche Maßgabe nicht vorschreiben.

Die Novellierung des Landesentwicklungsplanes NRW wird hier, so der Minister, eine Verschärfung bringen.
Der Minister verweist hinsichtlich der Kosten auf das durchgeführte Pilotprojekt, das zum Ziel hatte, Kommunen deutlich zu machen, dass sie auch auf die langfristigen Kosten schauen sollen, bevor sie Entscheidungen für Flächeninanspruchnahmen treffen.
Hier wurde deutlich, dass die Nutzung von Brachflächen und die Bebauung des Innenbereiches langfristig erheblich günstiger sind, als eine neue Entwicklung im Außenbereich.
In vielen Fällen trifft das Argument der Gewinnung neuer einkommensstarker Einwohnerinnen und Einwohner nicht zu.
Er regt an, dass die Stadt eine Kosten-Nutzen-Untersuchung anstellt.
Auch aus Klimaschutzgründen ist es von Vorteil, wenn eine kompakte Siedlungsentwicklung gefördert wird, anstatt die Ausbildung von Streusiedlungen.
Er bittet um Verständnis, dass er im Rahmen der kommunalen Planungshoheit getroffene Entscheidungen nicht unterbinden kann und verweist auf die Zuständigkeit der Bezirksregierung.

Beschluss:

Zu 1.) Der Bedarf:
Ein Bedarf, gerade auch für dieses Grundstück, wird durchaus gesehen, da glaubhaft dargestellt wurde, dass hier Bauabsichten bestehen. Bei der Darstellung und Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken kommt es auch nicht auf eine (allgemeine) Wohnungsnot an. Hier geht es immer um eine städtebauliche Angebotsplanung, um die städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gerade der zitierte demographische Wandel macht es erforderlich Angebote zu schaffen, damit auch jüngere Menschen und Familien attraktive und bezahlbare Angebote für die Bebauung erhalten. Insofern dienen überschaubare Flächenerweiterungen, wie dies hier auch der Fall ist, durchaus der Angebotserweiterung im Stadtgebiet, was wiederum Bedarf weckt.
Die Stadt bewegt sich hier im Rahmen ihrer Planungshoheit und der gültigen Gesetze.
Das Planvorhaben steht im Übrigen im Einklang mit den derzeit rechtsgültigen Vorgaben der Landesplanung.
Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des bestrittenen Bedarfs werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Zu 2.) Der Demographiefaktor:
An dieser Stelle soll nicht weiter ergründet werden, wie die Einwender Einsicht in die Beschlussvorlage erhalten haben, in der tatsächlich in den Erläuterungen steht, dass Nachhaltigkeit und Auswirkungen des Beschlusses hinsichtlich demographischer Aspekte verneint werden.
Der Zielsetzung der Stadt lautet aber, sich dem bislang abzeichnenden demographischen Wandeln entgegenzustellen und auch durch die Ausweisung von kleineren attraktiven Wohnbereichen im gesamten Stadtgebiet junge Familien anzuziehen. Dieses "und auch" stellt klar, dass dies nur ein Teilaspekt der Anstrengungen ist. So ist z.B. die Schullandschaft komplett über ein PPP-Verfahren erneuert worden, das auch den Schulstandort Bergneustadt für junge Familien mit Kindern attraktiv macht.
Bergneustadt verfügt über 21,7 % landwirtschaftlicher Flächen. Die Siedlungsflächen machen "nur" 23,6 % aus. Im Rahmen dieser Entscheidung und

Abwägung für oder gegen einen Belang entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung dieser Grundstücksfläche Wohnbaufläche.
In der heutigen Vorlage ist der Aspekt hinsichtlich der Demographie und Nachhaltigkeit als "noch nicht zu überschauen" angekreuzt worden.
Die von den Einwendern vorgeschlagenen Schritte haben direkt mit dem Planverfahren nichts zu tun. Die Aufstellung eines Wohnungsleerstandkonzeptes ist wünschenswert, aber keine pflichtige Aufgabe, die aus diesem Grunde zurzeit nicht beauftragt werden kann. Hinweise und Erkenntnisse gibt es aber auch aus anderen Quellen. Der bestehende Leerstand ist aber andererseits auf einige Faktorenzurückzuführen, die nicht von der Stadt und dem Staat beeinflusst werden können. So ist z.B. der Gebäudezustand, die Wohnungsgrößen, der Wohnungszuschnitt, der energetische Zustand, etc. oft so, dass ein Erwerb und die anschließende Renovierung im Vergleich zum Neubau unrentabel ist.
Seitens der Einwender wird aber auch der Eindruck vermittelt, dass der demographische Wandel als gegeben hinzunehmen ist und Änderungen nicht zu erwarten sind.
Dies steht im krassen Gegensatz zu den Bemühungen auf allen Ebenen, wie sich aus den politischen Diskussionen der neueren Zeit, z.B. dem Betreuungsgeld, zeigt.
Aktuell ist sogar ein Stillstand im Abwärtstrend zu verzeichnen.
Hier den Kopf "in den Sand stecken" heißt aufgeben, oder den Stillstand zu wollen.
Dieser Auffassung hat sich die Stadt nicht angeschlossen, sondern versucht in dem gesellschaftspolitischen Prozess der momentanen Entwicklung entgegenzuwirken.
Der plakativen Aussage, dass in unseriöser Weise neue Baugebiete ausgewiesen werden, muss widersprochen werden.
Die Stadt Bergneustadt ist sehr zurückhaltend mit der Darstellung und Neuausweisung von Baugebieten.
In den letzten Jahren sind keine größeren Bereiche mehr ausgewiesen und von der Landesplanung genehmigt worden. Diese 8.350 m² große Fläche gehört dazu.
Den Vorwurf, dass die Beplanung kontraproduktiv sei, wird aus den v.g. Gründen sowie aus der Gesamtdarstellung zurückgewiesen.
Der angesprochene Verlust des sozialen Zusammenhangs in Verbindung mit der Anzahl von Wohnhäusern zu bringen, ist aus der Sicht der Stadt unseriös. Nicht die Anzahl der Häuser (bewohnt oder unbewohnt) bestimmt das soziale Leben, sondern die Bereitschaft für ein Miteinander und den Einsatz in eine Gemeinschaft.
Die angesprochene nachhaltige negative Veränderung des Ortsbildes durch eine Kuppenbebauung wird in dieser Form nicht gesehen.
Sicher verändert sich das Ortsbild, so wie es bei jeder anderen Veränderung durch Bebauung, Windräder oder landwirtschaftlichen Nutzungen (Unterstände, Geländeveränderungen) auch der Fall ist. Einen Anspruch auf "ewigen" Stillstand und Nichtveränderung gibt es nicht.
Angesichts der bergigen und hügeligen Landschaft im Bergischen und Oberbergischen sind naturgemäß immer Gebäude oder andere bauliche Anlagen zu sehen.
Dies gilt im Übrigen auch schon für Belmicke, wenn man den Blick aus den verschiedenen Himmelsrichtungen auf die Ortslage schweifen lässt.
Im vorliegenden Fall kann aber auch nicht von einer Kuppenbebauung gesprochen werden. Es handelt sich vielmehr um eine gering bis mäßig geneigte Riedelfläche.
Insofern werden die vorgetragenen Bedenken zurückgewiesen.
Der Wunsch hinsichtlich einer Übersicht über alle leerstehenden Immobilien korrespondiert mit dem Punkt über das Wohnungsleerstandkonzept. Insofern wird

auf diese Ausführungen verwiesen.
Dem Wunsche, dass die Stadt (wer sollte es sonst machen?) den Erwerb bestehender Häuser unterstützt, kann nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sein.
Hierfür sind aber die gesetzlichen und haushaltsmäßigen Vorrausetzungen nicht gegeben.
Es stellt sich bei einer solchen Überlegung auch die Frage, wie hoch die Unterstützung sein soll.
Angesichts der hohen Kosten für den Erwerb älterer Immobilien (sie dienen ja nach Aussage der Einwender der Altersvorsorge und –sicherung und sind daher sicher nicht preisgünstig) und der im Nachgang erfahrungsgemäß hohen Renovierungs- und Sanierungskosten ist diese Frage sicher berechtigt.
Insofern wird die Aussage, dass der Erwerb älterer Häuser für junge Familien günstiger ist, bestritten. Die Erfahrungen zeigen hier ein anderes Bild.
Die Einwendungen zum demographischen Faktor werden insgesamt zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Zu 3.) Die Kosten:
Im Gegensatz zu der Annahme der Einwender soll der neu auszubauende Weg, abzweigend vom Zwerstaller Weg in Richtung Plangebiet, n i c h t durch die Stadt ausgebaut werden.

Über einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag soll zu 100 % die Planung und der Ausbau zu Lasten des Eigentümers/Investors/Vorhabenträgers, etc. erfolgen.
Die innere Erschließung wird als Privatweg in der Satzung festgeschrieben.
In die Berechnung der Kosten für die Erschließung muss, entgegen der Auffassung der Einwender, nicht die Bevölkerungsentwicklung einfließen.
Die Kosten der Erschließung richten sich alleine nach der Planung, dem Ausschreibungsergebnis und der tatsächlichen Abrechnungssumme.
Bei den Folgekosten muss unterschieden werden, nach den Folgekosten für die Kanäle im öffentlichen Bereich und den Kosten der Straßenunterhaltung, für den Teil, der öffentlich gewidmet ist.
Die Folgekosten für den Kanal/die Kanäle sind allgemeine Kosten des Gebührenhaushalts und von allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zu tragen. Das ist systembedingt, da die Stadt einen sehr hohen Anschlussgrad von über 98 % hat und es ansonsten zu Ungleichbehandlungen kommen würde.
Bei städtischen Straßen ist die Stadt für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht zuständig.
D.h., dass die Straßen so unterhalten werden, dass Schlaglöcher und sonstige Beschädigungen, die der Verkehrssicherungspflicht unterliegen, beseitigt werden.
Ist eine städtische Straße aber durch die Jahrzehnte so kaputt, dass reines Ausflicken nicht mehr ausreicht, so wird die Straße erstmalig oder nachmalig hergestellt.
Die Kosten dieser Maßnahme tragen dann die von der Straße erschlossenen Grundstückseigentümer, nach bestimmten Prozentanteilen, die im Zeitpunkt der Abrechung maßgebend sind.
Der Auffassung, dass das "Projekt" der Allgemeinheit mehr schadet als nützt, ist eine reine Behauptung.
Insgesamt werden die Einwendungen zu den Kosten zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Zu 4.) Die ökologischen Aspekte:
Seit dem Ende des Krieges ist tatsächlich zu verzeichnen, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche stetig erhöht hat, was auch zu einer Erhöhung der versiegelten Fläche geführt hat.
Dies hat vielfältige Gründe, die in den persönlichen Ansprüchen, in einem gesellschaftlichen Denken, aber auch z.B. der Bezahlbarkeit liegen.
Die Gesellschaft sieht hier drin kein Missstand, sondern eine Normalität.
Im Rahmen der landesplanerischen Anpassungsbestätigung wird die Landschaftsinanspruchnahme grundsätzlich geprüft, nämlich dergestalt, dass die Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung im Einklang stehen muss.
Hier werden die politischen landesentwicklungspolitischen Ziele geprüft, die da u.a. auch lauten, dass der Verbrauch an Landschaft eingedämmt werden soll.
Diese Prüfung hat aber nicht dazu geführt, dass dieser Fläche die Anpassungsbestätigung verweigert wurde.
Insofern basiert diese Planung auf den zurzeit rechtsgültigen Grundlagen (Landesentwicklungsplan) für das Nordrhein-Westfalen und der rechtsmäßigen Ausübung der Planungshoheit der Stadt.
Der Vorwurf der Landschaftsverschwendung wird daher zurückgewiesen.

Dem angesprochenen Landverbrauch, auch in NRW, kann nicht widersprochen werden. Dies gilt auch für die Feststellung, dass stetig eine Zunahme der hungernden Weltbevölkerung zu verzeichnen ist.
Hier aber den Bogen zu spannen und zu suggerieren, dass die landwirtschaftlichen Flächen hier an dieser Stelle höher einzuschätzen sind als die geplante Wohnbebauung, ist eine Fehlinterpretation. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Die zu berücksichtigenden Belange sind im § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt.
Die Abwägung stellt das Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit im Rahmen der Bauleitplanung dar. Bei den in Abs. 6 angeführten Belangen findet sich unter der Nr. 8 b) der Belang der Landwirtschaft und unter der Nr. 2 der Belang der Wohnbebauung aufgeführt. Beide Belange sind also zunächst einmal gleichwertig und gegeneinander gerecht abzuwägen.
Die Orts- und Sachnähe der Gemeinde führt in einem gewissen Umfang hinsichtlich der Einschätzung und der Existenz von abwägungserheblichen Belangen, zu einem Vorrecht des einen oder anderen Belangs.
Der Zielsetzung der Stadt lautet, sich dem bislang abzeichnenden demographischen Wandeln entgegenzustellen und auch durch die Ausweisung von kleineren attraktiven Wohnbereichen im gesamten Stadtgebiet junge Familien anzuziehen. Dieses "und auch" stellt klar, dass dies nur ein Teilaspekt der Anstrengungen ist. So ist z.B. die Schullandschaft komplett über ein PPP-Verfahren erneuert worden, dass auch den Schulstandort Bergneustadt für junge Familien mit Kindern attraktiv macht.
Bergneustadt verfügt über 21,7 % landwirtschaftlicher Flächen. Die Siedlungsflächen machen 23,6 % aus.
Im Rahmen dieser Entscheidung und Abwägung für oder gegen einen Belang entscheidet sich die Stadt für die Entwicklung dieser Grundstücksfläche hin zur Wohnbaufläche (Dorfgebiet).
Die Bedenken, dass die Ernährungssicherheit gefährdet wird, werden zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Klimaschädlichkeit von Emissionen des Neubaugebietes kann man natürlich alles fassen und einordnen, was letztendlich überhaupt emittiert.

Dies "Alles oder Nichts – (eher Nichts) Haltung" ist im gemeinschaftlichen und gesellschaftlichen Miteinander nicht zielführend, da es durchaus auch andere tragfähige Ansichten gibt, die z.B. auf behutsame Entwicklung und eine angepasste Steigerung der Lebensqualität abzielen.
Nichts anderes ist die Absicht der Stadt Bergneustadt.
Die Belange des Klimaschutzes finden sich im § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB und sind dementsprechend bei der Planung und der Abwägung zu berücksichtigen.
Diese Berücksichtigung erfolgt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) auf der Seite 10. Der Fachbeitrag ordnet dem Plangebiet eine geringe bis mittlere und damit allgemeine lokal- und bioklimatische Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit, insbesondere gegenüber der voraussichtlich eintretenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens, wird als gering bis mittel eingestuft.
Aktuelle Daten zur Luftqualität liegen für das Plangebiet nicht vor. Belastungen der Luft durchEmittenten in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt. Auch entsprechende Messdaten liegen nicht vor.
Würde man der Argumentation der Einwender folgen, dürften keinerlei Bau- und Fahrtätigkeiten mehr durchgeführt werden, da natürlich mit solchen Arbeiten auch Emissionen verbunden sind. Zudem müsste eine CO 2 – Bilanzierung aufgestellt werden. Die Einwender verkennen, dass auch bei den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten solche Arbeiten (Transport, Errichtung von Kanälen, Straßen, Wegen, etc.) anfallen werden. Was passiert, wenn dieses Grundstück zuerst bebaut wird und dann an erst die anderen alternativen Bebauungsmöglichkeiten zur Ausführung kommen?
Bringen diese Arbeiten, die von den Einwendern ja offensichtlich als unproblematisch angesehen werden dann "das Fass zum überlaufen"?
Müssen diese Bauarbeiten und Bauvorhaben dann unterbleiben?
Auf die Erstellung einer CO 2-Bilanzierung wird angesichts der geringen Fläche verzichtet.
Der Argumentation der Einwender wird aus den genannten Ausführungen nicht gefolgt und wird daher zurückgewiesen.

Dem ökologischen Ausgleichsgedanken liegt die Idee zugrunde, dass der Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft nicht mehr im Plangebiet selbst geschaffen werden soll, sondern außerhalb, weil dadurch bessere Verknüpfungen der einzelnen Biotope, schützenswerte und aufzuwertende Landschaftsbestandteile, Siefen- und Quellbereiche, etc. zu erreichen ist.
Aus diesem Grunde wurde auch in Bergneustadt ein sogenanntes "Ökokonto" gegründet.
Dabei handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Oberbergischen Kreis (Untere Landschaftsbehörde), dem Regionalforstamt und der Stadt Bergneustadt.
Grundlage ist eine Untersuchung über das gesamte Stadtgebiet mit dem Ziel für Bergneustadt gebietstypische Merkmale herauszuarbeiten, die es weiter zu entwickeln und zu schützen gilt.
Dies alles unter dem Gesichtspunkt großflächig und zusammenhängend Bereiche zu entwickeln und zu schützen.
Hierüber ist jährlich ein Bericht an die Untere Landschaftsbehörde zu fertigen, damit die durchgeführten Maßnahmen auch abgenommen werden. Maßnahmen im Forst und außerhalb der Fortflächen werden natürlich auch vorab mit diesen Fachbehörden abgestimmt.
Die Stadt bedient sich hinsichtlich der Umsetzungsmaßnahmen und der Führung des Ökokontos der BAK gGmbH – Bergischen Agentur für Kulturlandschaft (Schloss Homburg).
Hier ist absolute Transparenz gegeben, da eine fortlaufende Überprüfung des städtischen Ökokontos durch die Untere Landschaftsbehörde erfolgt und jede neu

in das Ökokonto der Stadt Bergneustadt eingestellte und eingebuchte Maßnahme vorweg mit der Unteren Landschaftsbehörde fachlich abzustimmen ist.
Es ist nachvollziehbar, dass bei einer vollständigen Bebauung einer bisher unbebauten Fläche das Landschaftsbild hier vollständig verändert wird. Demnach wäre der Eingriff immer erheblich und nachhaltig und somit abzulehnen. In Kenntnis dieser Tatsache und zur pragmatischen Abarbeitung der Eingriffsregelung für das Landschaftsbild hat der Gesetzgeber für den Fall der Nichtausgleichbarkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild und nicht gegebener Wiederherstellbarkeit die „landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes" in § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG als ausreichend definiert. Nicht anders wird im vorliegenden Fall verfahren.

Zu den einzelnen Anregungen ergehen folgende Ausführungen:

a.) die Stadt Bergneustadt ist sich sehr wohl ihrer Verantwortung gegenüber der Natur (auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahmen), aber auch gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern hinsichtlich der Schaffung einer Zukunftsentwicklung in Form einer gemäßigten Entwicklung und Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen bewusst und nimmt diese verantwortungsvoll und –bewusst war.
Die ist in den vergangenen Jahren deutlich zum Ausdruck gebracht worden, indem die Stadt in viel geringerem Maß neue Flächen für Wohnbauten oder Gewerbeflächen beantragt und ausgewiesen hat und ausgewiesen bekommen hat, als die Nachbarkommunen. Das liegt auch an der besonders schwierigen Topographie des Stadtgebietes, wo es nur bedingt möglich ist solche Flächen umzusetzen und somit auch auszuweisen.
In diesem Sinne ist die Verantwortung übernommen worden und wird sie auch weiterhin übernommen.

b.) Es wird zunächst klargestellt, dass es sich bei dieser Aussage nicht um eine Anregung handelt, wie im Vorspann angekündigt, sondern um eine Behauptung. Gleichwohl wird nachstehend auf die Argumentation eingegangen.
Die Verantwortungslosigkeit wird bestritten. Das Dorfbild wird nicht nachteilig verändert oder verschlechtert. In den vergangenen Jahrzehnten sind immer wieder Veränderungen im Erscheinungsbild des Dorfes eingetreten, entweder durch Neubauten oder Straßenbau, wie z.B. den Ausbau der K 23, die mitten durch das Dorf verläuft.
Veränderungen gehören auch zum "Leben" eines Dorfes und einer Ortslage.
Bezüglich der leerstehenden Häuser und/oder noch vorhandenem Bauland ist schon einiges geschrieben worden. Ergänzend sei aber auch darauf hingewiesen, dass in jedem Einzelfall zu prüfen wäre, warum diese Immobilie und dieses Grundstück noch nicht auf dem Markt veräußert worden ist. Es ist nicht immer der demographische Wandel als Schreckgespenst der Grund, sondern auch die von den Eigentümern (und in Einzelfällen auch von der Stadt) noch nicht erbrachte Erschließung, überhöhte Preisvorstellungen für Immobilien und Grundstücke, eine gewisse Ablehnung gegenüber Nichteinheimischen, etc.

c.) Der Zusammenhang zwischen der ablehnenden Haltung zur Kuppenbebauung und dem ökologischen Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Eine Kuppenbebauung ist letztendlich ein städtebaulicher und landschaftsvisueller Aspekt. Der Eingriff einer Bebauung in den Naturhaushalt ein ökologischer, wobei die Landschaftsvisualität auch möglicherweise ein Eingriff darstellen kann. Argumente gegen eine Kuppenbebauung sind angesichts der hügeligen bergigen Landschaft und der vorhandenen Bebauung nicht ersichtlich. Sie ist

zwangläufig schon fast die Regel, da es immer eine Kuppe gibt, die auch bebaut ist und somit einsehbar von anderen Stellen ist. Dies gilt auch für Belmicke. Es handelt sich hier im Übrigen um eine gering bis mäßig geneigte Riedelfläche.
Der ökologische Aspekt wird über den landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgedeckt. Dieser regelt den möglichen Eingriff und den dafür zu erbringenden Ausgleich. Das Verfahren ist allgemein anerkannt und basiert sowohl auf nationalem Recht, wie auch auf den Vorgaben der EU-Gesetzgebung. Insoweit wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Bei den Anpflanzungen in den angesprochenen Vorgärten handelt es sich nicht um ökologische Ausgleichsmaßnahmen, wenngleich diese vorgeschlagenen Anpflanzungen sicher auch einen ökologischen Wert haben, z.B. als Schaffung eines Übergangs in die freie Landschaft.
Es sind vielmehr grünordnerische Maßnahmen.
Die Einwendungen zu diesem Teilaspekt werden ebenfalls zurückgewiesen.

Die Bedenken, die zu den ökologischen Aspekten vorgetragen wurden, werden im Sinne der v.g. Ausführungen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Zu 5.) Erhöhtes Verkehrsaufkommen, Kostenbelastungen und andere Beeinträchtigungen derAnlieger:
Bezüglich der befürchteten Kosten für die Anlieger ist festzuhalten, dass die örtliche Politik vorgegeben hat, dass den Anliegern keine Kosten durch die Erschließung des Ergänzungsbereiches entstehen dürfen.
Diese Kosten sind vom Eigentümer/Investor/Vorhabenträger, etc. zu tragen.
Gleichwohl ist im Erörterungstermin auf Nachfrage darauf hingewiesen worden, dass – unabhängig von der Bebauung des Ergänzungsbereiches – irgendwann einmal (ohnehin) Kosten für die erstmalige oder nachmalige Herrichtung des Zwerstaller Weges auf die Anlieger zukommen werden.
Es ist richtig, dass bestätigt wurde, dass dieser Ausbau im Zusammenhang mit der Kanalsanierung, die u.U. 2018 ansteht, durchgeführt werden k ö n n t e, weil es dann einfach erforderlich sein könnte. In den meisten ähnlichen und gleichgelagerten Fällen ist dies so.
Auf die Ausführungen zur Dichtheitsprüfung ist in dieser Abwägung nicht einzugehen, da sie mit dem Planverfahren nichts zu tun haben.

Ebenso kann und braucht an dieser Stelle keine Festlegung über die Abrechung des Zwerstaller Weges erfolgen. Dies erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt.
Zur prognostizierten Erhöhung der Gebühren für den neuen Kanal ist festzuhalten, dass eine Erneuerung oder Sanierung des Kanals nicht im freiem Ermessen der Stadt liegt, sondern hier gesetzliche Verpflichtungen bestehen, der sich die Stadt nicht entziehen kann.
Wenn die Stadt die Straße z.B. aus der Sicht der Verkehrssicherungspflicht oder der gänzlichen Abgängigkeit der Straße erneuern muss, dann hat sie auch die gesetzliche Verpflichtung den in diesem Zeitpunkt maßgeblichen Eigenanteil aufzubringen.
Es ist richtig, dass momentan davon ausgegangen wird, dass direkte Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung des Ergänzungsbereiches die Anlieger des Zwerstaller Weges nicht belasten werden.

Folgekosten, z.B. die Kanalunterhaltung im öffentlichen Bereich, z.B. in dem Wegebereich abzweigend vom Zwerstaller Weg bis hin zum Ergänzungsbereich, dagegen werden anfallen.
Die Anregungen und/oder Bedenken zu diesem Punkt werden im Sinne der Ausführungen zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Zum Schreiben des Ministers Herrn J. Remmel vom 28.12.2011:
Das Schreiben des Ministers wurde von den Einwendern im Erörterungstermin zitiert, ohne das es der Verwaltung vorlag. Inhaltlich bringt es aber nicht die von den Einwendern unterstellte Klarheit und Unterstützung für ihre ablehnende Haltung.
Der Minister betont zwar, dass die Eindämmung des Flächenverbrauches ein vordringliches Ansinnen ist und dass mit der Allianz für die Fläche ein Instrumentarium geschaffen worden sei, dass allen Akteuren aufzeige, wie dieser Flächenverbrauch zu stoppen ist.
Bislang ist diese Instrumentarium aber, angesichts der weiter voranschreitenden Flächeninanspruchnahme, nicht sehr erfolgreich.
Hierfür gibt es sicher Gründe, die auch darin liegen werden, dass es vielfach gute und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme neuer Flächen geben wird.
Der Minister verweist selbst auf die gesetzliche "Genehmigungs- und Entscheidungskette", die jeder aus persönlichen Gründen gutheißen oder ablehnen kann, die aber der Grund für die Ausweisung von (neuem) Bauland ist.
Wenn sich hier im Zuge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes etwas ändern sollte, dann wird diese Vorgabe in Zukunft zu beachten sein.
Die Ausführungen des Ministers werden in diesem Sinne zur Kenntnis genommen.

Abstimmung nicht erforderlich

Zum Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 27.02.2012

Der Oberbergische Kreis bitte um Beachtung folgender Punkte:

Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass eine Löschwasserversorgung von mind. 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt sein muss.
Sollte dies aus der Sammelversorgung nicht möglich sein, so hat die Stadt anderweitig für die Löschwasserversorgung zu sorgen.
Hinsichtlich der Zufahrten wird auf § 5 der BauO NW und die EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) verwiesen.

Beschluss:

Zurzeit ist, nach Rücksprache mit dem Wasserwerk, aus der Sammelversorgung die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften sichergestellt.
Ggf. anfallende Kosten für Planung und Herrichtung, etc. sind vom Investor/Eigentümer/Vorhabenträger, etc. zu tragen, soweit es durch das einzubeziehende Grundstück ausgelöst wird.

Die angekündigte bodenschutzrechtliche Stellungnahme ist nicht eingegangen, kann aber bei Bedarf auch noch im Beteiligungsverfahren zur öffentlichen Auslegung nachgereicht werden.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 6 Neinstimmen, 6 Enthaltungen

Anschließend fasst der Rat folgenden **Beschluss:**

1. Der Rat der Stadt Bergneustadt beschließt gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der neuesten gültigen Fassung, einzeln über die in der Anlage mit abgedruckten und mit einer Beschlussempfehlung versehenen Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind (lfd. Nr. 1 - 5).

2. Unter Berücksichtigung der zu 1. gefassten Einzelbeschlüsse und der sich daraus ergebendenÄnderung(en) für die Ergänzungssatzung beschließt der Rat, ***das Planverfahren in ein Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB überzuleiten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Zuvor ist der Entwurf des Bebauungsplanes, mit seinen Anlagen, dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss vorzulegen. Mit dem Eigentümer/Investor/Vorhabenträger ist die Übernahme der Planungskosten zu vereinbaren.***

3. Die Planzeichnung (Satzungsbereich/-abgrenzung) ist beigefügt (Stand: 01.07.2011).

4. Die Begründung für die 2. Ergänzungssatzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sowie die Satzung
   sind beigefügt (Stand jeweils: 01.07.2011)

5. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, einschl. der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist
   beigefügt (Stand: 01.07.2011).

6. § 4 "Hinweis" erhält nachstehende Fassung mit der neuen Bezeichnung "Trinkwasser-/Löschwasserversorgung, Erschließung".
   Die alten §§ 4 und 5 rücken entsprechend inhaltlich unverändert nach unten.
   Neue Fassung des § 4:
   Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung muss ggf. (je nach Leistungsfähigkeit oder Vorhandensein der Einrichtungen) vom Eigentümer/Investor/Vorhabenträger, etc. auf seine Kosten geplant, gebaut und somit sichergestellt werden, z.B. über Hauswasserwerke.
   Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Leitung, die im Zwerstaller Weg liegt, sichergestellt.
   Die innere Erschließung des Ergänzungsgebietes erfolgt entweder durch eine private Erschließungsstraße, die eine geordnete Bebauung gewährleistet, oder durch entsprechende Zuwegungsbaulasten. Die Planung und der Ausbau des Wirtschaftsweges, der vom Zwerstaller Weg abzweigt, bis zum Plangebiet, erfolgt durch den Eigentümer/Investor/Vorhabenträger, etc. auf der Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der öffentlichen Auslegung beteiligt.

(21)

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 11 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Bergneustadt, den 04.07.2012

An
FB/SG 4.1

Bergneustadt, den 4.7.12

Der Bürgermeister
I.A.

Auszug aus der Niederschrift der 16. Sitzung des des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 03.09.2012

2 Bebauungsplan Nr. 56 – Belmicke "An der Eie" (westlich Zwerstaller Weg) (ehemals Belmicke; 2. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB)
hier: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes mit den Anlagen für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
1080/2012

Anhand von Planzeichnungen stellt Herr Kunze als Planverfasser die vorliegende Beschlussvorlage vor.
Nach anschließender Diskussion unterbricht der stellv. Ausschussvorsitzende die Sitzung, um den anwesenden Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
Angesprochen seitens der Bürger werden die Dimensionierung der Kanalisation sowie die Auswirkungen auf die Straßenreinigungsgebühren.
Nach anschließender Sitzungseröffnung wird in der weiteren Diskussion eine mögliche im Satzungsplan dargestellte Erweiterung östlich des vorgestellten Bereiches angesprochen (in der vorliegenden Begründung Teil I dargestellt), wovon 4 Eigentümer bzw. Grundstücke betroffen sind. Hierzu wird die Verwaltung noch Gespräche mit den Betroffenen führen, ob diese Ergänzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Anschließend fasst der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss folgenden

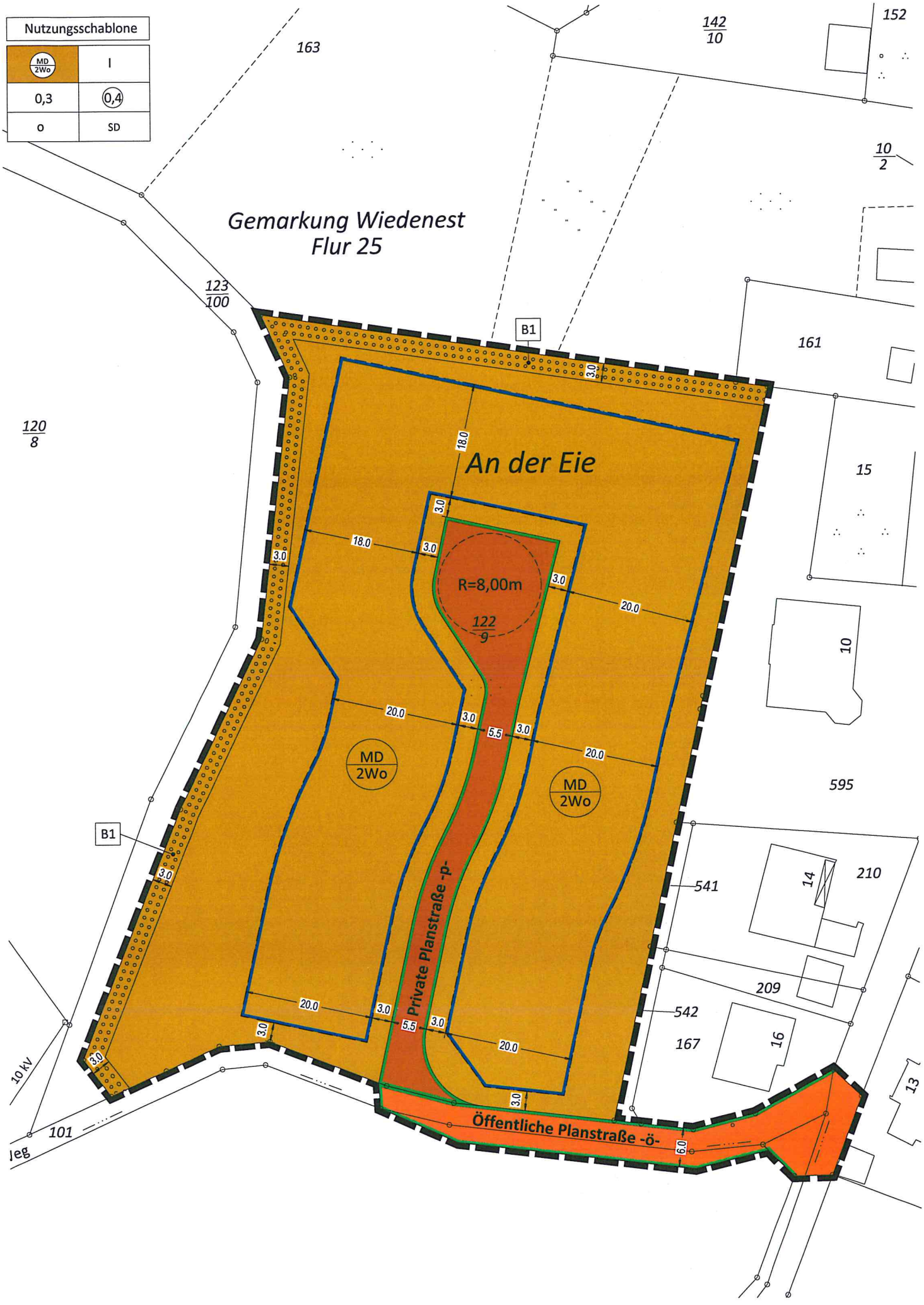
Beschluss:

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 27.06.2012 beschließt der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8, § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der neuesten gültigen Fassung, den vorgestellten und mit abgedruckten Bebauungsplanentwurf, mit seinen Anlagen (Begründung. textlichen Festsetzungen, Umweltbericht – Teil II der Begründung – alle Stand 15.08.2012), in das Verfahren der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu geben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB schriftlich beteiligt.
Der Beschluss für die Überleitung in das Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen.
Ergänzung: Die Verwaltung wird mit den 4 Grundstückseigentümern, deren Grundstücke nicht in die Satzung einbezogen werden, Kontakt aufnehmen, um abzuklären, ob diese in das Aufstellungsverfahren einbezogen werden möchten oder nicht.

Abstimmungsergebnis: 6 Jastimmen, 4 Neinstimmen, 1 Enthaltung

Bergneustadt, den 12.09.2012

Bau 01/10.2012


Nutzungsschablone
MD 2Wo
I
0,3
0,4
o
SD
Gemarkung Wiedenest
Flur 25
An der Eie
R=8,00m
MD 2Wo
MD 2Wo
Private Planstraße -p-
Öffentliche Planstraße -ö-
B1
B1
163
142/10
152
10/2
123/100
120/8
161
15
10
595
541
210
14
209
542
167
16
13
101
10 kV
18.0
3.0
20.0
5.5
6.0