

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Weiler Büsch“
Abstimmungsgespräch im Hause der Verbandsgemeindeverwaltung**

Teilnehmer:

Bürgermeister Alfred Schomisch	VGW Vordereifel
Werkleiter Matthias Steffens	“
Dipl.-Ing. Helmut Schumacher	“
Amtsrat Andreas Pung	“
Amtsrat Hans - Paul Wagner	“
Herr Ferdinand Schmitz	Vorhabenträger
Herr Stephan Schmitz	Mitinhaber der Fa. Schmitz und Brandner
Stadtplaner Dirk Strang	Beauftragter Planer des Vorhabenträgers

Gesprächsvermerk (mit Vermerk zum Vermerk)

Herr Ferdinand Schmitz führt zunächst durch die Historie und bringt zum Ausdruck, dass man darauf drängen müsse, das Verfahren so zeitnah zum Abschluss zu bringen, dass im Februar 2018 ein Bauantrag eingereicht werden könne.

Verwaltungsseits wird in Erinnerung gerufen, dass vorliegend die Voraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. von § 12 BauGB erfüllt sind. Obwohl ein solches Verfahren vorgeschlagen worden war, hat sich die Ortsgemeinde Anschau jedoch für die Durchführung eines Angebotsbebauungsplanes entschieden. Dadurch hat die Verwaltung Aufgaben zu übernehmen, die ansonsten von dem Vorhabenträger zu erledigen wären.

Folgende Sachthemen werden besprochen:

➤ **Versickerungsfläche**

Bürgermeister Alfred Schomisch geht zu Beginn des Gespräches darauf ein, dass die VGW vorliegend im Rahmen der Bauleitplanung zunächst Sachwalter der Interessen der Ortsgemeinde ist und in dem Gespräch deren Belange zu vertreten hat.

Unter den Anwesenden bestehen unterschiedliche Rechtauffassungen über die Erforderlichkeit eines Versickerungsgutachtens.

Die Vertreter der Verwaltung (FB 1, 2 und 4) sehen aus planungsrechtlicher Sicht das Erfordernis eines Nachweises der Versickerungsfähigkeit der hierfür vorgesehenen Fläche betreffend die vorgesehene breitflächige Versickerung und eine Einbeziehung in den Geltungsbereich.

Die Vertreter des Vorhabenträgers sowie der beauftragte Stadtplaner sehen ein solches Erfordernis nicht für gegeben an, da bereits die Vergangenheit gezeigt habe, dass die Versickerungsfähigkeit gegeben sei.

Die vom beauftragten Planungsbüro vorgelegten Planunterlagen (Ziffer 4.5 des Fachbeitrages Naturschutz, Ziffer 8.2 der Begründung und Ziffer 2.1 Seiten 22-24 des Umweltberichtes) spiegeln diese Aussage und das Erkenntnis der danach gegebenen Versickerungsfähigkeit jedoch nicht wider. Daher sind diese entsprechend den Erkenntnissen des Stadtplaners zu modifizieren.

Herr Ferdinand Schmitz teilt zur Notwendigkeit eines Versickerungsgutachtens mit, dass er nach Rücksprache mit der SGD Nord die Information erhalten habe, dass man im Bebauungsplanverfahren keine Forderungen in Rahmen der Beteiligung öffentlicher Träger für ein Gutachten stellt. Zudem habe die Erfahrung der bisherigen problemlosen Versickerung von fast 1.500 qm gezeigt, dass diese Versickerung auch für die neuen Flächen realistisch gewährleistet ist.

Beim späteren Bauantrag für das konkrete Bauvorhaben und einer heute schon bekannten Versiegelungsfläche größer 500 qm wird ein Versickerungsgutachten von der SGD Nord zwingend gefordert und das er auch erstellen lassen wird. Dann ist auch die Form der Versickerung anzugeben. Daher sieht er im jetzigen Planungsstadium diese Notwendigkeit nicht. Dies sollte auch der Ortsgemeinde so mitgeteilt werden.

Er verpflichtet sich den Nachweis der Versickerungsfähigkeit spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. In diesem Zusammenhang stellt der Vorhabenträger vorsorglich die Ortsgemeinde Anschau sowie die Verbandsgemeinde Vordereifel von jeglichen Haftungsansprüchen frei, sollte sich jedoch herausstellen, dass die vorgegebene Versickerungsfähigkeit nicht gegen sein sollte.

Damit sollte nach Auffassung des Vorhabenträgers die Ortsgemeinde Anschau leben können, da zum Zeitpunkt der zukünftigen Beschlussfassung sichergestellt sei, dass in jedem Fall ein Gutachten kommt.

Im Ergebnis wird ungeachtet dessen vereinbart, dass der Vorhabenträger darüber hinaus eigenverantwortlich über den beauftragten Städteplaner, Herrn Strang, die Gebietsabgrenzung für die erforderliche Versickerungsfläche der Verwaltung zeitnah übersendet.

...

Die Verwaltung wird der OG Anschau eine Beschlussvorlage des Inhalts übersenden, dass die v. g. vom Stadtplaner für erforderlich gehaltene Versickerungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB als Fläche für die Versickerung in den Geltungsbereich des B-Planes aufzunehmen ist.

In die Textlichen Festsetzungen soll bezüglich dieser Versickerungsfläche aufgenommen werden: „In der Fläche nach § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB ist die Anlage von Mulden oder Gräben zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig“ (keine zwingende Festsetzung – sondern zulässige Anlagen).

Hierbei handelt es sich um eine materiell-rechtliche Änderung, die vom Rat zu beschließen ist.

➤ **Externe Ausgleichsfläche**

„Die externe Ausgleichsfläche von rd. 3.412 m² ist von einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensiv genutzte private Grünfläche (Wieseneinsaat) umzuwandeln und dauerhaft 2 x / Jahr ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.“

Für den Bereich dieser Ausgleichsfläche sieht die Verwaltung ein Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB (Grundsatz der Erforderlichkeit) für die Doppelfestsetzung „private Grünfläche“ (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB) und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) Ziffer 20).

Unter Verweis auf den Kommentar Ernst-Zinkahn- Bielenberg (Söfker zu § 18 a Randnummern 109-110) wird die im Entwurf vorgesehene Doppelfestsetzung als Fläche für Landwirtschaft (§ 9 (1) Ziffer 18 a BauGB) seitens der Verwaltung für unzulässig gehalten. Die Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen!

Die Verwaltung wird der OG Anschau eine Beschlussvorlage des Inhalts übersenden, dass die v. g. Fläche wie vorstehend zu ändern ist.

Je nach Abgrenzung der Versickerungsfläche ist die externe Ausgleichsfläche ggf. als Teilbereich B neben dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Teilbereich A (B-Plan mit Versickerungsfläche) festzusetzen.

Hierbei handelt es sich um materiell-rechtliche Änderungen, die vom Rat zu beschließen sind.

18. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Absatz 1 Nr. 18a und 18b)

a) Allgemeines

146 § 9 Abs. 1 Nr. 18a und 18b ist die Grundlage für Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 18a) und für Wald (Nr. 18b). Der Zweck dieser Festsetzungen ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenhang mit der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Anders als bei entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. → § 5 Rn. 54 ff.) muss bei Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, dass dadurch bodenrechtlich verbindlich spezifische städtebauliche Ziele der Gemeinde festgelegt werden und dass diese Festsetzung im Zusammenhang mit der Aufgabe der Bauleitplanung steht, auch die „sonstige Nutzung“ im Gemeindegebiet zu regeln (§ 1 Abs. 1). Beide Festsetzungen dienen dazu, die Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung oder für Wald zu sichern und damit landwirtschafts- oder waldfremde Nutzungen auszuschließen (BVerwG Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4.97; Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.10, aaO vor Rn. 1). Insofern kann die Festsetzung nach Nr. 18a und 18b auch dem Planungsgrundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 2 entsprechen. Denn grundsätzlich wirken sich die Festsetzungen nach § 18a und 18b, die zumindest idR als Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans iSd § 30 Abs. 3 zu beurteilen sind, auf eine sich aus anderen Zulässigkeitsregelungen ergebende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (idR ist dies § 35) beschränkend aus (dazu unten → Rn. 248af., → Rn. 248c). Auch wenn bei Festsetzungen nach Nr. 18a und 18b die planungsrechtliche Absicherung von Flächen für die Landwirtschaft und von Wald im Vordergrund steht, können auch andere, sich aus den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde ergebenden Ziele verfolgt werden.

Für den **Begriff Landwirtschaft** bei Festsetzungen nach Nr. 18a (Flächen für die Landwirtschaft) gilt der Begriff der Landwirtschaft iSd § 201. Im Einzelnen dazu s. Erl. zu § 201. Für den **Begriff des Waldes** bei Festsetzungen nach Nr. 18b (Wald) wird Bezug genommen auf die Begriffsbestimmungen des § 2 BWaldG. Danach ist Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BWaldG) und die mit dem Wald unmittelbar verbundenen und ihm dienenden Flächen (s. die Aufzählung in § 2 Abs. 1 Satz BWaldG); BVerwG Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.10, aaO vor Rn. 1.

Eine **Kombination** der Festsetzungen nach Nr. 18a und 18b **mit anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1** ist wie auch in andern Fällen (→ Rn. 14) grundsätzlich möglich. Allerdings sind Besonderheiten zu beachten. Sie ergeben sich daraus, dass nähere Bestimmungen über die Art der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und von Wald nach dem BauGB nicht zentral zu den städtebaulichen Aufgaben gehören, die Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein können. Dies findet Ausdruck in § 9 Abs. 1 Nr. 25, nach dem im Bebauungsplan das Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt werden können. **Davon sind jedoch ausdrück-**

lich ausgenommen die für landwirtschaftliche Nutzungen und für Wald festgesetzte Flächen (Eingangsworte der Nr. 25). Dies ist zu übertragen auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 (landschaftspflegerische Maßnahmen). In diesem Sinne BVerwG Urt. v. 25.6.2014 – 4 CN 4.13, aaO vor Rn. 1. Näher unten → Rn. 217.

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 war vor dem BBauG-Änderungsgesetz 1976 Nr. 10; es hatte die Vorschrift inhaltlich nicht geändert. Wie in § 5 Abs. 2 Nr. 9 ist durch das BauGB 1987 „Forstwirtschaft“ durch „Wald“ ersetzt worden (vgl. zu den Gründen → § 5 Rn. 57).

b) Voraussetzungen, Festsetzungen, Rechtsfolgen

Die nach Nr. 18a mögliche Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft 147 schließt die Begriffsbestimmung der Landwirtschaft nach § 201 und die dort bezeichneten Landwirtschaftsarten ein, also Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich landwirtschaftliche Tierhaltung, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßig Imkerei und Binnenfischerei. Die nach Nr. 18b mögliche Festsetzung von Wald schließt die in der Begriffsbestimmung nach § 2 BWaldG enthaltenen Merkmale und Funktionen des Waldes ein; sie umfasst daher auch neben der forstwirtschaftlichen Nutzung die Erholungs- und Schutzfunktion des Waldes. Die Festsetzungen nach Nr. 18a und Nr. 18b haben Gemeinsamkeiten, sie weisen aber auch Unterschiede auf.

Für die Festsetzung von **Flächen für die Landwirtschaft** ist von der Bezugnahme auf die Begriffsbestimmung der Landwirtschaft nach § 201 („Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist ...“) auszugehen. Da dieser Begriff die verschiedenen Ausrichtungen (Zweige) der Landwirtschaft umfasst, wie zB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, stellt sich die Frage, ob mit Festsetzungen nach Nr. 18a auch **Differenzierungen der verschiedenen Ausrichtungen (Zweige) der Landwirtschaft** vorgesehen werden können. Der Wortlaut der Nr. 18a äußert sich dazu nicht, wie dies etwa bei der Festsetzung von Grünflächen nach Nr. 15 mit den dort benannten verschiedenen Arten von Grünflächen der Fall ist. Solche Differenzierungen können überhaupt nur in Betracht kommen, wenn es hierfür entsprechende städtebaurechtlich relevante Gründe gibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Regelung von Einzelheiten der landwirtschaftlichen Nutzung, also der landwirtschaftlichen Produktion auf den für die Landwirtschaft vorgesehenen Flächen nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festlegungen sein soll, wie dies in § 9 Abs. 1 Nr. 25 ausdrücklich geregelt ist (nach BVerwG Urt. v. 25.6.2014 – 4 CN 4.13, aaO vor Rn. 1) und zu übertragen ist auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20. Auch bestehen keine Abwehrensprüche der in einem Plangebiet Ansässigen gegen eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung von Ackerflächen; die ungehinderte Bewirtschaftung einer an ein geplantes Gewerbegebiet angrenzenden Ackerfläche ist kein abwägungserheblicher Belang (vgl. OVG Lüneburg Urt. v. 27.11.2013 – 1 KN 149.12, ZfBR 2014, 382 = RdL 2014, 38 = AUR 2015, 26 = BRS 81 Nr. 67). Es ist daher frag-

➤ **Löschwasserteich**

Es besteht Einigkeit darüber, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine öffentliche Versorgungsanlage gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB handelt, sondern um eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO, die auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig sein sollte. Ab 50 m³ sind diese baugenehmigungspflichtig (§ 62 LBauO).

Die Fläche wird daher als nichtüberbaubare GE-Fläche im Plan festgesetzt.

Als neue Ziffer 3 b) wird in den Textlichen Festsetzungen folgendes geregelt:

„Die Errichtung eines Löschwasserteiches ist außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig“.

Die Verwaltung wird der OG Anschau eine Beschlussvorlage des Inhalts übersenden, dass die v. g. Fläche wie vorstehend zu ändern ist.

Hierbei handelt es sich materiell-rechtliche Änderungen, die vom Rat zu beschließen sind.

festzusetzen. Ausdrücklich vorgesehen war nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG 1960 auch die Festsetzung der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen; diese Möglichkeit ist seit dem BBauG-Änderungsgesetz 1976 – allgemein – nach § 9 Abs. 3 gegeben (→ Rn. 5). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG 1960 konnten auch Festsetzungen für den Schiffsverkehr (Wasserstraßen einschließlich Kanäle) getroffen werden; Nr. 3 enthielt keine Beschränkung auf bestimmte Verkehrsarten. Durch das BBauG-Änderungsgesetz 1976 wurde die Rechtslage geändert; maßgebend ist seitdem Nr. 16, der auch Festsetzungen für den Schiffsverkehr ermöglicht (→ 135 f.).

Die „Flächen für das Abstellen von Fahrrädern“ wurden durch das **Eurorechtsanpassungsgesetz Bau 2004** aufgenommen, um der Bedeutung solcher Festsetzungen Rechnung zu tragen. Eine solche Festsetzung war als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch nach dem zuvor geltenden Recht zulässig, weil Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch solche Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sind und das Gesetz dazu nur eine beispielhafte Aufzählung enthält, die um das weitere Beispiel der Fahrradabstellflächen ergänzt worden ist. Im gleichen Gesetz wurde Nr. 11 um Halbs. 2 ergänzt, nach dem die Flächen auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden können. Diese Ergänzung wurde im Gesetzgebungsverfahren als eine Klarstellung bezeichnet (Ausschussbericht, BT-Drs. 5/2959, S. 47). Diese Auffassung deckt sich mit der zuvor herrschenden Meinung (so in diesem Kommentar; ebenso *Gierke* in Kohlhammer-Kommentar, § 9 Rn. 228; *Bracher* in Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht, Rn. 307). Insofern konnten auch bis zu dieser Gesetzesänderung Festsetzungen über Fahrradabstellplätze und Differenzierungen nach öffentlichen und privaten Verkehrsflächen vorgesehen werden.

12. Versorgungsflächen (Absatz 1 Nr. 12)

a) Allgemeines

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 können die Versorgungsflächen festgesetzt werden. 109 Nr. 12 ermöglicht daher die gezielte Festsetzung von Versorgungsflächen. Diese Festsetzungsmöglichkeit ist abzugrenzen von anderen Möglichkeiten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen der Versorgung zu schaffen. Sie können in nach der BauNVO festgesetzten Baugebieten zulässig sein, zB als Teile von gewerblichen und anderen Anlagen, die in den Baugebieten allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind. Sie können als Nebenanlagen, wenn sie der Versorgung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Möglich ist auch die Ausweisung von Baugebieten für bestimmte Versorgungsanlagen, durch Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten für diese Zwecke, auch im Rahmen eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplans iSd § 12. Ergänzend dazu ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 12 eine gezielte Festsetzung von Standorten für entsprechende Anlagen, ohne dass es der Festsetzung eines Baugebietes bedarf. Die Festsetzung von

Versorgungsflächen kann auch im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugebieten Bedeutung haben, um auf diese Weise Flächen für Versorgungsanlagen planungsrechtlich zu sichern.

Die Festsetzungsmöglichkeit besteht seit dem BBauG 1960, seinerzeit als Nr. 9, durch das BBauG-Änderungsgesetz 1976 als § 9 Abs. 1 Nr. 12 übernommen. Durch das BauGB-Änderungsgesetz 2011 wurde Nr. 12 um Hs. 2 (erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung) ergänzt.

b) Voraussetzungen, Festsetzungen und Rechtsfolgen

- 110 Versorgung iSd Nr. 12 ist die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Die Festsetzungen können sich auf alle damit im Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen beziehen. Dazu gehören insbesondere die der Erzeugung oder sonstigen Beschaffung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser usw. sowie ihre Speicherung und Verteilung dienenden Anlagen und Einrichtungen auf den betreffenden Versorgungsflächen. S. auch → § 5 Rn. 31. Zu den selbständigen Versorgungsleitungen s. Nr. 13 (→ Rn. 113).

Die Festsetzungsmöglichkeit nach Nr. 12 bezieht sich traditionell auf Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Versorgung. Dabei kommt es auf die Trägerschaft und die Rechtsform nicht an. Zu berücksichtigen sind die Entwicklungen im Bereich der öffentlichen Versorgung, in der die Versorgung durch private Rechtsträger neben der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen im engeren Sinne verbreitet ist. Eine privatrechtlich organisierte Versorgung schließt daher die Anwendbarkeit der Nr. 12 insoweit nicht aus (vgl. zu der insoweit parallelen Rechtslage zum Gemeinbedarf iSd Nr. 5 → Rn. 64). Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Versorgung mit Strom und Wärme zunehmend durch **dezentrale Einrichtungen** erfolgt, die der Versorgung eines begrenzten Personenkreises dienen. Auch darauf können sich Festsetzungen nach Nr. 12 beziehen. Für die im Hs. 2 bezeichneten Anlagen und Einrichtungen ist dies ausdrücklich benannt (→ Rn. 110a). Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass die Festsetzung von Versorgungsflächen für andere als die im Hs. 2 benannten Anlagen und Einrichtungen nicht möglich wäre, wenn sie nur einem begrenzten Personenkreis dienen. Es können daher Festsetzungen nach Nr. 12 zB für Nahwärmeversorgungseinrichtungen unabhängig davon, ob sie als öffentlich zu bezeichnen wären, getroffen werden, die nicht Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder für erneuerbare Energien sind. Die Notwendigkeit von Festsetzungen nach Nr. 12 dürfte idR ausscheiden für solche Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes oder Betriebs oä dienen, dessen Zulässigkeit sich schon aus der Zulässigkeit des Gebäudes und Betriebs ergibt, weil sie Bestandteile der Hauptanlage oder eine Nebenanlage iSd § 14 Abs. 1 BauNVO sind und, etwa weil ein entsprechender Flächenbedarf nicht besteht, keiner gesonderten Festsetzung bedürfen.

i.S. von § 1(3) BauGB

- 110a Hs. 2 enthält eine gesonderte Regelung der Versorgungsflächen für erneuerbare Energien und die Kraft-Wärme-Kopplung. Hs. 2 ist damit eine

➤ **Städtebaulicher Vertrag betreffend die Ausgleichsflächen**

Da die Ausgleichsflächen auf privatem Grund und Boden anzulegen und zu pflegen sind, wird vor der Planreife nach § 33 BauGB - spätestens vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Durchführung des Ausgleiches im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Anschau erforderlich. Ggf. ist aufgrund der Historie auch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (Untere Naturschutzbehörde) als Vertragspartner erforderlich.

Der Vorhabenträger wird mit der OG ggf. auch unter Einbeziehung der KV MYK einen solchen Vertrag für die erstmalige Herstellung und dauerhafte Pflege abschließen. Er ersucht die OG in diesem Zusammenhang jedoch auf die Forderung einer Vertragserfüllungsbürgschaft für die dauerhafte Pflegemaßnahmen zu verzichten. Er führt an, dass er bereits gegenüber der Kreisverwaltung eine solche für die Randeingrünung hinterlegen musste und ihm im eigenen Interesse an der Durchführung der Pflege gelegen sei und diese auch garantiere.

Herr Schmitz wird diesbezüglich auf die Ortsgemeinde Anschau zugehen.

Auf Nachfrage bestätigt Herr Stang, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der KV MYK abgestimmt sind.

Gesehen:



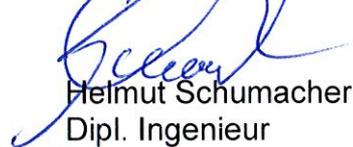
Alfred Schomisch
Bürgermeister

Gesehen:



Matthias Steffens
Werkleiter

Gesehen:



Helmut Schumacher
Dipl. Ingenieur

Gesehen:



Andreas Pung
Amtsrat

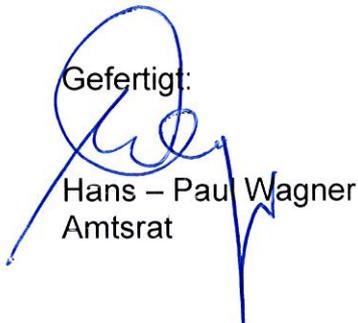
Gesehen:

Ferdinand Schmitz
Vorhabenträger (Vht)

Gesehen:

Dirk Strang
Beauftragter Planer des Vht
mit Vermerk zum Vermerk

Gefertigt:



Hans - Paul Wagner
Amtsrat

- 1.) Ø Ortsgemeinde Anschau zur gefl. Kenntnis
- 2.) Ø Herrn Ferdinand Schmitz (Vorhabenträger), Gartenstraße 13, 56729 Anschau zur Kenntnis nach Unterzeichnung
- 3.) Ø WeSt Stadtplaner Tannenweg 10, 56751 Polch zur Kenntnis nach Unterzeichnung
- 4.) Ø Fachbereich 1, z. Hd. Herrn Andreas Pung zur Kenntnis nach Unterzeichnung
- 5.) Ø Fachbereich 2, z. Hd. Herrn Helmut Schumacher zur Kenntnis nach Unterzeichnung
- 6.) Ø Fachbereich 4, Zu Hd. Herrn Werkleiter Matthias Steffens zur Kenntnis nach Unterzeichnung
- 7.) Wiedervorlage: _____

Friedhelm Schmitz
Gartenstraße 13

56729 Anschau

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch

Dipl.-Ing. Rolf Weber
Stadtplaner
AK Rheinland -Pfalz

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Stadtplaner
AK Rheinland -Pfalz

DS/ P22.11.2017sv1
Dirk Strang
22.11.2017

Ihr Zeichen
Unser Zeichen
Name
Datum

Steuernummer:

Ust-IdNr.:DE274882967

STELLUNGNAHME ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS "AUF WEILER BÜSCH", ORTSGEMEINDE ANSCHAU

Sehr geehrter Herr Schmitz,

da wir beim Abstimmungsgespräch am 15.11.2017 bei der Verbandsgemeinde Vordereifel mit verschiedenen Sachverhalten konfrontiert wurden, haben wir uns die Planunterlagen und -akte sowie die Aufzeichnungen nochmals angesehen.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu den vorgebrachten Anregungen der Verbandsgemeindeverwaltung Stellung, zumal wir die im Gespräch und im zwischenzeitlich übersandten Aktenvermerk seitens der Verwaltung vertretenen Rechtsauffassungen nicht teilen und zudem offensichtlich die in der Planung enthaltenen Planungsziele missverstanden wurden.

Anzumerken ist, dass die zu den einzelnen Verfahrensschritten und Beratungen im Ortsgemeinderat erstellten Planunterlagen der Verbandsgemeindeverwaltung zur Prüfung übersandt und abgestimmt wurden. Erst nach Prüfung durch die Verwaltung wurden die jeweiligen Unterlagen für die anstehenden Beratungen und Beteiligungen verwendet.

Daher erlauben wir uns, als zuständiger Planverfasser zu den einzelnen Sachverhalten im Nachgang und auf der Grundlage der recherchierten Unterlagen wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Externe Ausgleichsfläche

Die Eingriffsbilanzierung hat gezeigt, dass zur vollständigen Kompensation eine Fläche mit einer Größe von 3.412 m² notwendig wird.

Büro Ulmen
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel. 0 26 76 / 95 19 110
Fax: 0 26 76 / 95 19 111

Büro Polch
Tannenweg 10
56751 Polch
Tel. 0 26 54 / 96 45 73
Fax 0 26 54 / 96 45 74

E-Mail
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de

Bankverbindung

KSK Mittelmosel
DE 62587512300003004942
BIC MALADE51BKS
Girokonto-Nr. 3004942
Bankleitzahl 587 512 30

KSK Mayen
DE 33576500100070001656
MALADE51MYN
Girokonto-Nr. 70001656
Bankleitzahl 576 500 10

In Abstimmung mit Ihnen wurde festgelegt, hierzu die Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. heranzuziehen. Diese soll gemäß der Empfehlung des Fachbeitrags Naturschutz von intensiv genutzter Ackerfläche in eine extensive Grünfläche umgewandelt werden.

Die Fläche steht in Ihrem Eigentum und ist zur Zeit an einen Landwirt verpachtet. Eine Existenzgefährdung durch den Wegfall der vorgenannten Teilfläche für die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist für den Landwirt nicht gegeben, da er seine Existenz nicht auf die Pachtfläche aufbauen und somit nachhaltig sichern kann.

Weiterhin wurde das Planungsziel definiert, wonach für die Landwirtschaft kein Flächenentzug stattfinden soll. Lt. den Ausführungen des Fachbeitrags Naturschutz ist daher eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln, für die wahlweise eine entsprechende Pflege in Form von Mahd oder aber eine Beweidung durchgeführt werden soll.

Schließlich soll mit der ausgewählten Ausgleichsfläche dem funktionalen Anspruch an den naturfachplanerischen Ausgleich Rechnung getragen werden. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in extensives Grünland aus naturschutzfachplanerischer Sicht zweifelsohne eine Aufwertung stattfindet. Hierzu wird auf das Bilanzierungsverfahren aus dem Fachbeitrag Naturschutz und die hier vorgenommene Bewertung der einzelnen Biotoptypen verwiesen.

Mit der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft soll insbesondere zum Ausdruck gebracht werden, dass die Fläche nach wie vor eine ökonomische Grundlage für den dort wirtschaftenden Landwirt darstellt. Zudem ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eine dauerhafte, naturschutzfachliche und Pflege und Unterhaltung gewährleistet.

Lt. Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, C.H. Beck Verlag, in der Kommentierung zu § 9 (1) Nr. 15 BauGB, Nr. 25.22 sind planungsrechtlich keine Grünflächen, begrünte Flächen für die landwirtschaftliche Produktion. Sofern diese landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden soll – und dies ist lt. den bisherigen Aussagen in der vorliegenden Planung der Fall - sind diese grundsätzlich als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist bedingt durch die Eigentumsverhältnisse dauerhaft gegeben. Zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche wurde der betroffene Flächenteil gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Planungsziele ist im Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 BauGB in Überlagerung mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgt. In Ergänzung hierzu wurde durch textliche Festsetzung festgelegt, wonach als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu Extensiv-Grünland umzuwandeln ist.

Gemäß der Empfehlung des Fachbeitrags Naturschutz ist auf dieser Teilfläche folgende Maßnahme umzusetzen:

Die extensive Grünfläche ist 2x/Jahr, jeweils ab dem 15 Juni zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Eine Düngung der Flächen wird nicht durchgeführt.

Sofern alternativ zur Mahd eine Beweidung durchgeführt werden soll, sind maximal 1,4 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche anzusetzen.

Der Zeitpunkt der Umsetzung der festgeschriebenen Maßnahmen wird gemäß Ratsbeschluss vom 24.11.2016 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Antragsteller geregelt.

Im Gespräch wurde seitens der Verwaltung diese Festsetzung in Form der Überlagerung als fehlerhaft und aus planungsrechtlicher Sicht als für nicht zulässig eingestuft. Seitens der Verwaltung wurde die Festsetzung einer privaten Grünfläche empfohlen.

Lt. Krautzberger/ Wagner in Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger im Kommentar zum BauGB zu § 1a (Lfg. 109 Juni 2013 Rn. 91) kommen „als Festsetzungen in Bebauungsplänen, mit denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden, insbesondere u.a. in Betracht:

- Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18a BauGB und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Weiterhin ist auf Söfker im o.a. Kommentar zur Kommentierung von § 9 (1) Nr. 20 BauGB Rn. 155 zu verweisen. Hier ist ausgeführt, dass verschiedene Festsetzungen mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB kombiniert, ergänzt und überlagert werden können. In Betracht kommen verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, bei denen Flächen zur Verfügung stehen können für Festsetzungen nach Nr. 20. Zu der zumeist in Betracht kommenden Kombination oder Überlagerung mit Festsetzungen nach Nr. 20 sind in der vorgenannten Kommentierung u.a. die Flächen für die Landwirtschaft und Wald nach § 9 (1) Nr. 18 BauGB genannt.

Weiter ist auf Mitschang/ Reidt in Battis/ Krautzberger/ Löhr im Kommentar zum BauGB, 12. Auflage, C.H. Beck Verlag zu verweisen. In der Kommentierung zu § 9, Randnummer 104, ist folgendes angeführt:

„[...] Die Festsetzung von Flächen nach Nr. 18a oder 18b reicht als solche nicht für den Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft aus. Dafür müssen ggf. ergänzende ökologische Festsetzungen überlagernd getroffen werden. [...]“

Da eine Überlagerung mit dem § 9 (1) Nr. 25 BauGB bei einer Fläche für die Landwirtschaft ausscheidet, kommt insofern nur die überlagernde Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Betracht.

Die gleiche Meinung vertritt Söfker im Kommentar Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger zur Kommentierung von § 9 (1) Nr. 18, Rn. 148, wo ausgeführt ist, dass zusätzlich zur Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft auch landespflegerische Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen werden können.

Battis in Battis/ Krautzberger/ Löhr im Kommentar zum BauGB, 12. Auflage, C.H. Beck Verlag, zu § 1a, Rn. 27a, führt zudem klarstellend aus, dass mit der Agrarklausel in § 1a (3) BauGB kein Verbot der Inanspruchnahme von Agrarflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einhergeht.

Schließlich ist auf Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, C.H. Beck Verlag, zu verweisen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Anlage 1 zur Stellungnahme verwiesen, in der ein Beispiel für die Überlagerungsmöglichkeit einer Fläche für die Landwirtschaft mit dem § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt ist.

Im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung und Unterhaltung bietet diese Regelung zudem die Möglichkeit, durch die Vorlage eines dauerhaften Pachtvertrags mit einem Landwirt gegenüber der Ortsgemeinde die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme nachzuweisen (so in „Auswirkungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG auf die kommunale Bauleitplanung Universitätsprofessor Dr.-Ing. habil Stephan Mitschang BauR 2011, 33-54, wonach die rechtliche Sicherung auf unterschiedliche Art erfolgen. In Frage kommen a) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB, b) Reallast nach § 1105 BGB, c) der Abschluss eines Pachtvertrages

nach 581 ff. BGB sowie d) auf öffentlich-rechtlicher Seite (94 die Übernahme einer Baulast nach dem Bauordnungsrecht der Länder).

Aus den genannten Gründen empfehle ich daher an der bisherigen Festsetzung festzuhalten, da auf diese Weise dem Planungsziel und –zweck entsprochen wird.

Inwieweit eine landwirtschaftliche Nutzung mit der Festsetzung einer Grünfläche vereinbar ist, wäre seitens der Verwaltung zu klären und könnte bei entsprechendem Nachweis dann auch festgesetzt werden. Gerade mit der Festsetzung einer Grünfläche geht für gewöhnlich jedoch ein Flächenentzug für die Landwirtschaft einher. Dieser Tatbestand wäre im vorliegenden Planungsfall bei Umsetzung der Empfehlung der Verwaltung gegeben, da eine intensiv genutzte Ackerfläche als private Grünfläche festgesetzt würde. Eben die verwaltungsseitig vorgeschlagene Festsetzung würde zu einem dauerhaften Entzug der Fläche für die Landwirtschaft führen. Insofern ist hier ein Widerspruch in der Argumentation der Verwaltung festzustellen, zumal mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft aus planungsrechtlicher Sicht die Erhaltung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zum Ausdruck gebracht wird und somit ein Schutz der Landwirtschaft vor landwirtschaftsfremden Nutzungen gewährleistet wird.

Abschließend der Hinweis, dass der Fachbeitrag Naturschutz am 15.06.2016 per Mail durch das Planungsbüro Valerius, Dorsel, zur Abstimmung an die Untere Naturschutzbehörde übersandt wurde.

2. Fläche für die Versorgung – hier Löschwasserteich

Lt. Mitteilung des zuständigen Versorgungsträgers Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel (WVZ) in der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung eine Trink- und Löschwassermenge von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern eine höhere Löschwassermenge benötigt wird, ist das Plangebiet aus Sicht des Versorgungsträgers nicht erschlossen.

Da das Referat Brandschutz der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz lt. der vorliegenden Stellungnahme einen Löschwassernachweis in Höhe von 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden für angemessen hält, ergibt sich somit eine Versorgungslücke.

Um dem in § 1 (6) BauGB verankertem Belang nach Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) BauGB gewährleisten zu können, wurde daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Im nordwestlichen Bereich ist aus diesem Grund die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ erfolgt. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb dieser Fläche eine Einrichtung für die Vorhaltung von Löschwasser mit einer Mindestmenge von 100 m³ zu errichten ist.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Sicherung einer Fläche für die Bereitstellung für die Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserteich, Zisterne) geschaffen und eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB geschaffen.

Dem Argument der Verwaltung, dass diese Festsetzung dann nicht rechtmäßig ist, wenn die Festsetzung nur einem Betrieb oder einem Gebäude dient, kann grundsätzlich gefolgt werden. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Planungsfall um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf die Anforderungen eines einzelnen Betriebs zugeschnitten ist.

Im Sinne einer Angebotsplanung kann zum heutigen Zeitpunkt weder vom Eigentümer noch von der Verwaltung bzw. der Ortsgemeinde ausgeschlossen werden, dass keine Vermark-

tung von Grundstücksteilen an bisher Gebietsfremde erfolgt. Insofern ist dies bei der Festlegung der Regelungsinhalte des Bebauungsplans zum Maßstab zu nehmen, da der Bebauungsplan vom „Worst-Case-Szenario“ auszugehen hat.

Insofern ist seitens der Ortsgemeinde – ausgehend vom eingeräumten Planungsrecht - auf dieser Grundlage die Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung zu beurteilen und herbeizuführen. Die eigentumsrechtliche Regelung steht nicht im Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung und kann daher hier nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die Festsetzung der Fläche für den Löschwasserteich auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 12 BauGB getroffen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes für die im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächen das notwendige Löschwasser hieraus entnommen werden kann. Die Fläche steht somit nicht nur einem Betrieb oder Gebäude zur Verfügung, sondern berücksichtigt die möglichen Folgen der o.a. Angebotsplanung für die gesamten im Geltungsbereich gelegenen Flächen, also auch für die noch nicht bebauten Grundstücksteile und in der Planungstheorie noch vermarktbareren Flächenteile.

Vor diesem Hintergrund ist sowohl in der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Begründung vom Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung und eben nicht von einem einzelnen Betrieb die Rede.

Das Argument der Verwaltung, wonach bei einer „öffentlichen“ Einrichtung diese durch den Wasserversorgungszweckverband herzustellen ist, trifft nicht zu.

Gemäß Schwier in „Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H. Beck Verlag, S. 917, kommt es bei der Definition einer öffentlichen oder privaten Einrichtung zunächst auf den überwiegenden Nutzerkreis an. Kann lt. Schwier eine Fläche von einem nicht begrenzten Kreis von Personen genutzt werden, handelt es sich um eine öffentliche Einrichtung. Ist hingegen eine Nutzung nur durch einen bestimmten Personenkreis bzw. eine ganz bestimmte Gruppe möglich, handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine private Einrichtung.

Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es nicht an. So muss lt. Ausführung im vorgenannten Kommentar beispielsweise auch eine im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Fläche, die ausschließlich für eine Nutzung durch einen definitiv begrenzten Personenkreis bestimmt ist, als private Fläche/ Einrichtung festgesetzt werden.

Selbst in der seitens der Verwaltung angeführten Kommentierung ist angeführt, dass es auf die Trägerschaft und Rechtsform nicht ankommt (Söfker im Kommentar Krautzberger/ Wagner in Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger zur Kommentierung von § 9 (1) Nr. 12, Rn. 110).

Vor diesem Hintergrund wäre im Sinne der Ortsgemeinde mit der Verbandsgemeindeverwaltung abschließend zu klären, wie mit dieser Situation i.S. der Angebotsplanung umzugehen ist. In der verwaltungsseitig vorgeschlagenen Form der Festsetzung als Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO wird dies von uns als nicht ausreichend gelöst angesehen.

3. Versickerung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan gibt vor, dass die im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser möglichst dezentral, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern und zu verdunsten sind.

Auf der Grundlage dieses wirksamen Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich verschiedene Vorhaben im Plangebiet umgesetzt. Hieraus kann abgeleitet werden, dass die seinerzeit

festgelegte Niederschlagswasserbeseitigung funktionsfähig ist und eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorliegt.

Diese Vorgabe wurde in der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung aufgegriffen. Unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 dargelegten Brandschutzproblematik soll das anfallende Niederschlagswasser zunächst in den Löschwasserteich geleitet und anschließend in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche, die im Eigentum des Antragstellers steht, bereitflächig und dezentral zur Versickerung gebracht werden. Sowohl seitens der zwischenzeitlich hinzugezogenen SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, als auch vom Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel wurde diese Vorgehensweise bestätigt.

Von der Einholung eines hydrogeologischen Gutachtens wurde für die o.a. Form der Versickerung abgesehen. Unter Berufung auf das Urteil des BVerwG vom 30.08.2001, Az. 4 CN 9/00, wurde dies für die bisher angedachte Form der Versickerung für entbehrlich gehalten, da aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus dem Vollzug des ursprünglichen Bebauungsplans eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu unterstellen ist, die angrenzende landwirtschaftliche Fläche ausreichend dimensioniert für die Aufnahme des überschüssigen Niederschlagswassers aus dem Löschwasserteich ist, unbeteiligte Dritte (unterliegende Grundstücke) nicht beeinträchtigt werden und mögliche Auswirkungen in Form von Staunässe ausschließlich das Grundstück Schmitz betreffen sowie lt. uns vorliegender Kenntnis mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll, in der die angestrebte Form der Niederschlagswasserbeseitigung festgeschrieben werden sollte.

Im vorgenannten Urteil wurde u.a. zur Entbehrlichkeit eines Bodengutachtens im beklagten Planungsfall dargelegt, dass „im Übrigen die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren oder bei Bedarf durch bauordnungsrechtliche Anordnungen Regelungen treffen könne, die die unschädliche Beseitigung des Abwassers auf Dauer sicherten. Eine Beeinträchtigung der Unterliegergrundstücke durch aus dem Neubaugebiet abfließende Oberflächenwasser sei daher eher unwahrscheinlich und auch noch nachträglich durch entsprechende technische Maßnahmen auszuschließen.“ Diese Verlagerung nach Einholung eines möglichen Bodengutachtens in die Ebene der Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich vom Antragsteller mit der SGD Nord abgestimmt und von dieser Stelle bestätigt.

Sofern die Verbandsgemeindeverwaltung an ihrer Forderung nach vollständiger Einbeziehung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parzelle Nr. 3/1 für Versickerungszwecke unter gleichzeitiger vollständiger Aufgabe/ Stilllegung der Ackerbaufläche bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Größe von etwa 1,5 ha(!) festhält, empfehlen wir eine andere Art der Versickerung umzusetzen, beispielsweise in Form von Versickerungsmulden, die unmittelbar am nördlichen Rand der gewerblichen Baufläche angeordnet werden könnten.

Hierzu wurde bereits – wie besprochen mit dem Ingenieurbüro Brück und Saxler, Mayen, Kontakt aufgenommen.

4. Randgrün nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und Bürgschaft

Mehrfach wurde im Gespräch unsererseits darauf hingewiesen, dass die Regelung und Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten randlichen Eingrünung nach § 9 (1) Nr. 25a Bau GB dem Baugenehmigungsverfahren in Form der Aufnahme einer Nebenbestimmung obliegt (so auch zustimmend Söfker im Kommentar Krautzberger/ Wagner in Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger zur Kommentierung von § 9 (1) Nr. 25, Rn. 226 und Volker Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, C.H. Beck Verlag, in der Kommentierung zu § 9 (1) Nr. 25a BauGB, Nr. 29.19).

In der vorliegenden Baugenehmigung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zur Erweiterung der Abbundhalle vom 17.12.2013, Az.: 63-2013-01766, ist in den allgemeinen Auflagen, Bedingungen und Hinweise zur Baugenehmigung u.a. in 8. ausgeführt, dass die der Genehmigung beigefügte Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, vom 16.12.2013, Az.: 70-2013-31017, Bestandteil dieser Genehmigung und einschließlich der damit verbundenen Nebenbestimmungen bei der Ausführung zu beachten und einzuhalten ist.

In der vorgenannten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist unter Punkt 3 folgende Bestimmung auferlegt worden:

„Vor Erteilung der Baugenehmigung ist im Grundbuch für das Grundstück in der Gemarkung Anschau, Flur 5, Flurstücknummer 3/1, eine Belastung zum Dulden der Umsetzung sowie der dauerhaften Erhaltung bzw. Pflege der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen zugunsten des Landkreises Mayen-Koblenz als Untere Naturschutzbehörde einzutragen“.

Dieser Forderung ist der Eigentümer nachgekommen, wie durch die erteilte Baugenehmigung zu belegen ist. Damit ist auch gesichert, dass die Maßnahme der bauaufsichtlichen Überprüfung unterliegt.

Unter Berücksichtigung der in § 11 (2) Satz 1 BauGB angeführten Angemessenheit von vertraglichen Vereinbarungen wird die zusätzliche, über den Regelungsgehalt der Baugenehmigung hinausgehende Forderung der Verwaltung nach einer weiteren Bürgschaft für die Unterhaltung der Pflanzmaßnahme als überzogen und nicht angemessen angesehen.

Gemäß Reidt in Battis/ Krautzberger/ Löhr im Kommentar zum BauGB, 12. Auflage, C.H. Beck Verlag, zu § 11, Rn. 75, müssen „unverhältnismäßige Belastungen des einzelnen durch den Staat vermieden werden. [...] Dabei darf es kein klares Missverhältnis zu Lasten des privaten Vertragspartners geben.“

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die o.a. Nebenbestimmung der Unteren Naturschutzbehörde Gegenstand der Abwägungsvorlage (hier zur Abwägung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) war, die dem Ortsgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorlag. Diese Vorlage wurde mit der Verbandsgemeindeverwaltung abgestimmt, so dass dieser Sachverhalt als bekannt vorauszusetzen ist.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts ist die ablehnende Haltung zur Leistung einer weiteren Bürgschaft aufrecht zu halten.

5. Geltungsbereich

Das BVerwG hat im Urteil vom 09.05.1997 – 4N1.96 –BauR 1997, 799 klargestellt, dass es sehr wohl zulässig ist, dass ein einheitlich erlassener Bebauungsplan sich auf zwei voneinander räumlich getrennte Gebiete, also jeweils Teilgebiete eines räumlichen Geltungsbereichs erstreckt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Kapitel 6.7 u.a. ausgeführt, dass zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche der betroffene Flächenteil gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird.

Ferner ist in Ziffer A 6 der Textfestsetzungen „Flächen und/ oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)“ geregelt, dass die Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. auf einer etwa 3.412 m²

großen Teilfläche gemäß Abgrenzung in der Planurkunde von intensiv genutzter Ackerfläche in eine extensive Grünfläche umzuwandeln ist.

Damit erfolgt eine hinreichende Klarstellung, wonach die Ausgleichsfläche dem für eine bauliche Nutzung und einen damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehenen Teilgebiet zugeordnet und zugehörig ist.

Die getroffenen Festsetzungen sind voll umfänglich einander zuzuordnen und gelten uneingeschränkt für den einheitlich erlassenen Bebauungsplan.

Insofern besteht auch hier kein zwingender Überarbeitungsbedarf, wie von der Verwaltung eingefordert.

Dem Aktenvermerk der Verbandsgemeindeverwaltung in der vorliegenden Form können wir aus den dargelegten Gründen daher nicht zustimmen.

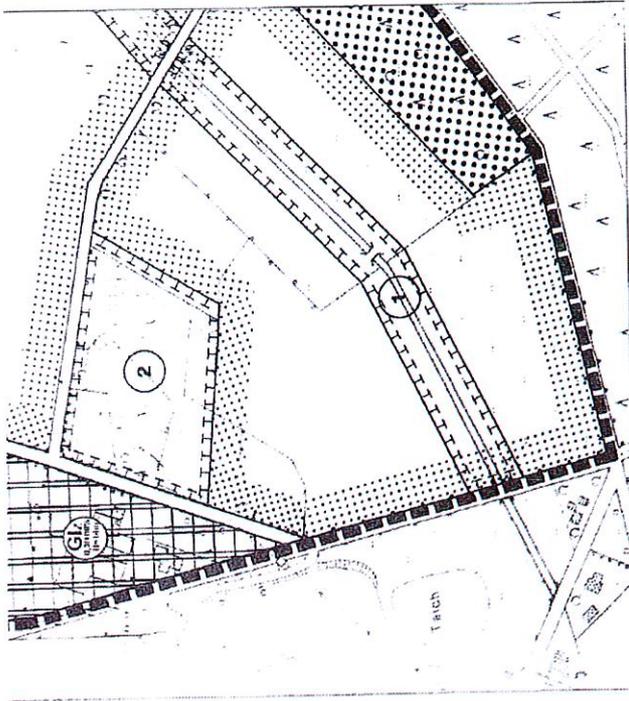
Sofern Ihrerseits Rückfragen bestehen sollten, stehen wir zu Ihrer Verfügung.

WeSt-Stadtplaner



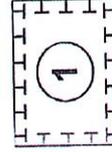
(Dipl. Ing. Dirk Strang, Stadtplaner)

Anlage 1



Planungstechnisch wird die Gesamtfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ normiert. Die Aufwertungsmaßnahme wird in Überlagerung dazu normiert, also unselbständig.

Flächen für die Landwirtschaft

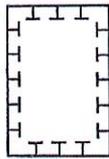


Umgrenzung einer Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Wiederherstellung eines landschaftstypischen, artenreichen Fließgewässer-Biotops mit Uferbewuchs

(Hinweis: Der Ertrag dieser Aufwertungsmaßnahme für Natur und Landschaft wird dem Ökokoonto der Stadt gutgeschrieben.)

Wasserschutzmaßnahmen am Gewässer und seinen Ufern und dem Regenabfluss des Landes zum Wasserrecht.)

Die Festsetzung hat die der B-Planung für eine öffentliche Maßnahmen allgemeine Regelungstiefe. Aus Gründen der Transparenz skizziert die Gemeinde in einem Klammersatz, der nicht an der Verbindlichkeit der Festsetzung teilhat, die Anrechnung aufs Ökokoonto.



öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung eines naturnahen Biotops mit Stillgewässer.

(Hinweis: Diese Maßnahme wird dem Ökokoonto gutgeschrieben.)

32. Verwendung als unselbständige Festsetzung

Regelungen zu „Maßnahmen zum ...“ sind immer unselbständige Festsetzungen. „Flächen für Maßnahmen zum ...“ hingegen können auch unselbständig, also in Überlagerung zu selbständigen Festsetzungen normiert werden. Dabei ist die Grenze zwischen den beiden Möglichkeiten für unselbständige Regelungen („Maßnahmen zum ...“/„Flächen für Maßnahmen zum ...“) fließend, denn auch für die „Maßnahmen zum ...“ muss ja die Fläche definiert werden, auf der die Maßnahmen durchzuführen sind. Dies geschieht bei dieser Festsetzungsalternative oft in abstrakter Form: z.B. wird festgesetzt, dass alle Stellplatzflächen, Zufahrten, Terrassenflächen etc. wasser- und gasdurchlässig zu befestigen sind. Wird eine „Fläche für Maßnahmen zum ...“ unselbständig festgesetzt, überlagert diese Regelung andere selbständige Festsetzungen und legt damit „nur“ den räumlichen Anwendungsbereich der Festsetzung fest. Ob dies im streng planungsrechtlichen Sinn eine Festsetzung nach Alternative 1 oder nach Alternative 2 ist, mögen andere entscheiden.

Im Grundsatz kann die Überlagerung zu allen selbständigen Festsetzungen erfolgen, also nicht nur zu Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und anderer Arten von Freiflächen, sondern auch zu Baugeländen, Flächen für den Gemeinbedarf und sogar zu Verkehrsflächen. Ein typisches Beispiel für eine unselbständige Festsetzung ist z.B. eine Regelung zur Versickerung des Oberflächenwassers – geeignete Untergründe vorausgesetzt – auf den Grundstücken. Eine solche Festsetzung könnte für ein WA u.a. folgende Elemente haben:

Festsetzungsbeispiel: unselbständige Festsetzung der naturnahen Wiederherstellung eines Fließgewässers

Diesem Festsetzungsbeispiel liegt die gleiche Situation zugrunde wie dem vorausgehenden Beispiel. Normiert wird hier eine naturnahere Wiederherstellung eines in Folge einer Flurbereinigung „wassertechnisch“ ausgebauten Vorfluters. Dabei wird unterstellt, dass die beiden Landwirte, die von der Maßnahme betroffen sind, sie nicht nur dulden, sondern sogar unterstützen werden. Dies insbesondere, weil diese Ausgleichsmaßnahme auch dem Ausgleich von Eingriffen dienen soll, die auf „ihrem Bauerwartungsland“ auftreten werden, wenn die Flächen wie beabsichtigt beplant werden.