

### **Beschluss:**

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1 und Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der jeweils neuesten gültigen Fassung, zunächst einzeln über die Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von Bürgerinnen, Bürgern und den Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.

### **Zum Schreiben von Frau Christel Hausmann u.a. vom 15.01.2001**

Die Einwenderin bestreitet einerseits die Bauabsichten des derzeitigen Eigentümers, andererseits wird für den Fall einer Bebauung eine Festschreibung auf ein Vollgeschoss gefordert.

### **Beschluss:**

Das Grundstück liegt in einem Bereich des Bebauungsplanes, für den die Festsetzungen „WR = reines Wohngebiet, Grundflächenzahl = 0,5. **1-geschossige Bauweise (ein Vollgeschoss)**, offene Bauweise sowie eine Dachneigung von 23 – 48 Grad“ gelten.

Da diese Festsetzungen nicht geändert werden, ist den Bedenken der Einwenderin/der Einwender zwangsläufig stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### **Zum Schreiben von Frau Pack und Frau Schalthöfer vom 25.01.2001**

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden nachfolgend stichwortartig dargestellt:

1. Es wird die fehlende Anhörung einer betroffenen Anliegerin beanstandet.
2. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Privatweg wird beanstandet, da auf dem zur Änderung anstehenden Grundstück selbst ausreichend Platz für eine Zuwegung vorhanden ist.
3. Der Umfang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sollte konkret beschrieben werden, da es einen Unterschied macht, ob dieses Recht für ein Einfamilienhaus oder für ein Mehrfamilienhaus eingeräumt wird.
4. Es fehlen Aussagen über die Kostenbeteiligung bzw. -tragung beim Ausbau des Weges.
5. Die Einräumung eines Wegerechtes kann nur verlangt werden, wenn ein entsprechendes Entgelt gezahlt wird. Die Festsetzung kommt einem enteignungsgleichen Eingriff gleich.

6. Städtebauliche Gründe warum die Parzelle 3521 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden soll, sind nicht ersichtlich.
7. Es fehlt der Grad der Nutzung des Wegrechtes sowie die Absicherung als Baulast oder beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch.  
Die Festsetzung kann Entschädigungsansprüche gemäß § 41 Baugesetzbuch auslösen.

**Beschluss:**

- zu 1. Eine direkte Beteiligung von Eigentümern und sonstigen Betroffenen sieht das Baugesetzbuch zwar auch vor, ist jedoch problematisch, da durch nicht bekannte Eigentumsverhältnisse oder Verkäufe u. U. eine falsche Beteiligung erfolgt und somit das Planverfahren an einem rechtlichen Mangel leidet.  
Daher wird grundsätzlich von der öffentlichen Bekanntmachung im durch die Hauptsatzung festgelegten Bekanntmachungsorgan, hier dem amtlichen Mitteilungsblatt "Bergneustadt im Blick", Gebrauch gemacht.  
Grundstückseigentümer haben sich daher über diese Form der Bekanntmachung darüber zu informieren, ob ihr Grundstück z. B. in Planänderungs- und -aufstellungsverfahren betroffen ist.  
Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Einwenderin nicht angehört worden ist. Die Bedenken sind daher zurückzuweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- zu 2.-7. Über die vorgebrachten Argumente könnten lange Abhandlungen verfasst werden.  
Nach Abwägung der Praktikabilität und rechtlichen Durchsetzbarkeit des vorgesehenen privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird vorgeschlagen, dieses zurückzunehmen und es bei der bisherigen Festsetzung "Privatweg" für die Parzelle 3521 zu belassen. Die Erschließung der Parzelle 2531 kann durch entsprechende Absicherungen wie Baulast und /oder grundbuchmäßige Sicherung erfolgen, die der Eigentümer/die Eigentümer selbst regeln und festlegen können.  
Hier ist dann aber auch der Weg offen für private Gespräche und Verhandlungen mit Dritten diese Sicherung der Erschließung herbeizuführen.

Den Einwendungen wird stattgegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Unter Berücksichtigung der zu 1. gefassten Einzelbeschlüsse und der sich daraus ergebenden Änderungen für den Planentwurf empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB und der §§ 7 Abs. 1, 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), jeweils in der neuesten gültigen Fassung,

BauGB zu fassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig