

Nach umfangreichen Erläuterungen seitens der Verwaltung empfiehlt der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss dem Rat nachfolgende Beschlüsse, die sich aus den Anregungen und Bedenken , die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, ergeben.

zum Schreiben des NABU, Ortsgruppe Bergneustadt vom 13.01.2013

Der NABU, Ortsgruppe Bergneustadt, lehnt angesichts der demographischen Entwicklung, des Bevölkerungsrückgangs und der vielen leer stehenden Einfamilienhäuser in Bergneustadt die Ausweitung weiterer Baugebiete in Bergneustadt, insbesondere in den Außenbereichen ab. Es wird auf das Bundes- und Landesziel zum Flächenverbrauch in Deutschland, der bis 2020 auf 30 ha pro Tag reduziert werden soll, hingewiesen. Der Apell des Landschaftsbeirates hierzu ist beigefügt.

Beschlussempfehlung:

Es spricht überhaupt nichts dagegen, den demographischen Wandel, den Bevölkerungsrückgang sowie die Bundes- und Landesziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu berücksichtigen. Hier handelt es sich aber um eine Planung, die schon im Jahre 2002 mit der Landesplanung abgestimmt worden ist, ob hier eine Neuausweisung im Flächennutzungsplan mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist.

Die landesplanerische Zustimmung zu dieser Erweiterung wurde mit Verfügung vom 25.03.2003 ausgesprochen.

Im anschließenden Verfahren der 4. förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u.a. dieser Bereich rechtswirksam dargestellt.

Das Verfahren endete durch die Genehmigung der Bezirksregierung vom 27.07.2010 und der Bekanntmachung am 31.08.2010.

Damit basiert der in Folge nun aufgestellte Bebauungsplan Nr. 56 – An der Eie auf einem rechtswirksamen Flächenutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan Bauflächen für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren (Entwicklungspotential) darstellt.

Der Bebauungsplan gilt demzufolge als aus diesem Flächennutzungsplan rechtmäßig entwickelt. Ich darf an dieser Stelle anmerken, dass es seitens des Eigentümers aktuelle Bauabsichten gibt und insofern für Zuzug von außerhalb des Stadtgebietes gesorgt ist.

Insofern unterscheidet sich diese Fläche von der einen oder anderen Fläche, die ausgewiesen, aber nicht bebaut wird.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies geschieht nicht nur in einem solchen konkreten Satzungsverfahren, sondern auch auf der zuvor beschriebenen vorgeschalteten Planungsebene.

Die Stadt verfolgt hier und das aus Sicht der Stadt auch erfolgversprechend, sich dem Trend des demographischen Wandels entgegenzustellen, um durch die Ausweisung von kleineren Baugebieten attraktives und bezahlbares Wohnbauland bereitzustellen.

Die vorgetragenen Bedenken werden im Sinne der Beantwortung zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 6 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zum Schreiben der Ehel. XXX, beauftragt durch die Unterzeichner, vom 26.01.2013

Verschiedene Bürgerinnen und Bürger aus Belmicke haben sich in diesem Schreiben erneut mit den nachstehend aufgeführten Anregungen und/oder Bedenken an die Stadt gewendet.
Im Einzelnen sind dies:

- 1.) Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung, zu der seinerzeitigen 2. Ergänzungssatzung Belmicke, bleiben weiterhin bestehen.
- 2.) Der Bedarf.
Es wird zu bedenken gegeben, dass in der Ortslage weit über 40 erschlossene bzw. bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen.
Die für dieses Grundstück geäußerten Bauabsichten werden als "ledigliche Absichtserklärung" und ohne nähere Bezifferung der Anzahl der Bauinteressenten eingestuft.
Es bestehen offenbar Verständnisprobleme zwischen der Angebotserweiterung von Bauflächen und dem Bedarf, der damit im Zusammenhang steht, bzw. umgekehrt.
- 3.) Der Demographiefaktor.
Die Einwender geben zu Bedenken, dass die Maßnahmen der Stadt, wenn überhaupt, erst in vielen Jahren greifen werden, den demographischen Wandel umzukehren oder zu stoppen.
Es solle daher noch vorsichtiger und zurückhaltender mit der Neuausweisung von Baugebieten umgegangen werden und deshalb von der Ausweisung dieses Baugebietes Abstand genommen werden.
Den Einwendern sei klar, dass nicht jedes alte Haus sanierungsfähig ist. Dennoch erscheint es sinnvoller, den Verkauf bestehender und erschlossener Grundstücke zu fördern, da in der Zukunft immer mehr Immobilienangebote auf den Markt kommen werden.
- 4.) Das erhöhte Verkehrsaufkommen.
Die Einwender rechnen im schlimmsten Fall mit einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auf dem Zwerstaller Weg. Dafür sei der schmale Zwerstaller Weg nicht ausgelegt. Hier sei die Zumutbarkeit für die Anlieger überschritten.
- 5.) Die Kosten.
Die Einwender befürchten eine Belastung der privaten Haushalte/Eigentümer, speziell der altansässigen Grundstückseigentümer des Zwerstaller Weges.
Hier sollten die Folgekosten schon jetzt bedacht werden, die sich auch die Pflege bzw. Instandhaltung des öffentlichen Bereiches der Zuwegung zum Baugebiet beziehen.
- 6.) Die ökologischen Aspekte.
Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen, die bereits ausgewiesen und erschlossen sind, entsprechend wenige Ressourcen verbrauchen, als neue Flächen.
Es handele sich hier auch nicht um eine wertlose Wiese, sondern um Weideland, das für die Nutztierhaltung und Nahrungsmittelanbau von größter Bedeutung sei. Im Übrigen fordere auch der Deutsche Bauerverband eine Beschränkung des Flächenverbrauchs.
- 7.) Abwasser/Oberflächenwasser.
Die Frage der ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist, nach der Auffassung der Einwender nicht hinreichend geklärt. Ebenso sei völlig offen, wie das zusätzlich anfallende Regenwasser abgeleitet wird, zumal, wenn zusätzlich versiegelte Flächen hinzukommen.
Der Aussage der Politik und der Verwaltung, dass die Altanwohner am Zwerstaller Weg nicht mit zusätzlichen Kosten belastet werden, wird als nicht gesichert angesehen.
- 8.) Erschließungsvertrag.
Der Abschluss des Erschließungsvertrages, mit dem sichergestellt werden soll, dass auf die Stadt keine Kosten zukommen, sei erst zu einem Zeitpunkt beabsichtigt, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist.

Es ist nicht absehbar, dass der Erschließungsvertrag mit den gewünschten Eigenschaften überhaupt erreicht werden kann.

Die Formulierung, dass über einen städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zu 100 % die Kosten für die Planung und den Ausbau der Erschließungsanlagen vom Eigentümer/Investor/Vorhabenträger zu übernehmen sind, sei nicht eindeutig.

Beschlussempfehlungen:

zu 1.) Aufrechterhaltung der bisherigen Anregungen und Bedenken:

Die Abwägungen der bisher vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind mit abgedruckt worden. Auf diese Abwägungen wird verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt diese pauschal erneut so zu beschließen und den Einwendern dies auch so mitzuteilen, da sich aus Sicht der Stadt keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, die einen anderen Abwägungsvorschlag und ein anderes Abwägungsergebnis ergeben würden.

Abstimmungsergebnis: 5 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

zu 2.) Der Bedarf:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt sieht in der (weiteren) behutsamen Ausweisung von Grundstücken für die Wohnbebauung, auch in den Ortslagen, einen öffentlichen Belang, der das Ziel verfolgt eine homogene Gesamtentwicklung im Stadtgebiet zu ermöglichen und ein breit gefächertes Wohnbauangebot für jedermann zu schaffen.

Dabei gibt es einerseits Bedarf, der natürlicherweise (immer) nachgefragt wird, aber auch Bedarf, der dadurch geweckt wird, dass Angebote an Bauland geschaffen und öffentlich gemacht werden. Dies ist kein Widerspruch, sondern eine sich ergänzende "Gemeinsamkeit", in dem auf freie bebaubare Grundstücke, z.B. durch Werbung, hingewiesen wird.

Selbstverständlich ist es auch sinnvoll bereits vorhandene Grundstücke zu bebauen.

Dazu müssen diese aber auch angeboten werden, bzw. müssen Eigentümer bereit sein, diese zu veräußern. In diesem Falle sein nochmals darauf hingewiesen, dass die Initiative zur Entwicklung der Fläche vom Eigentümer ausging, Bauland zu schaffen. Es ist also keine spekulative Angebotsplanung, wie unterstellt wird.

Zudem stellt die Stadt über die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren Bauflächen dar (Entwicklungspotential). Diese sind nachvollziehbar im Flächennutzungsplan, in seiner jeweils letzten neuesten rechtswirksamen Fassung dargestellt. So ist auch für die Ortslage Belmicke mit dieser Fläche ein Entwicklungspotential im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Bedenken zum Bedarf werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 6 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zu 3.) der Demographiefaktor:

Die Stadt Bergneustadt ist in der Vergangenheit behutsam mit der Ausweisung neuer Baugebiete umgegangen. Dies wird auch in der Zukunft so sein.

Faktisch ist es sogar so, dass die Stadt in den letzten Jahren überhaupt gar keine neuen größeren Neubaugebiete mehr von den Aufsichtsbehörden genehmigt bekommen hat.

Das letzte größere Baugebiet war das Eichenfeld auf dem Hackenberg, das ab 1980 planerisch entwickelt wurde.

Die Entwicklung und Bebauung einer solchen Fläche in einer Größe von rd. 9.069 m² (einschl. Erschließungsflächen) zählt zu den kleineren Entwicklungen unter diesen Gesichtspunkten. Betrachtet man die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt und Belmicke im speziellen zwischen dem 31.05.2010 und dem 31.05.2012, so kann man nicht von einer überproportionalen Abnahme der Bevölkerung sprechen, eher von einer Stagnation, einer sich abzeichnenden Stabilisierung der Bevölkerung.

Die Gesamtbevölkerung zum 31.05.2010 betrug 19.917 EW, zum 31.05.2012 19.811 (-0,53%). Für Belmicke betrug die Bevölkerung am 31.05.2010 385 EW und am 31.05.2012 376 EW (-2,34%), allerdings ist diese Zahl seit dem 31.05.2011 nahezu unverändert (Schwankungen von +/- 2 EW).

Es zeigt sich aus der Sicht der Stadt, dass sich schon einzelne Maßnahmen positiv auf die Entwicklung auswirken, dass aber auch weiter an dem Thema gearbeitet werden muss.

Unter Berücksichtigung des im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungspotentials (siehe auch Ausführungen zu 2.)), ist mit der Ausweisung dieser ca. 8 – 10 Baugrundstücke eine angemessene und zurückhaltende Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken vorgenommen worden.

Die Bedenken werden in diesem Sinne abgewogen. Den Bedenken wird dem Grund nach gefolgt.

Abstimmungsergebnis: 5 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

zu 4.) Das erhöhte Verkehrsaufkommen:

Wie viele Häuser in das Baugebiet letztlich hineingebaut werden, ist nur schwerlich abzuschätzen. Bei einer, wie hier vorgenommenen Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 könnten 8 – 10 Wohnhäuser errichtet werden.

Wenn man dann von den angenommenen zusätzlichen 20 Parteien ausgeht, erfolgt tatsächlich eine Mehrbelastung durch an- und abfahrenden Verkehr.

Die Stadt geht aber davon aus, dass der alte vorhandene Zwerstaller Weg, diesen zusätzlichen Verkehr bewältigen und auch aufnehmen kann, zumal es sich überwiegend um PKW Verkehr handelt.

Es sollte aber auch nicht außer acht gelassen werden, dass sich am Ende des Zwerstaller Weges heute noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der mit breiteren, schwereren und lauterem Fahrzeugen, diesen Weg/diese Straße ebenfalls noch befahren darf und muss.

Auch dieses funktioniert, was für die Leistungsfähigkeit der Straße spricht.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird seitens der Stadt als zusätzliche Steigerung der Verkehrsbewegungen eingestuft, jedoch nicht als eine für die Anwohner erhebliche und unzumutbare Belastung, auch wenn die Änderung für die Anwohner neu sein wird und damit gewöhnungsbedürftig.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu 5.) Die Kosten:

Zunächst einmal sei an dieser Stelle noch einmal deutlich gemacht, dass die Stadt mit dem Eigentümer/Investor/Vorhabenträger des Neubaubereiches eine vertragliche Regelung abzuschließen gedenkt, die die Stadt und damit auch die Bürgerinnen und Bürger von Kosten freistellt, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung der gesamten Erschließung (Zuwegung, Entsorgung/Kanal, Versorgung/Wasser, Regenrückhaltung) entstehen können.

Dazu gibt es das Instrumentarium eines städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages, der diese Kosten dann zu 100 % auf den Verursacher überträgt.

Völlig rechtlich abgekoppelt und zu entscheiden ist die Frage, wie eine Kostenverteilung im Falle eines Ausbaus (erstmalige oder nachmalige Herstellung) des Zwerstaller Weges aussieht.

Die ist eine Rechtsfrage und wird entschieden, wenn diese Entscheidung ansteht.

Der Teil, abzweigend von Zwerstaller Weg bis zum Baugebiet selbst (ca. 70 m), soll im Endzustand eine öffentliche Straße werden, die auch als solche gewidmet wird.

Damit geht auch die Unterhaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu einem bestimmten Zeitpunkt auf die Stadt über, so wie dies bei allen Straßen der Fall ist.

Insofern wird auch auf die Abwägung im Rat am 27.06.2012 verwiesen.

Die Bedenken werden in diesem Sinne abgewogen und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 6 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

zu 6.) Die ökologischen Aspekte:

Es gibt ein gesetzlich und für die Bauleitplanung anerkanntes "System", die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen.

Dieses findet auch seinen Niederschlag in diesem Bauleitplanverfahren.

Die Einwender verkennen, dass diese Abwägung sehr wohl auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen vollzogen wird und sich damit die Planung auf dem rechtlich vorgegebenen Weg bewegt. Insofern wird hier auch auf die schon am 27.06.2012 durch den Rat vollzogene Abwägung verwiesen.

Niemand hat gesagt, oder hat zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei dem Grundstück um eine "wertlose" Wiese handelt.

Es erfolgte eine sachgerechte Bewertung und Einbeziehung in das Planverfahren.

In die Abwägung sind alle nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Belange einbezogen worden.

Die Biotopfunktion der intensiv genutzten Wiese bzw. Weide wird nach den geltenden ökologischen Bewertungsrichtlinien in NRW als gering eingestuft.

Es entspricht danach nicht den Gegebenheiten, dass intensiv genutztes Grünland/Weideland im Bergischen Land bereits als schutzwürdig eingestuft wird.

Es geht hier auch nicht darum, ob und wer die Eindämmung des Flächenverbrauchs fordert, sondern darum, auf welcher Grundlage in einem konkreten Planverfahren welche Rechtsnormen anzuwenden sind.

In dem vorliegenden Fall sind diese jedenfalls berücksichtigt worden.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen durch bzw. Siedlungsflächen wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzungen zu Umfang der Inanspruchnahme über die Grundflächenzahl (GRZ) auf das gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehene Maß begrenzt.

Im Hinblick auf die Schonung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde beim erforderlichen Ausgleich nicht auf weitere Nutzflächen, sondern auf forstwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen. Somit wird der Flächenbedarf landwirtschaftlich genutzter Flächen begrenzt.

Die Bedenken sind daher zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu 7.) Abwasser/Oberflächenwasser:

Die Frage der Dimensionierung der Abwasserleitungen (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird Gegenstand des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages und der im Vorfeld hierzu erforderlichen Gespräche und Planungen sein.

Dort werden die Vorgaben geklärt.

Anhand der Festsetzungen des Planes, der über die Festsetzung der Grundflächenzahl Aussagen über den Versiegelungsgrad enthält, können die Anforderungen an die Abwasserkanäle berechnet werden.

Sollte sich herausstellen, dass die vorhandenen Kanäle nicht ausreichend dimensioniert sind, die neuen Abwässer aufzunehmen, muss mit den Eigentümer/Investor/Vorhabenträger verhandelt werden, wie er die Erschließung, hier die Kanalisationsfrage für Schmutz- und Niederschlagswasser, sichern kann, damit er überhaupt eine Baugenehmigung erhalten kann. Ggf. sind von ihm, falls eine Einleitung von Abwässer seines Gebietes in das vorhandene Entwässerungssystem nicht mehr möglich ist, z.B. eine eigene Rückhaltung zu planen und zu bauen.

Es ist jedenfalls nach wie vor nicht das Ziel dieses Verfahrens, die Altanwohner des Zwerstaller Weges unmittelbar mit Kosten zu belasten, die sich aus Anforderungen dieses Neubaugebietes unmittelbar ergeben. Ergänzend wird auch auf die schon vorgenommene Abwägung durch den Rat am 27.06.2102

hingewiesen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 6 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zu 8.) Der Erschließungsvertrag:

Woher die "Erkenntnis" kommt, dass ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag erst abgeschlossen wird, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Tenor alle Aussagen war immer und soll es auch weiterhin sein, dass der Bebauungsplan erst rechtskräftig wird, wenn der Vertrag auch rechtswirksam zustande gekommen ist, denn nur wenn die Umsetzung auch für die Stadt unter den bekannten und genannten Voraussetzungen erfolgen wird, macht ein rechtskräftiger Bebauungsplan in diesem Falle Sinn.

Was an einer 100 % Kostenübernahmeregelung, für die Umsetzung seiner Planung bzw. der Maßnahmen, die sich aus seiner Planung für die Erschließung des Plangebietes ergeben, nicht eindeutig ist, erschließt sich nicht wirklich.

Den Bedenken wird nicht stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zum Schreiben des Aggerverbandes vom 29.01.2013

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung sieht der Verband evtl. eine indirekte Betroffenheit. Daher ergeht der Hinweis, dass in Abhängigkeit mit den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort der Vorrang gegenüber einer punktuellen Einleitung in ein Gewässer einzuräumen ist.

Bei einer Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über bestehende Regenwasserkanäle sind ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse anzupassen, wobei in diesem Zusammenhang auf die Anforderungen des Merkblattes BWK M 3 hingewiesen wird. Dies gilt auch u.U. für einen Neubau von Entwässerungssystemen.

Beschlussempfehlung:

Im Zwerstaller Weg liegt ein Regenwasserkanal, der letztlich in die Othe einleitet.

Der Anschluss des Baugebietes hinsichtlich der anfallenden Niederschlagswässer soll an diesen Regenwasserkanal erfolgen.

Hierbei ist noch zu prüfen, ob dieser für die zusätzlichen Niederschlagswassermengen ausreichend dimensioniert ist.

Ggf. ist eine eigene Rückhaltung für das Bebauungsplangebiet zu planen und auf eigene Kosten (für den Erschließungsträger) umzusetzen.

Es besteht aber daher aus der Sicht der Stadt Anschluss- und Benutzungszwang, so dass eine Versickerung nicht unbedingt der Vorrang eingeräumt wird.

Bei einer zusätzlichen Einleitung dieser Niederschlagswassermengen wird geprüft, ob bestehende Einleitungserlaubnisse anzupassen sind.

Die Anforderungen des Merkblattes BWK M 3 werden dann selbstverständlich beachtet.

Der Hinweis wird in diesem Sinne beachtet.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zum Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 01.02.2013

Der Oberbergische Kreis nimmt zu der Planung wie folgt Stellung:

1.) aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird vorgegeben, dass in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird, dass sowohl das Schmutz- als auch das anfallende Niederschlagswasser, über den Anschluss- und Benutzungszwang, an die vorhandenen Abwasserkanäle angeschlossen werden muss.

2.) aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn das aus der Bilanzierung sich ergebende Ausgleichsdefizit außerhalb und auf verbindlicher/vertraglicher Basis realisiert wird.

Es wird ferner um Mitteilung gebeten, wenn die Fertigstellung der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ist.

3.) aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollen folgende Hinweise beachtet werden:

-der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben.

-Die Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung für die Inanspruchnahme von Böden soll flächenadäquat erfolgen und nicht in Wertpunkten.

Beschlussempfehlungen:

zu 1.) wasserwirtschaftliche Aspekte:

Das Baugesetzbuch (BauGB), speziell § 9 Abs. 2 BauGB (Inhalte des Bebauungsplanes) enthält keine Ermächtigung zur Festsetzung der Entwässerungsa r t (im Gegensatz zu Festsetzungen von Flächen für z.B. Abwasserbeseitigung) eines Plangebietes oder eines Baugrundstücks.

Die Art der Entsorgung kann nicht festgesetzt werden.

Es kann sich im Laufe der Jahre eine Änderung in der Entwässerungsart durch einen Paradigmenwechsel ergeben, wodurch diese Festsetzung ins Leere laufen würde.

Regelungen dieser Art sind in der Entwässerungssatzung der Stadt geregelt.

Die Forderung ist daher formal rechtlich zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 6 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zu 2.) landschaftspflegerische Aspekte:

Die Realisierung des Ausgleichsdefizits wird mit in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

In den jährlichen Bericht an den Oberbergischen Kreis werden die jeweils im Jahre durchgeführten Umsetzungsmaßnahmen mitgeteilt, sofern die Umsetzungsmaßnahmen über die Ökokontovereinbarung abgewickelt werden.

Es wird anerkannt, dass erst, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, die Inhaltsbestimmungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt/Eckenhagen für diesen Planbereich außer Kraft treten können.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zu 3.) bodenschutzrechtliche Aspekte:

Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter 4.1 – Boden wird dahingehend abgeändert, dass der Oberboden auf den Grundstücken (nicht wie beschrieben im Plangebiet) verbleiben soll.

Im Umweltbericht unter 4.3 – Schutzgut Boden (Seite 9) wird, bei der zusammenfassenden Beurteilung hinter dem Satz 2 "Der Biotopverlust kann durch.....ausgeglichen werden", folgender Satz angefügt:

*"Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung für den Boden erfolgt flächenadäquat.
Die Berechnung (Inanspruchnahme Böden) soll mit dem Faktor 2 erfolgen. "*

Abstimmungsergebnis: 8 Jastimmen, 1 Neinstimme, 2 Enthaltungen

Zum Schreiben von XXX vom 02.02.2013

Die Einwender verweisen weiterhin auf ihre Einwendungen gegen die 2. Ergänzungssatzung, die sie im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen haben und die vom Rat am 27.06.2012 abgewogen wurden. Sie werden inhaltlich aufrechterhalten.

Die Einwender sehen des Weiteren einen Mangel in der Verkleinerung des Plangebietes auf eine Grundstücksfläche, wenn man die Zuwegung nicht mitbetrachtet.

Die nachstehend aufgeführten einzelnen Einwendungen sollen aufzeigen, dass der Erhaltung und dem Schutz des Grünlandes eine höhere Priorität einzuräumen ist, als dessen Zerstörung im Plangebiet.

1.) Ökologischer Ausgleich

Der berechnete und angegebene ökologische Ausgleich beruht im Wesentlichen auf einer rechtswidrigen Maßnahme.

Er soll hauptsächlich auf einer im Eigentum des Investors stehenden sogenannten „Kyrillfläche“ erfolgen, indem dort diese Fläche mit Laub-Mischwald aufgeforstet wird.

Diese Fläche liegt nicht innerhalb der Kulisse (der Suchräume), die entsprechend der Ökokontovereinbarung herausgearbeitet wurden.

Die Stadt akzeptiert dennoch diese private Parzelle für die Herbeiführung eines ökologischen Ausgleichs, während sie (die Stadt) an anderer Stelle dies abgelehnt habe. Dadurch würde deutlich, dass das wirtschaftliche Interesse einer Person allen anderen Belangen übergeordnet wird.

Schon aus diesem Grund (fehlender ökologischer Ausgleich) sei der Bebauungsplan schon nichtig.

2.) Falsche Datengrundlage des Flächennutzungsplanes

Sofern sich die Einwendungen alleine auf die Aussagen und Daten des Flächennutzungsplanes beziehen, sind diese für dieses Planverfahren und die Abwägung nicht relevant.

Gleichwohl wird für die Teile der Einwendungen, die auf den Bebauungsplanentwurf zutreffen könnten so gedeutet, als wären sie für diesen vorgetragen worden, um die Abwägung nicht gänzlich abzuwürgen.

- a) Es wird die Begründung zum Bebauungsplanentwurf gerügt, die der Ortslage Belmicke eine „gute Ausstattung der Infrastruktur“ bescheinigt.
- b) Die Prognosen der Stadt hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung sind falsch. Die Bertelsmannprognose geht von einer Bevölkerung im Jahre 2020 von 19.483 EW aus. Tatsächlich habe aber Bergneustadt am 31.12.2011 schon nur noch 19.5450 EW gehabt, den angenommenen Wert von 2020 also schon fast erreicht.
- c) Die nach der Modellrechnung des statistischen Landesamtes vorgenommene Berechnung sagt, dass der demographische Wandel den Oberbergischen Kreis besonders hart treffen wird. Die veröffentlichten Zahlen für Bergneustadt besagen danach, dass sich die Bevölkerung im Jahre 2020 auf 18.271 EW und im Jahre 2030 auf 16.794 EW zurückentwickeln wird. Dies bedeutet Leerstände bei allen Wohnungsarten und Häusern, in allen Lagen und Preisklassen.
- d) Der Versuch der Stadt sich als Wohnungs- und Arbeitsregion attraktiv zu gestalten, muss als reine Illusion gewertet werden. Zwangsweise sinkende Ausgaben für soziale und kulturelle Ausgaben fördern nicht die Attraktivität. Dieser Bebauungsplan ist daher ein Versuch an alten Irrtümern und Illusionen festzuhalten.

Beschlussempfehlungen:

zum Vorspann/Aufrechterhaltung der bislang im Verfahren vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Auch wenn sich, nach der Überleitung in ein Bebauungsplanverfahren, das Plangebiet verkleinert hat, wird ein Bedarf, gerade auch für dieses Grundstück, 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. Hierbei 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 eine Wohnbebauung erhalten (können). Insofern dienen überschaubare Flächenerweiterungen, wie dies hier auch der Fall ist, durchaus der Angebotserweiterung im Stadtgebiet, was wiederum auch Bedarf weckt. Im Übrigen haben sich keine neuen und/oder anderen Abwägungsargumente ergeben. Die (bisherigen) Bedenken werden in diesem Sinne (erneut) zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 5 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 3 Enthaltungen

zu 1.) Ökologischer Ausgleich:

Es ist natürlich nicht richtig, dass der ökologische Ausgleich, nach Ansicht der Einwender, nicht erbracht wird.

Das Ökokonto der Stadt eröffnet die Möglichkeit (nicht die zwingende Verpflichtung) der Regelung und Durchführung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger ausgleichspflichtiger Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes der Stadt Bergneustadt sowie der in diesem Zusammenhang zu regelnden forstlichen Belange.

Es ist somit ein Angebot an diejenigen, die durch Inanspruchnahme von Natur und Landschaft einen Eingriff verursachen, der ausgeglichen werden muss und die selbst keine Möglichkeit haben (oder dies auch nicht wünschen) diesen Ausgleich selbst auf eigenen Flächen zu erfüllen.

Ausgleichsdefizite können somit kurzfristig kompensiert werden, sofern nicht schon im Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ökokonto durchgeführt worden sind und somit "gutgeschrieben" sind, auf die der Eingriffsverursacher zurückgreifen kann.

In diesem konkreten Fall verfügt der Planungsträger/Eigentümer/Investor über eigene geeignete Flächen im Naturraum, die er aufwerten kann. Dies kann und darf schon aus dem Gedanken der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung keine rechtswidrige Maßnahme sein, da man ansonsten ungerechtfertigte Unterscheidungen bei für den Ausgleich geeigneten Naturflächen vornehmen würde, die nicht gerechtfertigt sind.

Das die Stadt diese Vorgehensweise bei anderen verweigert hätte, kann jetzt so nicht bestätigt werden, ansonsten gibt es aber sicher einen sachlichen Grund, z.B. dass die Wertigkeit einer angebotenen Fläche schon so hoch war, dass ein angedachter Ausgleich dort nicht mehr möglich war.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 2 Enthaltungen

zu 2.) Falsche Datengrundlage des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan, hier in Form seine 4. förmlichen Änderung, wurde am 09.12.2009 vom Rat beschlossen, von der Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 27.07.2010 genehmigt und im Amtsblatt vom 31.08.2010 rechtswirksam bekanntgemacht.

Die Kommunen stellen Bauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) für einen Entwicklungszeitraum von mind. 10 Jahren dar (Entwicklungspotential). Sie sind somit nachvollziehbar im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 56 –Belmicke An der Eie wird somit rechtmäßig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Dorfgebiet“ darstellt. Die dargelegten Einzelheiten in der Begründung des Flächennutzungsplanes stellen u.a. das Entwicklungspotential und /-ziel des Ortes Belmicke dar und schaffen Planungssicherheit für die Siedlungsentwicklung insbesondere auch für die jüngere Bevölkerung und Interessenten.

zu a):

Die Aussagen zur guten Infrastruktur sind der Begründung zur 4. förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen und beziehen sich nicht auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 56 – Belmicke An der Eie. Die Bedenken sind damit nicht für dieses Verfahren relevant und als unbegründet zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu b) und c):

Diese Bedenken beziehen sich ebenfalls auf die Aussagen der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung und sind damit ebenfalls hier nicht relevant.

Da aber in einem anderen Fall eine Abwägung über das Bedenken vorgenommen worden, wird hier auch darauf eingegangen.

Betrachtet man die tatsächliche Einwohnerentwicklung der Stadt und Belmicke im speziellen zwischen dem 31.05.2010 und dem 31.05.2012, so kann man nicht von einer überproportionalen

Abnahme der Bevölkerung sprechen, eher von einer Stagnation, einer sich abzeichnenden Stabilisierung der Bevölkerung.

Die Gesamtbevölkerung zum 31.05.2010 betrug 19.917 EW, zum 31.05.2012 19.811 (-0,53%).

Für Belmicke betrug die Bevölkerung am 31.05.2010 385 EW und am 31.05.2012 376 EW (-2,34%), allerdings ist diese Zahl seit dem 31.05.2011 nahezu unverändert (Schwankungen von +/- 2 EW).

Es zeigt sich aus der Sicht der Stadt, dass sich schon einzelne Maßnahmen positiv auf die Entwicklung auswirken, dass aber sicherlich auch weiter an dem Thema gearbeitet werden muss. Die Bedenken werden aber zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 1 Enthaltung

zu d):

Die finanziellen Möglichkeiten und Perspektiven der Stadt hinsichtlich der Einnahmesituation und die Auswirkungen auf die finanziellen Ausgabemöglichkeiten haben vielfältige Gründe und würden den Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sprengen.

Die Hände in den Schoß zu legen und zu resignieren, widerspricht aber der Mentalität der gewählten Bürgerschaft und der Verwaltung.

Durch Angebotsplanungen und das Bemühen im Rahmen der Möglichkeiten etwas zu bewegen, wird mühsam versucht die Rahmenbedingungen zu verbessern. Dazu gehören auch die Ausweisungen von kleineren Baugebieten.

Der Auffassung, dass es sich bei diesem und anderen Versuchen um eine Illusion handelt etwas zu verbessern, wird daher widersprochen.

Abstimmungsergebnis: 7 Jastimmen, 3 Neinstimmen, 1 Enthaltung