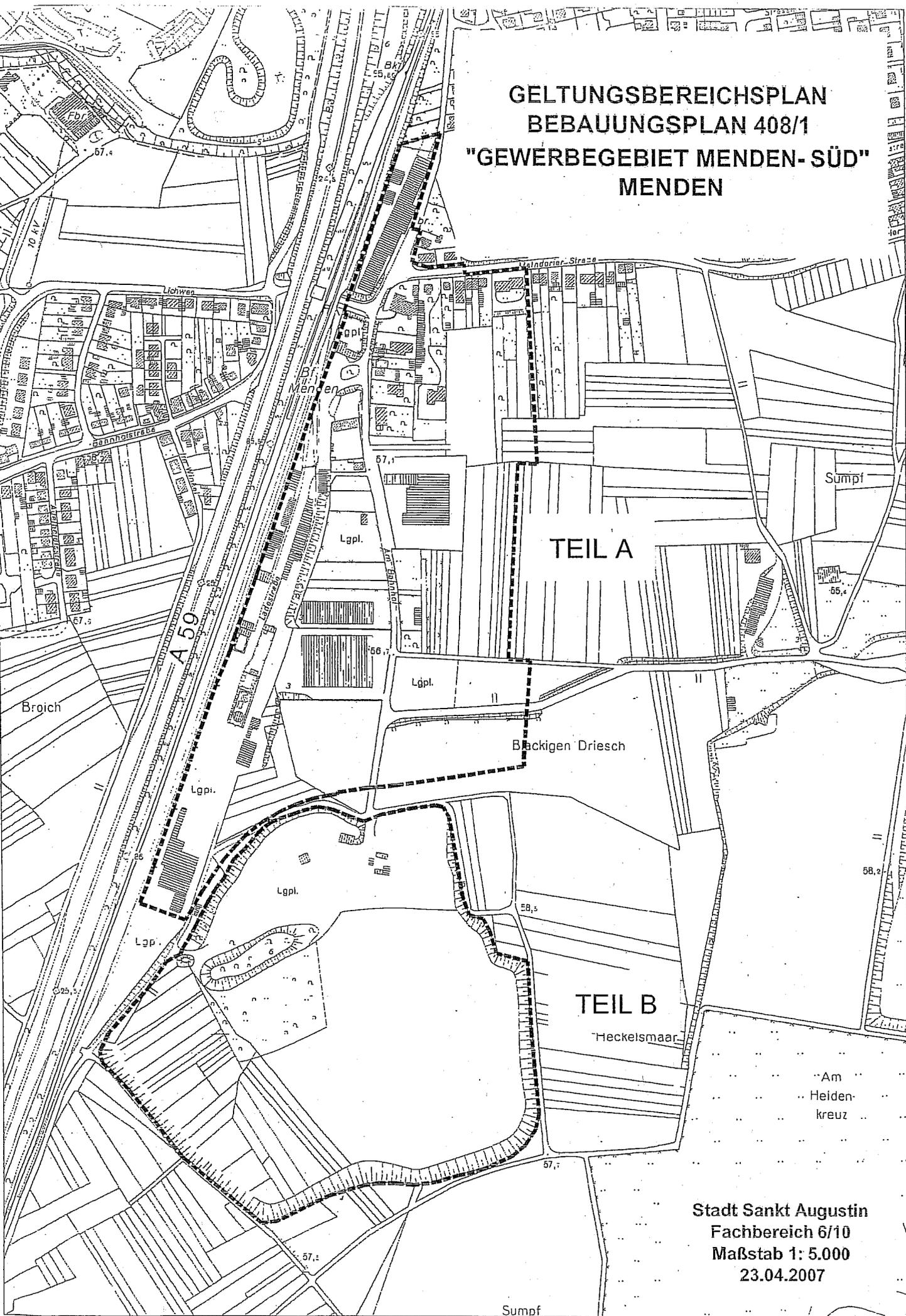


GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN 408/1
"GEWERBEGEBIET MENDEN-SÜD"
MENDEN



Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10
Maßstab 1: 5.000
23.04.2007

Anregungen im Rahmen der Auslegung

0610-2 el.

B.1

Finschreiben/ Einwurf

Stadtverwaltung
z. Hd. Herrn Klaus Schuhmacher
Bürgermeister
Markt 1

53754 Sankt Augustin



Ref. Zeichen Your reference	Verantwortlich Responsible	Empfänger Direct dialing	Datum Date
	RN/S	02241/316311 Fax: 02241/316312	19.05.2008

Betr.: Bebauungsplan Menden- Süd, Unser Schreiben vom 04.03.08

Sehr geehrter Herr Schuhmacher,

zu unserem o.g. Schreiben haben wir weder eine Eingangsbestätigung noch eine Antwort von Ihnen erhalten, doch haben wir intern erfahren, das sich der Planungsausschuss mit unserer Eingabe befasst und unsere Anregungen zurückgewiesen hat, unter anderem mit der Begründung, dass der südliche Teil unseres Grundstückes Außenbereich sei.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir unsere Grundstücksflächen von der Stadt als Gewerbebauland zur Bebauung erworben haben. Die Planungen unseres Betriebes sind auf den vorhandenen Grundstücksbestand abgestellt, sodass wir bei der Durchsetzung Ihrer Planung erhebliche Schadensersatzansprüche und Entschädigungsansprüche geltend machen müssen.

Wir erwarten in diesen Fragen wenigstens eine Kompromisslösung, dass die Straße nur anteilig unser Grundstück berührt und wir durch die Planung und deren Umsetzung keinerlei finanzielle Belastung haben bzw. keine weiteren Erschließungskosten auf uns zukommen. Darüber erwarten wir Ihre Gespräche.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie CDU Fraktion
SPD Fraktion
FDP Fraktion
Bündnis 90/ Die Grünen

Sankt Augustin, den 2. Juni 2008

E. 04.06.08
Lr.

An die
Stadtverwaltung Sankt Augustin
z.H. Herrn Gleß

53757 Sankt Augustin

6/10 — Fr. Schen.

Betr.: Gewerbegebiet Menden-Süd und L 16n

Sehr geehrter Herr Gleß,

wir protestieren gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in Menden-Süd. Die vorgesehene Zu- und Ableitung des Verkehrs über die Meindorfer Straße wird die Anwohner in noch stärkerem Maße als bisher belasten.

Wir protestieren auch gegen den Bau der L 16n, die in der Höhe der von Galen Straße wieder auf die Meindorfer Straße stößt. Über diese Straße können dann LKW aller Größenordnungen noch zusätzlich auf die Meindorfer Straße geleitet werden und die Belastung der Anwohner vermehren.

In Erwartung bürgerfreundlicher Entscheidungen

in a
/L-

Wir schließen uns dem Schreiben der Eheleute an:

Maria

Schne

Anna

Wanda

**Stadtverwaltung
Frau Scharmach
Markt 1**

53757 St. Augustin

53757 Sankt Augustin

Telefon (0 22 41)

Telefax (0 22 41)

Menden, den

10.09.2008

**Bebauungsplan 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“
Einspruch**

Sehr geehrte Frau Scharmach,

gegen den o. g. Bebauungsplan lege ich hiermit Einspruch ein.

Es ist zwingend notwendig, zur Bekämpfung der enorm angestiegenen Kriminalität in unserem abgelegenen Gewerbegebiet, durch ständige Präsenz und Kontrollrundgängen, vor allem dem Diebstahl entgegen zu wirken.

Dies ist nur durch Wohnbebauung, zumindest mit Betriebswohnungen möglich.

Ich bitte dies zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

B.4

15.09.2008

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
Markt 1

53754 Sankt Augustin



Betr.: Bebauungsplanentwurf 408/1 Sankt Augustin Niedermenden

Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich fristgemäß Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 408/1 ein, mit der Maßgabe, südlich der Baugrenze der Grundstücke Meindorfer Str. Stellplätze und Garagen zuzulassen. Diese Gebäude würden als Puffer zum Gewerbegebiet hin wirken. Aus diesem Grund bitte ich um Berücksichtigung des Einspruchs.

Mit freundlichen Grüßen



6/30
Fr. Sch...

Stadtverwaltung
Sankt Augustin
Fachbereich
Stadtplanung und Bauordnung
Markt 1
53754 Sankt Augustin

/. St. Augustin
Bebauungsplannr.: 408/1
„Gewerbegebiet Menden- Süd“
hier: Stellungnahme zur Offenlage
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Köln, 17.09.08
11/00382/k17

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit ist Ihnen aufgrund der voran gegangenen Stellungnahmen bekannt, dass ich die rechtlichen Interessen der Frau [Name] als Eigentümerin der durch die Bauleitplanung betroffenen Grundstücke in der Gemarkung Meindorf, bekannt als Grube Deutag, vertrete. Es wird davon ausgegangen, dass es einer erneuten Vollmachtsvorlage nicht bedarf. Anderenfalls wird um kurzen Hinweis gebeten. Diese wird dann kurzfristig nachgereicht.

Namens und mit Vollmacht meiner Mandantin nehme ich im Rahmen der Offenlage wie folgt zum Entwurf des Flächennutzungsplans sowie des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden- Süd“ Stellung:

I. Einleitung

Grundsätzlich wird zunächst Bezug genommen auf die hiesige Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 07.02.2007 sowie die hiesige Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB vom 26.11.2007. Die dortigen Ausführungen und die sonstigen Ausführungen in dem Verfahren werden vollinhaltlich zum Gegenstand der hiesigen Stellungnahme gemacht.

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass angesichts der Tatsache, dass im Bereich des nördlichen Abschnittes der Grube Deutag GIB-Flächen dargestellt sind (vgl. Ziff. 2 der Begründung) seinerzeit der Versuch einer einvernehmlichen Lösung mit der Verwaltung über die zukünftige Nutzung der Flächen nach Aufgabe der aktuellen Nutzung im nördlichen Bereich unternommen wurde, wobei gleichzeitig nicht nur die Zurverfügungstellung sondern auch die entsprechende Pflege von Ausgleichsflächen angeboten wurde. Gerade diese Flächenpflege hätte zur Sicherung und zum Erhalt gefährdeter Arten beigetragen. Die Herstellung von Rohbodenstandorten bzw. Kleingewässern hätte sicherlich eine positive Auswirkung auf den Bestand gefährdeter Arten gehabt. Inhalt dieser Vorschläge seitens meiner Mandantschaft war immer die Nutzung des nördlichen Grundstücksbereichs als Gewerbefläche und die Zurverfügungstellung und Pflege des südlichen Bereichs als Ausgleichsfläche mit entsprechenden aktiv durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt gefährdeter Arten.

Während die Verwaltung noch unter dem 12.05.2005 den Unterzeichner aufforderte, Unterlagen zur weiteren baulichen Nutzung der nördlichen Grundstücksflächen beizubringen, ist zeitgleich das Stadtteilentwicklungskonzept vorgestellt worden, in dem eine gewerbliche Nutzung auch des nördlichen Teilbereichs der Grundstücke meiner Mandantschaft nicht mehr vorgesehen war.

Auf die hiesige Stellungnahme zu der Machbarkeitsstudie vom 11.08.2005 wird verwiesen.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass bei frühzeitiger Einbeziehung auch der Interessen meiner Mandantin als Grundstückseigentümerin bezüglich der Nachnutzung der im nördlichen Bereich bis heute als gewerbliche Fläche genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksflächen eine Situation hätte geschaffen werden können, die dazu geführt hätte, dass nicht nur Ausgleichsflächen hätten angeboten werden können, sondern zudem – was erforderlich ist – bereits heute aktive und erforderliche Schutzmaßnahmen zum Erhalt gefährdeter Arten hätten ergriffen werden können.

Die bisherige – und in der Praxis nicht umsetzbare – Planung führt leider nicht dazu, dass tatsächlich ein aktiver und umfassender Schutz gefährdeter Arten erreicht werden kann.

II. Einwendungen unter Berücksichtigung des § 47 Abs. 2 VwGO

Eine Bauleitplanung hat vorhandene Konflikte zu bewältigen, da ansonsten ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vorliegt.

Zwar kann eine Planung nicht sämtliche Konflikte bewältigen, muss aber die Grundlage dafür schaffen, dass sie durch das nachgelagerte Verhalten der Verwaltung auch gelöst werden können. Es ist daher Ausfluss des Abwägungsgebotes, dass zumindest im Rahmen des § 9 BauGB die Entscheidungen getroffen werden, die die Grundlagen der erforderlichen Konfliktlösung schaffen. Ausgeschlossen ist es daher, dass eine Planung Konflikte erst schafft. Dies ist jedoch vorliegend der Fall.

Im Einzelnen:

(1.)

Die tatsächlichen Feststellungen als Grundlage der Planung werden als unrichtig zurück gewiesen.

Die Feststellungen im Umweltbericht sind unbestimmt und dürften angesichts nicht durchgeführter Schutzmaßnahmen veraltet sein. Im landespflegerischen Fachbeitrag aus September 2007 ist beschrieben, welcher Ausgleichsmaßnahmen es bedarf, um z.B. den Bestand der Kreuzkröte zu schützen. Aus diesem Fachbeitrag wird ersichtlich, dass es sich um eine ‚Zukunftsvision‘ handelt, die im Rahmen des Plans hätte umgesetzt werden müssen und jedenfalls nicht der heutigen Situation entspricht. Aus dem landespflegerischen Fachbeitrag wird zitiert:

Durch die Einstellung des Kiesabbaus sind der Flächenanteil von Rohbodenstandorten und die Anzahl der Kleingewässer zurück gegangen. Zur Verbesserung der Habitatbedingungen sind regelmäßig Kleingewässer anzulegen und Böschungen freizuhalten.

Nur der Nordteil der Grube wird noch genutzt (als Lagerplatz). Durch die unregelmäßigen Störungen werden Pionierstandorte immer wieder neu geschaffen. Dennoch ist die Habitatausstattung teilweise suboptimal. Die Kleingewässer sind zum überwiegenden Teil sehr flach und sind für eine erfolgreiche Larvalentwicklung der Amphibien ungeeignet. Hier ist eine Verbesserung der Gewässersituation durch Vertiefung der Mulden anzustreben.

Der Südteil der Grube befindet sich aus naturschutzfachlicher Sicht aktuell in einem ebenfalls suboptimalen Zustand.

Dies bedeutet im Ergebnis, dass alleine durch Zeitablauf und Unterlassen von durchgeführten Schutzmaßnahmen die ökologische Wertigkeit der Grube Deutag nicht in dem Umfang gegeben ist, wie sie durch den Umweltbericht suggeriert wird. Die Grube Deutag soll durch durchzuführende Maßnahmen dazu dienen, dass die ökologische Werthaltigkeit um 1,1 Mio. ökologische Einheiten gesteigert werden kann.

Dies geschieht jedenfalls nicht durch die Ausweisung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

(2.)

Das Grundstück meiner Mandantin ist teilweise überplant als private Grünfläche und zum anderen als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Überplanung als private Grünfläche wird widersprochen.

Unabhängig davon, dass – und insoweit wird auf meine Stellungnahme vom Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 07.02.2007 verwiesen – von hier aus im nördlichen Bereich weiterhin die Möglichkeit einer gewerbliche Nutzung favorisiert wird, ist eine weitere Einschränkung der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung nicht hinnehmbar.

Die Gesamtintention der Planung ist letztendlich die, das Grundstück meiner Auftraggeberin als Ausgleichsfläche vorzuhalten, in die sogar schützenswerte Arten umgesiedelt werden. Es wird aus der Begründung wie folgt zitiert:

Diese eingeräumten Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung werden jedoch nicht mehr vollständig in Anspruch genommen, da dort (auch nördlicher Abschnitt der Grube Deutag) beabsichtigt ist, unter anderem den Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe durch das Gewerbegebiet Menden-Süd vorzusehen und Flächen für das in Bearbeitung befindliche, städtische Ökokonto zu sichern,

Die Grube kann damit als eingriffnaher Ausgleichsraum (...) sowie der Lösung artenschutzrechtlicher Fragen dienen,

des Weiteren wird zur Vermeidung einer Gefährdung der im Untersuchungszeitraum vorkommenden Amphibien und Reptilien ein entsprechender Zaun zwischen der Grube Deutag und dem eigentlichen Gewerbegebiet errichtet,

die dort vorkommenden Tiere (auch im Plangebiet Gewerbe) sind in den Bereich der Grube Deutag umzusiedeln.

Es ist daher Zielsetzung der gesamten Planung, die Grube Deutag, d.h. das Grundstück meiner Mandantin als eingriffsnahen Ausgleichsraum vorzusehen. Stattdessen wurde es jedoch überplant als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Inseln von privater Grünfläche. Diese

umgesetzte Planung entspricht nicht der ausgesprochenen Zielsetzung und schafft einen nicht lösbaren Konflikt und zwar dem zwischen landwirtschaftlicher Nutzbarkeit auf der einen und dem Dasein als Ausgleichsfläche auf der anderen Seite.

Dieser Konflikt hätte bereits in der Planung gelöst werden müssen.

Es kann insbesondere nicht darauf verwiesen werden, dass diese Sicherung erst später dem Vertragsnaturschutzes vorbehalten bleibt. Diese – leere – Redewendung führt weder zu konkreten Ergebnissen noch einem erforderlichen und effektivem Schutz der gefährdeten Arten. So sind nämlich sämtliche Konflikte vorprogrammiert. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung ist gegeben.

Geht es nämlich um die dauerhafte Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen Dritter ist daher neben einer hinreichenden vertraglichen Festlegung der Maßnahmen und ihrer Realisierung auch eine dingliche Sicherung – in der Regel durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit – erforderlich. Bei dem Fehlen einer hinreichenden vertraglichen Bindung der für den Ausgleich benötigten Flächen und einer dauerhaften Sicherung des Zugriffs auf diese Flächen handelt es sich auch um solchen Mangel, der das planerische Gesamtkonzept in Frage stellen kann.

Dies ist doch gerade vorliegend der Fall.

Geradezu widersprüchlich ist das Verhalten der Verwaltung, in dem ihr ausdrücklich der Verkauf des Grundstückes angeboten wurde, um dieser die Möglichkeit zu geben, dort eine sichere Ausgleichsfläche zu besitzen. Dieses Angebot wurde jedoch mit Schreiben vom 20.03.08, welches als **Anlage 1** beigefügt wird, abgelehnt. Dort heißt es wörtlich:

Die Grundstücksflächen Ihrer Mandantin werden somit nicht für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffs benötigt.

Die Begründung mit Umweltbericht liest sich anders. Insoweit wird folglich nicht nur ein Konflikt nicht beseitigt, sondern – wie dargestellt – erst geschaffen. Auch ist das Verhalten der Verwaltung höchst widersprüchlich.

Es wird daher das hiesige Angebot im Sinne einer Anregung im Rahmen des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB einer Veräußerung des Gesamtgrundstückes wiederholt.

Als Verhandlungsgrundlage auf die hiesigen Ausführungen im Angebotsschreiben an die Verwaltung vom 25.10.07 verwiesen wird.

(3.)

Der zweite, nicht bewältigte Konflikt ist der der Erschließung des Grundstückes des Sägewerkes Füssenich (Gemarkung Meindorf, Flur 1, Parzellenummer 5208/169). Dieses wird eben nicht über die Planstraße F erschlossen, sondern tatsächlich immer noch über den im Privateigentum meiner Mandantin stehenden Weg, der auch jetzt nicht Bestandteil des

Bebauungsplans ist, sondern auf der für die angeblich geplante Landesstraße L 16N freigehaltenen geplanten Trasse liegt.

Zwar wurde mit Schreiben der Verwaltung vom 02.04.07 mitgeteilt, dass die Erschließung des Sägewerks durch Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert ist, doch erfolgt die tatsächliche Zuwegung über den Weg über das Grundstück meiner Mandantin. Da auch die Sicherung der Erschließung durch Baulasten daher nur ein Provisorium war und ist, hätte die Planung auch insoweit eine Problembewältigung mit dem Ziel vorsehen müssen, dass die Erschließung des Sägewerks Füssenich weder über eine (tatsächlich auch nicht wahrgenommene) theoretische durch Baulast gesicherte Zuwegung noch den (tatsächlich bis heute in Anspruch genommenen) Weg über das Grundstück meiner Mandantin erfolgt.

Dieser bekannte Sachverhalt hätte bei der Planung insoweit berücksichtigt und gelöst werden müssen. So wird sehenden Auges hingenommen, dass das Sägewerk Füssenich weiterhin nicht unmittelbar an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen wird. Dies geht zu Lasten meiner Auftraggeberin.

(4.)

Zudem wird der nördliche Teil des Grundstückes meiner Mandantin einer angeblichen Straßenplanung vorenthalten, die aller Voraussicht nach so niemals realisiert werden wird. Aus der Begründung wird wie folgt zitiert:

Die Trasse der vorgeschlagenen L 16n wird nicht innerhalb des Rechtsplanes zum Bebauungsplan festgesetzt, da die genaue Ausformulierung dieser Planung Angelegenheit des Landesbetriebes Straßenbau NRW im Rahmen eines zukünftigen Linienbestimmungs- /Planfeststellungsverfahrens ist. Die vorgeschlagene Trassierung ist eine Lösung, die von der Stadt Sankt Augustin favorisiert und von einer baulichen Entwicklung durch das Gewerbegebiet freigehalten wird. Vor diesem Hintergrund werden auch die südlich an dem Planbereich angrenzenden Lagerflächen des Holzverarbeitenden Gebietes nicht in den Planbereich eingezogen, um eine mögliche Trassierung der L 16n hier nicht mit planungsrechtlichen Festsetzungen zu behindern.

In der Tat - diese Straßentrasse mag zwar von der Stadt Augustin favorisiert werden, doch ist sie - alleine dadurch, dass es sich in dem hiesigen Bereich um ein Wasserschutzgebiet III a handelt - mehr als unwahrscheinlich, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Trasse der L 16n hier entlang zu führen berücksichtigt.

Selbst wenn es so wäre, wäre durch die vorliegende Planung bewusst ein rechtsunsicherer Rahmen geschaffen, indem das Grundstück meiner Auftraggeberin zerschnitten und ohne jede Möglichkeit der Einwendung vorbestimmt wird.

Da jedoch diese Trassenführung im Ergebnis illusionär ist, bleibt die Planung - in Bezug auf die im Eigentum meiner Mandantin stehenden Grundstücke - lückenhaft.

IV Zusammenfassung

Es bleibt daher bei den bisherigen Anregungen meiner Mandantin, dass zumindest der nördliche Bereich ihres Grundstückes für eine (gewerbliche) Nutzung unter Beachtung des Umstandes, dass sich das Gebiet in der Wasserschutzzone III a befindet, vorzusehen ist. Ansonsten wäre das Restgelände dann nicht nur als Ausgleichsfläche vorzusehen, sondern es wären konkrete und erforderliche Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten nicht illusionär vorzusehen sondern tatsächlich umzusetzen.

Es wird nochmals auf die klar vorgegebene Planintention verwiesen. Das Grundstück meiner Auftraggeberin soll letztendlich nicht landwirtschaftliche Nutzfläche sein, sondern zentrale Ausgleichsfläche mit konkret erforderlichen Bodengestaltungsmaßnahmen.

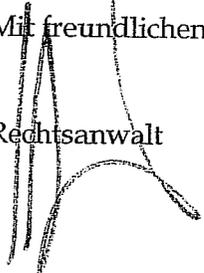
Dann mag auch die Konsequenz gezogen und bereits jetzt eine Lösung des Konfliktes herbeigeführt werden, in dem - wenn nicht der obigen Anregung gefolgt wird - jetzt unter Bezugnahme auf die Ziele der Bodenordnung entweder das Grundstück meiner Mandantin erworben wird oder ein Flächentausch vorzunehmen ist. Es ist jedoch nicht möglich, dass die Grundstücksfläche meiner Mandantin (überwiegend) als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt wird und schon jetzt absehbar ist, dass das Grundstück als Ausgleichsfläche dienen soll.

Auch wird beantragt, bei der Planung dafür Sorge zu tragen, dass die unmittelbare Erschließung des Sägewerkes Füssenich gegeben ist und nicht über Wege außerhalb des Plangebiets erfolgt, die zudem über das Eigentum meiner Mandantin führen.

Schließlich mögen Straßentrassen, die so kaum umgesetzt werden, nicht vorweg genommen, sondern der Fachplanung überlassen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt



Der Bürgermeister

ANLAGE / 1

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Dienststelle	
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften, Markt 1	
Auskunft erteilt:	Zimmer:
Frau Scharmach <i>220</i>	202
Telefon (0 22 41) 2 43-0 <i>400</i>	Durchwahl: 271
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 424
E-Mail-Adresse: gabi.scharmach@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	

Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Arztehaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags und donnerstags: 7.30 Uhr - 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr - 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
6/10-Scha.

Datum
20.03.2008

Bebauungsplanverfahren Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ (Grube DEUTAG);

/ Stadt Sankt Augustin

Sehr geehrter Herr:

Sie baten mit Schreiben vom 28.02.2008 um Beantwortung Ihres Schreibens vom Oktober 2007 in dem Sie in Vertretung von Frau deren Grundstücksflächen im Bereich der sogenannten Grube DEUTAG der Stadt zum Kauf angeboten hatten.

Nach sorgfältiger und umfassender Prüfung muss ich Ihnen jedoch mitteilen, dass die Stadt Sankt Augustin auf Ihr Angebot auch aus finanziellen Gründen leider nicht eingehen kann.

Die Stadt hat Verhandlungen mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft aufgenommen, um im Rahmen des sogenannten „Vertragsnaturschutzes“ den für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleich zu sichern. Die Grundstücksflächen Ihrer Mandantin werden somit nicht für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffes benötigt.

Entgegen Ihrer Ausführungen im Schreiben vom 26.10.2007 geht die Stadt Sankt Augustin nach wie vor davon aus, dass eine rechtsverbindliche Sicherung der nördlichen Flächen in der Grube DEUTAG als gewerbliche Bauflächen nicht vorliegt.

Vielmehr ist der genehmigte Rekultivierungsplan maßgebend, der bei den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Berücksichtigung finden soll. Bei den derzeit gewerblich belegten Flächen handelt es sich um eine nicht genehmigte Nutzung.

Ihrem Wunsch, die Flächen zu veräußern, versuchen wir dahingehende Rechnung zu tragen, dass wir Bauträger oder Investoren, die größere Ausgleichsflächen benötigen, anraten, sich mit Ihnen in Verbindung zu setzen.

Es ist beabsichtigt die Auslegung des Bebauungsplanes am 06.05.08 im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss bzw. am 11.06.08 im Rat beschließen zu lassen. Die Auslegung des Planes wird dann voraussichtlich nach der Sommerpause erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Scharmach

ANLAGE 2



Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Dienststelle	
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Bauaufsicht, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Brieger	Zimmer: 211
Telefon (0 22 41) 2 43-0	Durchwahl: -278
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: -77278
E-Mail-Adresse: thomas.brieger@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Ärztehaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags und donnerstags: 7.30 Uhr - 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr - 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen	Mein Zeichen	Datum
13.03.2007	11/00382/ac18	6/30/00108/2006/T	02.04.2007

Sehr geehrter Herr

Ihr Schreiben vom 07.02.2207 war hier nicht bekannt, so dass Ihnen erst jetzt geantwortet werden kann.

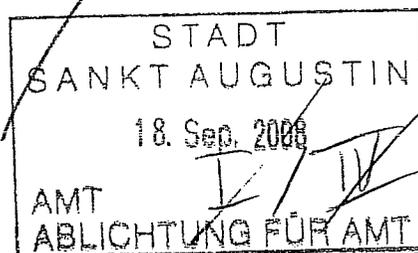
Die Erschließung der Grundstücke Gemarkung Meindorf, Flur 1, Nrn. 1784 und 1785 ist durch Baulasten (§ 83 BauO NRW) öffentlich-rechtlich gesichert (Baulastenblätter Nrn. 486 und 487, jeweils lfd. Nr. 1 sowie Baulastenblatt-Nr. 760, lfd. Nr. 1).

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Brieger

2008-09-18

Herrn Bürgermeister
Klaus Schumacher
Markt 1
53754 Sankt Augustin



Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

in der Zeit vom 20. August bis einschließlich 22. September 2008 haben Sie den Bebauungsplan 408/1 zum Gewerbegebiet Menden-Süd ausgelegt. Innerhalb dieser Frist kann jeder Bürger Bedenken und Anregungen vorbringen. Ich habe die Unterlagen eingesehen und nutze dieses Schreiben um meine Bedenken und Anregungen form- und fristgerecht Ihnen darzulegen.

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet östlich der Bahntrasse Troisdorf-Bonn und südlich der Meindorfer Straße. Hinzu kommen die Nutzungen nördlich der Meindorfer Straße, mit dem Sanitätshaus, dem Getränkemarkt und diverser kleinerer Gewerbebetriebe im Fasanenweg.

Ausgelegt wurden neben den Planunterlagen diverse Gutachten zum Schallschutz, zum Naturschutz, zur Versickerung, usw. Es liegt jedoch kein Verkehrserschließungskonzept vor.

Die Einsicht in das Schallschutzgutachten zeigt, dass das Neubaugebiet „Lichweg“, in dem ich wohne, nicht von den Emissionen aus den Gewerbebetrieben berührt wird. Jedoch weist der Schallschutzgutachter darauf hin, dass bereits heute die Richtwerte für die nächtliche Ruhezeit erheblich durch den LKW-Verkehr überschritten werden. Der Gutachter empfiehlt die Verkehrserschließung über eine südliche Planstraße zu ermöglichen. Diese Planstraße ist jedoch nicht Gegenstand dieser Planung und wird, nach mündlichen Aussagen Ihres Hauses, auch frühestens in ca. 5 Jahren in den Verkehrsentwicklungsplan aufgenommen.

Das fehlende Verkehrsentwicklungskonzept ist der kritische Punkt dieses Bebauungsplans und hiervon ist Meindorf erheblich betroffen.

In dem Gewerbegebiet Menden-Süd sollen weitere Büroarbeitsplätze entstehen. Hierzu werden die Mitarbeiter dieser neugeschaffenen Arbeitsplätze zur Verkehrsspitze, denn die liegt nun mal zum Arbeitsbeginn, zusätzlich die Zufahrt „Am Bahnhof“ nutzen müssen, da keine weitere Anbindung besteht. Gleichzeitig wird mit dem Bau der S13 ein größerer P+R-Platz angelegt, der ebenfalls zur morgentlichen Berufsspitze angefahren wird. Da die S13 als Haupt-ÖPNV-Trasse in dem Bebauungsplan dargestellt wird, ist es folgerichtig auch eine

Wendeschleife für Gelenkbusse vorzusehen. Dies bedeutet jedoch, dass der Knotenpunkt „Einmündung der Straße Am Bahnhof auf die Meindorfer Straße“ nochmals belastet wird.

Dieser Knotenpunkt muss aber auch von unseren Kindern auf dem Weg zu den weiterführenden Schulen zur Hauptverkehrszeit genutzt werden. Ein Radweg besteht in diesem Bereich nicht. Es ist absehbar, dass es zu häufigen, kritischen Situationen kommen wird. Leider geht der Bebauungsplan auf diesen Umstand nicht ein und bietet auch keine Lösung an.

Ich habe größte Bedenken den ausgelegten Bebauungsplan zu genehmigen, ohne ein entsprechendes Verkehrskonzept zu integrieren. Notwendig ist, dass der Radweg aus Meindorf, der nördlich der Johann-Quandt-Straße verläuft und im Bereich der Dürener Straße endet, weitergeführt wird. Ebenfalls durch die Unterführung muss der Radweg auf der nördlichen Seite, vom Straßenverkehr abgetrennt, weitergeführt werden bis er im Bereich der Meindorfer Straße auf den beginnenden Radweg, südlich der Meindorfer Straße geführt werden kann. Die Querung der Meindorfer Straße ist mit entsprechenden baulichen Hilfsmitteln zu gestalten.

Unabhängig von einer späteren Erschließung des Gewerbegebietes durch die angedachte südliche Planstraße, hätte dieser Radweg dauerhaft Bestand und macht nachhaltig Sinn. Ich bitte Sie meine Bedenken und Anregungen aufzunehmen und zumindest die verkehrliche Umgestaltung der Einmündung unter Berücksichtigung der Schüler in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Markt 1

53757 Sankt Augustin

J. Schumacher
H. Weig



- Bebauungsplan Gewerbegebiet Menden-Süd
 - Neuaufstellung des FNP im faktischen Parallelverfahren
- Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Frist: B-Plan und FNP 22.9.08

20.9.2008

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

die von der Stadtverwaltung vorgelegte Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Menden-Süd ist unzulässig, da ihr zwingende andere Rechtsvorschriften entgegen stehen. Der regt daher an, das Bebauungsplanverfahren in dieser Form nicht weiter zu verfolgen und einzustellen. Im FNP sollte die Gewerbedarstellung Menden-Süd auf den Gebäudebestand reduziert werden. Für die dabei frei werdenden Differenzflächen sowie für das Sondergebiet im Bereich der Grube Bergmann schlagen wir vor, sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Natur darzustellen. Für die Lebensbereiche der Kreuzkröte und der Zauneidechse in der Hangelarer Heide sollte ein eigener Abgrenzungsvorschlag, der diese Gebiete nachrichtlich als für den Artenschutz bedeutsam darstellt, vorgenommen werden, nach dem Vorbild anderer Kommunen, z.B. Alfter. Zur Sicherung und Ordnung (Altlastensicherung, Grundwasserschutz u.ä.) der bestehenden Siedlungsfläche sollte ein reduzierter Bebauungsplan erarbeitet werden, der nur Regelungen für den Gebäudebestand trifft.

Sollte der Rat die Pläne in diesen Punkten unverändert verabschieden, bitten wir Sie bereits jetzt, diese Beschlüsse wegen des Verstoßes gegen rechtlich Mindestanforderungen, die nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen, zu beanstanden.

Wir bitten darum, das LANUV in dem Verfahren offiziell zu einer fachlichen Stellungnahme aufzufordern.

Begründung:

A. CEF-Maßnahmen:

Die Stadt kann nicht, wie in den Plänen dargestellt, für sich beanspruchen, die negativen Auswirkungen auf die lokale Population durch geeignete CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Zum einen ist sie gar nicht im Besitz der von ihr in Anschlag gebrachten Kompensationsflächen, dies wäre aber für eine überzeugende Argumentation unbedingt erforderlich. Zum anderen sind die in der Grube Deutag vorgeschlagenen Artenschutzflächen bereits heute von der Kreuzkröte besiedelt und sie stellen eine der besten Habitatflächen im Gesamtgebiet dar, weil hier gewerbliche Lagerstätten für Baustoffe (Kies- und Sandberge, Plastersteinlager, Verdichtungshorizonte mit Pfützenbildung durch Baumaschinen) und umfangreiche Holzstapelflächen des Sägewerkes die erforderlichen Bodenstörungen und -verdichtungen für Laichgewässer gewährleistet und zahlreiche Versteckmöglichkeiten anbieten. Zugleich sind durch die Nutzung als Stilllegungsfläche Brachflächen in verschiedenen Stadien vorhanden, die wichtige Sommerlebensräume darstellen. Diese Nutzung verdrängt die Stadt jedoch mit ihren geplanten Beschlüssen (B-Plan/ FNP) und will dies auch noch als CEF-Maßnahme verstanden wissen, was inakzeptabel ist. Dass durch die Verdrängung geeigneter Nutzungen eine negative Wirkung für die Kreuzkröte entsteht, ergibt sich auch mit Blick auf die Bewertungsbögen für den lokalen Erhaltungszustand, in dem der Verlust *funktionierender* Biotoperhaltungsmaßnahmen zur Abstufung in der Bewertung führt.

Weiterhin übersieht die Stadt, dass der vorgeschlagene Krötenschutzzaun im Süden und das Wegfangen von Individuen im Vorfeld der Baumaßnahmen als Maßnahme, um Individuentötungen zu vermeiden, nicht funktioniert, da die Kröten das Gewerbegebiet von Westen, Süden und Osten aus betritt. Der Krötenzaun führt eher dazu, dass wichtige Lebensstätten, z.B. die Holzlagerplätze westlich im Gewerbegebiet, schwerer zugänglich sein werden oder abgeschnitten werden.

Maßnahmen, die nicht funktionieren oder selbst weitere schwere Störungen bewirken, eignen sich nicht als CEF-Maßnahmen.

Hält die Stadt an dem Amphibienzaun fest, müsste sie den Wegfall der gesamten Biotopstrukturen des Sägewerkes im Rahmen von CEF-Maßnahmen kompensieren, was schlicht nicht möglich ist, um diesen Störungstatbestand zu vermeiden.

Die Biotopzerschneidung müsste für weitere Tierarten in der Eingriffsregelung angesetzt werden.

B. Entgegenstehendes Artenschutzrecht:

Nach den Unterlagen Ihres Hauses werden von der Planung sowohl Laichplätze, Überwinterungsquartiere und Tageseinstände sowie Individuen der Kreuzkröte unmittelbar zerstört. Damit muss sich die Stadt den Anforderungen für die Zulässigkeit gemäß § 43 BNatSchG bzw. Artikel 16 FFH-RL stellen. Die von der Stadt vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen, die verhindern sollen, dass der Verbotstatbestand greift, sind fachlich ungeeignet. Sie führen also nicht dazu, dass der Verbotstatbestand nicht eintritt.

Die Anforderungen, den Verbotstatbestand zu überwinden, erfüllt die Stadt jedoch mit ihrer Planung eindeutig nicht. Denn die drei bestehenden, zusammen zu erfüllenden Anforderungen treffen hier nicht zu:

Zu 5: Alternativenprüfung

Mit dem Gewerbegebiet „Am Butterberg“ existiert ein voll erschlossenes Gewerbegebiet beträchtlicher Größe, das zur Zeit keinen Investor findet. Ebenso wurde von der Stadt gerade erst in sehr guter verkehrstechnischer Lage in „Menden-Nord“ eine große Gewerbefläche ausgewiesen, wobei die Chance vertan wurde, hier weitere Flächenreserven zu sichern, da eine Teilfläche nicht als Gewerbe-, sondern als Wohnbaulandfläche angesetzt wurde. Überdies bestehen einzelne Reserveflächen im Gewerbegebiet Buisdorf-„Mittelfeld“ und im Gewerbegebiet „Einsteinstraße“.

Der Flächengewinn im geplanten Gebiet Menden-Süd steht, zumal angesichts der Summe der Alternativen, in keinem Verhältnis zu den negativen Auswirkungen auf die Belange der Naherholung, der Landwirtschaft, des Landschaftsbildes und des Artenschutzes.

Besonders befremdend erscheint dabei auch der Umstand, wie die Stadt die Gewerbeplanung in Menden-Süd angelegt hat. In einem ersten Schritt sollen nämlich die besonders wertvollen Biotopverbundflächen am Nordrand oberhalb der Grube Deutag zerstört werden, anstatt (wenn überhaupt) die Gewerbeplanung in West-Ost-Richtung entlang der Meindorfer Straße zu entwickeln. Auf die Karte der LANUV wird verwiesen (Kartierung LÖBF Stand Mai 2004, s. Anhang). Da der Verbund zwischen der Grube Deutag und der Missionarsgrube auch für Arten im ungünstigen Erhaltungszustand sowie für andere FFH-Arten wichtig ist (Zauneidechse, Kreuzkröte, Kammmolch) erscheint dieser Mangel besonders schwerwiegend.

Zu 6: Vorgaben zum Biotopverbund

Die Missachtung der von der LÖBF 2004 dargestellten Verbundkorridore wirkt sich insbesondere negativ auf den Erhaltungszustand der Arten Zauneidechse, Kreuzkröte, Kammmolch und Wechselkröte aus. Das Gewerbegebiet sollte daher auf jeden Fall die nähere Umgebung der Grube Deutag sowie die vorhandenen Saumstrukturen in West-Ost-Richtung, die bis zur Missionarsgrube reichen, unberührt lassen.

Planungsqualität:

Die Planung des Gewerbegebietes nimmt keinerlei Rücksicht auf das bestehende Arteninventar des Raumes. Obwohl jedwede Errichtung weiterer Gebäude hier unzulässig ist (s.o.), überzeugt es um so weniger, dass die Stadt noch nicht einmal den Versuch unternimmt, einen Entwurf vorzulegen, der bestmöglich die Belange des Artenschutzes bedenkt und einbindet. So wäre ein zum Freiraum hin offenes Stichstraßensystem (mit einer Straßenentwässerung über die Schulter und ohne Kanalisation), das ohne quer zwischen Baugebiet und Freiraum verlaufende Straßen auskäme und das die Abstandsflächen der Gewerbebetriebe für die Kleintiere zugänglich machte, wesentlich überzeugender. Versickerungsflächen für das Regenwasser werden nicht für den Artenschutz genutzt und nicht gezielt an den Rand der Bebauung hin zum Freiraum gelegt. Die Grünplanung richtet sich nicht an ruderalen Vorbildern aus, sondern bleibt konservativ gehölzorientiert, womit sie den Tierarten des Raumes in keiner Weise entgegen kommt. Ein Begrünungsgebot für Dachflächen sieht die Stadt nicht vor, auch keine Anböschung der randstehenden Gebäude, wodurch kleinere bodengebundene Tiere auch diese Gründachflächen mit nutzen könnten.

Wertvolle Flächen des Biotopverbundes sollten zudem selbstverständlich ausgespart und eine Entwicklung des Gebietes entlang der Meindorfer Straße angestrebt werden.

Auch diese Defizite im Detail der Planung zeigen, wie wenig der Stadt offenkundig an einer sachbezogenen Lösung der bestehenden Konflikte gelegen ist.

Schlussfolgerung:

Die untere Landschaftsbehörde kann nach unserer Einschätzung rechtmäßig keine artenschutzrechtliche Erlaubnis oder Befreiung für den Bebauungsplan in Aussicht stellen. Da es unzulässig ist, mit einer Bauleitplanung in eine Befreiungslage hinein zu planen, wenn die artenschutzrechtliche Befreiung

dauerhaft nicht erteilt werden kann (BVerwG v. 25.8.1997 – 4 NB 12/97), regen wir an, das Bebauungsplanverfahren mit der bestehenden Zielsetzung einzustellen und es strikt beschränkt auf den bestehenden Gebäudebestand fortzuführen. Die Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes sowie eine Neuordnung der bestehenden Gewerbeflächen ist dann weiterhin möglich. Dabei sollten aber die Nutzung der nördl. Grube Deutag für das Tiefbauunternehmen sowie die Nutzung Sägewerk entlang der Bahntrasse unbedingt erhalten werden, da sie wesentliche Garanten für eine Minimalpflege des Lebensraumes für die Arten Kreuzkröte und Zauneidechse im Gebiet darstellen.

Mit freundlichen Grüßen:

Anlage:

- Biotopverbunddaten LÖBF Mai 2004
- Gutachten der LÖBF (Herr Gehle) zum Rebhuhn, 15.7.2004
- Tabelle zum Erhaltungszustand der planungsrelevanten Arten gemäß LANUV

1.) "Anderweitige zufriedenstellende Lösung":

a) Die Aussage der Stadt, es gäbe keine alternativen Gewerbeflächen im Stadtgebiet ist schlicht falsch. Das Gewerbegebiet "Am Butterberg" steht leer, eine sehr gut geeignete Fläche im Bereich der Autobahnabfahrt Menden (im Umfeld des neuen Breuer-Geländes) wurde erst kürzlich für die Wohnbebauung reserviert, das Gewerbegebiet "Im Mittelfeld" weist ebenfalls noch Bauplatzreserven aus.

b) Doch selbst wenn die Voraussetzung zuträfe, nur an dieser Stelle wäre Gewerbe zu entwickeln, fehlen Gründe dafür eine Planung vorzulegen, die in keiner Weise auf die Bedürfnisse der Amphibien Rücksicht nimmt und ihnen damit ohne Not Lebensraum entzieht. Die Niederschlagswasserbeseitigung, die Führung der Straßenentwässerung, die Gestaltung der Abstandsgrünflächen und die Straßenführung lassen sich so gestalten, dass das Gewerbegebiet selbst im hohen Maße von den Tieren durchwirkt und genutzt werden könnte. Dadurch ließen sich auch erhebliche Erschließungskosten einsparen.

c.) Es besteht kein unabdingbarer Anspruch einer Kommune, immer weitere Gewerbeflächen in Anspruch nehmen zu können. Die Angebote aus dem Regionalplan müssen sich widerstreitenden Artenschutzansprüchen unterordnen und sind nicht per se umsetzbar. Alternative Gewerbeflächen ließen sich über den Regionalplan ausweisen (z.B. An der Ziegelei in Mülldorf).

d.) Schließlich ist es nicht korrekt, die Gewerbeplanung in einer Weise zu betreiben, die maximale Schäden im Bestand der Hangeler Heide verursacht. So wurde auf die Abgrenzung der Biotopverbundflächen gemäß LANUV-Verbundsystem keine Rücksicht genommen. Zumindest wäre es zu erwarten, dass diese Flächen respektiert und das Gewerbegebiet statt in Nord-Süd-Richtung stärker in östliche Richtung zu Lasten allein landwirtschaftlicher Ackerflächen entwickelt wird. Gezielt die hochwertigen Lebensraumstrukturen zwischen dem bestehenden Gewerbe und der Grube Deutag (Erdlagerplatz, Brachflächen usw.) zu beanspruchen, entspricht nicht den Vorgaben des BauGB, der Eingriffsregelung und des Artikels 16 FFH-RL.

Relevant ist auch, dass im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein zusätzliches erheblich höheres Erhaltungsrisiko vorbereitet wird, indem die Gewerbenutzung des Tiefbauunternehmers und die Lagernutzung des Sägewerkes aus der Grube Deutag verdrängt werden sollen. Diese Maßnahme ist ebenfalls unnötig und trägt zur Abwertung des Erhaltungszustandes im Gebiet bei, da sich das Nutzungsregime negativ für die Art verändert und sie von kommunalen (und damit unzuverlässigen) Pflegemaßnahmen abhängig wird.

2.) "Guter Erhaltungszustand der Art"

Die Kreuzkröte ist sowohl lokal als auch in der atlantischen Region NRW nicht im geforderten "guten Erhaltungszustand". Die Kreuzkröte war gemäß den Arbeiten von Dr. Ulrich Sinsch in den 1990er Jahren im Gesamtgebiet mit 10.000 Tieren vertreten. Seit dem ist der Bestand stark zusammengebrochen, da die erforderlichen Schutzmaßnahmen unterblieben. Der konkrete lokale Erhaltungszustand muss sich auch an dieser Ausgangssituation messen lassen.

Da bei der Bewertung des lokalen Erhaltungszustandes (ABC-Bewertung) gemäß der Bögen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen, Sonderheft 2/2006, oft Fehler seitens der Bearbeiter gemacht werden, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass bei der Gruppensumme innerhalb eines Bewertungskriteriums immer der schlechteste Einzelparameter durchschlägt (s. S. 11 des Sonderheftes). Die Nivellierung erfolgt erst bei der Addition der drei Kriterienparameter.

Nach unserem Verständnis der Lage vor Ort, angesichts weiterer laufender Planungen (L 16n, WTP II), den eigenen Begehungen der letzten 15 Jahre und unserer Kartierung im Jahr 2008 ergibt sich folgende Bewertung des lokalen Erhaltungszustandes:

Kriterium "Zustand der Population":

Populationsgröße: C (hierbei ist zu erinnern, dass diesen Größenangaben eine bestimmte Kartiermethode zu Grunde liegt, es also nicht darum geht, wie viele Tiere durch aktives Suchen gefunden werden könn(ten). Auch muss der enorme Zusammenbruch der Population seit den 1990er Jahren in die Bewertung gestellt werden.

Populationsstruktur: Reproduktionsnachweis: A

Summe "Zustand der Population": C

Kriterium "Habitatqualität":

Anzahl Laichgewässer: B

Ausdehnung der Flachwasserzonen: B

Besonnung: A

submerse Vegetation: B

Grabbare Böden: A

Offenlandcharakter: B

Vernetzung: C unter Bezug auf die Frage Isolation/ Landwirtschaft/ Bebauung; Inselhaftigkeit der Lebensstätten im Gesamttraum

Summe "Habitatqualität": C

Kriterium "Beeinträchtigung":

Fischbestand: A

Nutzungsregime: B-C

Sukzession: C [unter Verweis auf die ursprüngliche Biotop- und Bestandsausdehnung um 1990]

Isolation, Straßen: B

Isolation, Landwirtschaft, Bebauung: C (Beachte dabei auch Grube Pütz, Knochenberg u.a., Inselhaftigkeit der Resthabitate)

Summe "Beeinträchtigung": C

Gesamtbewertung: C "mittel bis schlechter Zustand"

Bei der Einschätzung des lokalen Erhaltungszustandes muss außerdem berücksichtigt werden, dass bislang in der Hangelarer Heide keinerlei Schutzkonzeption für die Kreuzkröte, um sie insgesamt im Gebiet zu erhalten, umgesetzt wurde, obwohl dazu sogar ein eigenes Fachgutachten aus den 1990er-Jahren (Dr. Ulrich Sinsch) vorliegt, der bereits damals den dramatischen Zusammenbruch der Population prognostizierte.

Den Erhaltungszustand der Art im atlantischen Raum gibt die LANUV mit "ungünstig/unzureichend" (gelb, Ampelbewertung) an.

3.) "überwiegendes öffentliches Interesse":

Allein dieses Interesse kann nach den Urteilen der letzten Jahre wohl städtischerseits konstruiert werden, obwohl es aus unserer Sicht nicht glaubhaft vermittelt werden kann. Denn dem Interesse, an dieser Stelle im geringen Umfang (Planaschnitt A, wenige einzelne Bauparzellen) Gewerbe zu entwickeln, stehen gewichtige andere öffentliche Interessen entgegen, insbesondere der Schutz des Grundwassers und der Artenschutz, aber auch der Schutz der Erholungslandschaft für die Einwohner der Stadt Sankt Augustin.

C. Planung in die Befreiungs- / Genehmigungslage hinein:

Trotz der internationalen Verpflichtung, das Artensterben bis zum Jahre 2010 zu stoppen und trotz der geltenden Vorgaben der EU zur Strategischen Umweltprüfung werden artenschutzrechtliche Vorgaben von den öffentlichen Verwaltungen gerne bis zuletzt nachgeordnet, anstatt sie frühzeitig im Regionalplan und im FNP zu bewältigen. Statt dessen setzt man den einzelnen Antragstellern konkreter Bauanträge dem Risiko aus, erst an dieser Stelle am Artenschutz mit seinem Anliegen zu scheitern.

Dieses Vorgehen ist für die Kommunen bequem und von der Hoffnung motiviert, dass der Artenschutz dann, wegen des maximal aufgebauten Sachzwanges, doch noch nachgeordnet wird oder auf dem Weg verloren geht (obwohl striktes Recht!). Diese Vorgehensweise entspricht aber nicht dem Gebot der geordneten Raumordnung und Stadtplanung. Deshalb haben die Gerichte auch festgestellt, dass Bauleitpläne, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits erkennbar nicht umsetzbar sind, unrechtmäßig sind. Dazu gibt es eine Reihe einschlägiger Urteile, die letztendlich dem Vertrauensschutz des Bürger dienen (z.B. BVerwG v. 25.8.1997 – 4 NB 12/97).

Wir haben dargestellt, dass im Gebiet Menden-Süd (und im Gebiet WTP II) erkennbar Artenschutzkonflikte den Vorschlägen der Stadt zur Bebauung entgegen stehen. Wir regen daher an, diese Planziele aufzugeben, den internationalen Verpflichtungen zum Artenschutz als an dieser Stelle überwiegenden Belang anzuerkennen und von den vorgelegten Plänen bzw. Darstellungsvorschlägen Abstand zu nehmen.

D. Mangelhafte Erhebung / Abwägungsmangel:

Die von der Stadt vorgenommenen Kartierungen der planungsrelevanten Arten erfolgten aus mehreren Gründen unzureichend, wodurch nicht nur die Abwägungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, sondern auch formale Konflikte aus Sicht des Artenschutzes entstehen. Das Untersuchungsgebiet wurde zu klein gewählt und die Störfunktion weiterer Bebauung sowie der Verlagerung von Nutzungen und die Verschlechterung des Zugangs zu wichtigen Strukturen deutlich unterschätzt.

Doch selbst, wenn die Stadt zu dem Ergebnis käme, die Untersuchungen seien für die Entscheidung zur Bauleitplanung ausreichend, so eignen sich diese auf keinen Fall als Basis zur Beurteilung von CEF-Maßnahmen und deren Wirksamkeit (Monitoring).

Ohne genaue Grundlagendaten zur Kreuzkröte im Gebiet kann ein späterer Erfolg oder Misserfolg nicht wissenschaftlich dargestellt werden. Der **sichere** Nachweis eines Erfolges der CEF-Maßnahmen im Vorfeld einer Baumaßnahme ist aber notwendig, wenn der Verbotstatbestand - nach der Denkweise der Kommunen - gar nicht erst eintreten soll. Dass der Verbotstatbestand davon unabhängig gemäß der Darstellung unter Kapitel A und B auf jeden Fall eintritt, ergibt sich aus der korrekten Anwendung des Artikel 16 FFH-RL, die wir einfordern. Die Richtlinie sieht den Verbotstatbestand bereits dann, wenn die Maßnahme überhaupt zu Störungen führen kann, eine weitreichenden Schäden an der Gesamtpopulation muss gar nicht eintreten werden. Das deutsche Recht weist eine Vollzugslücke der FFH-RL auf.

Als Beleg, wie umfangreich die Kreuzkröte in dem Gebiet betroffen ist, legen wir eigene Kartierungsergebnisse bei.

Fehlerhaft ist, dass wesentliche negative Auswirkungen der Planung, die durch die Verdrängung der aktuellen Nutzung der Fläche als Lagerplatz für einen Tiefbauunternehmer und als Holzstapelplatz und durch die Verwehrung des der Zugang zu zahllosen Holzstapeln des Sägewerkes entlang der Bahn gar nicht in der Bewertung auftauchen und daher unberücksichtigt geblieben sind.

E. Unzureichende Berücksichtigung der Kreuzkröte im Detail:

Im Detail wäre zu erwarten, dass die Stadt ihre CEF- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu Lasten bestehender Lebensraumflächen der Arten entwickelt. Die Grube Deutag scheidet daher als Kompensationsraum für die Verlagerung des Tiefbaubetriebes und die zahlreichen Strukturverluste im bestehenden Gewerbegebiet aus, zumal die Flächen auch nicht im Besitz der Stadt sind.

Unverständlich und fehlerhaft ist es aber auch, dass das Gewerbegebiet die Kreuzkröte nicht offensiv als Leitart für die räumliche und strukturelle Gestaltung des Gewerbegebietes eingesetzt wurde. Eine sich zur Landschaft öffnende Anordnung der Straßen- und Abstandsgrünflächen, der Verzicht auf die L 16n, der Einsatz des Dach-Niederschlagswassers für zusätzliche Laichangebote und Sand- und Steinhalden innerhalb der Abstandsgrünflächen als Tages- und Winterquartier sind innerhalb des Gewerbegebietes möglich. Die aktuelle Nutzung des Gebietes als Lebensstätte zeigt dies sehr deutlich. Zusätzlich müssten amphibiengerechte Lösungen für die Straßenentwässerung (Entwässerung in Straßengräben oder Rettungsausstiege bei Kanalentwässerung) angeboten werden. Im besten Fall könnten sogar extensiv begrünte Dachflächen über Erdanschüttungen an einer Hauswand als Lebensraum mit erschlossen und für die Eingliederung des Gebietes in das Landschaftsbild genutzt werden.

Statt zumindest für die Amphibienarten und das Landschaftsbild den Weg der Versöhnung zu gehen, setzt die Stadt jedoch mit ihrer Planung auf eine maximale Eingriffsschwere, nicht nur in der eigentlichen Abgrenzung des Gebietes (Überplanung des Biotopverbundnetzes der LANUV), sondern auch in der Binnengestaltung bis hin zu zahlreichen Baumpflanzungen, die auf die Agrararten (z.B. Rebhuhn) bis weit in die Feldflur negativ ausstrahlen.

Nicht überzeugend wäre eine Entgegnung der Stadt, die einem solchen Raum- und Grünkonzept aus vermeintlich ästhetischen Gründen widerspräche. Das sich einstellende Bild wird von der Stadt Bonn zur Zeit sogar in der Innenstadt für vertretbar gehalten (Ruderalarten in Verkehrsinseln). Außerdem soll ja dieses Gewerbegebiet explizit für verarbeitende und lagernde Betriebe ohne Publikumsverkehr sein, anderenfalls müsste noch deutlicher auf die bestehenden Gewerbeflächenreserven der Stadt verwiesen werden.

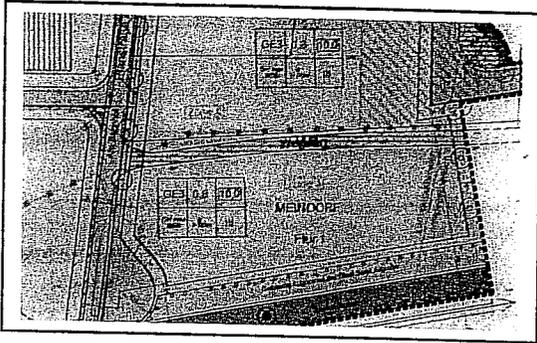
Die Planung des Gewerbegebietes sieht bereits den Bau einer zusätzlichen Nord-Südverlaufenden Erschließungsstraße (Planstraße E) am östl. Rand des ersten Planabschnittes vor. Diese Straße bereits jetzt vorzusehen, obwohl die weitere bauliche Entwicklung an dieser Straße erst nach Fertigstellung der L 16n, die in näherer Zeit nicht verwirklicht werden wird, ist aus finanzieller Sicht nicht sinnvoll.

Wir regen an, auf diese Straße im ersten Bauabschnitt gänzlich zu verzichten.

Außerdem regen wir an, soweit als möglich - unabhängig von weitergehenden Anregungen und Bedenken - die Grüngestaltung so zu verändern, dass von ihr keine eigenen negativen Auswirkungen auf die Arten ausgehen. Für die Abstandsflächen sollten stattdessen Vorgaben für Rohbodengestaltungen entworfen werden, Baum- und höhere Gehölzpflanzungen gänzlich entfallen und auch untersagt werden.

Der geplante dauerhafte Amphibienzaun sollte entfallen, da er nicht wirksam ist und zusätzliche Störungen auslöst. Die Tiere wandern von allen drei Seiten (Westen, Süden, Osten) in das Gebiet ein. Statt des Zaunes sollte auf eine grundsätzlich amphibienfreundliche Gestaltung, insb. der Straßenentwässerung, geachtet werden. Der Zaun muss auch als Eingriff für andere Arten (Mäuse, Bilche, Junghasen, Rebhühner (Küken!) usw.) aufgefasst werden.

F. Naherholungsansprüche:



Gemäß dem Siegauekonzept sowie dem Stadtentwicklungskonzept, auch nach den Plänen der Regionale 2010 (Grünes C), steht die Stadt vor der Aufgabe, zusätzliche Naherholungsflächen zur Entlastung der Siegaue zu entwickeln.

Die Planung für das Gewerbegebiet Menden-Süd und vor allem für den WTP II stehen solchen Anforderungen diametral entgegen. Hier sollen nach dem Willen der Stadt wichtige Zu-

kunftsperspektiven zur Sicherung und Steigerung der Wohnqualität, so wie sie das Stadtentwicklungskonzept fordert, verbaut werden.

Der vorhandene Querweg von Westen nach Osten (s. Abbildung) zwischen dem Gewerbegebiet und der Schäferei sollte erhalten bleiben und nicht eingezogen und überbaut werden. Anderenfalls entfällt die einzige Fuß- und Radwegeverbindungen, um die Grube Deutag an der Nord und Westseite umgehen zu können.

G. FNP-Neuaufstellung:

Die Vorgehensweise der Stadt, eine FNP-Neuaufstellung zu betreiben und wichtige Schlüsselflächen in eigen abgegrenzten Bebauungsplanverfahren zu betreiben, ist aus unserer Sicht unseriös. Damit versucht die Stadt offenbar, sich im Bebauungsplanverfahren der Kontrolle der Genehmigungsbehörden zu entziehen und für die FNP-Planung Fakten zu schaffen.

Es ist über dies nicht zulässig, im FNP-Neuaufstellungsverfahren nur auf Veränderungen abzustellen. Ebenso muss die Stadt solche Änderungen im Bestand vornehmen, die sich aus rechtlichen Vorgaben ergeben. Der Artenschutz stellt striktes Recht dar, die FNP-Planung ist daher an dieses Recht anzupassen.

Wir regen dringend an, zunächst die FNP-Neuaufstellung unter wahrung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu Ende zu führen, ehe weitere Bebauungspläne aufgestellt oder verabschiedet werden.

H. Weitere Argumente:

Im übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.11.07 zum Bebauungsplan 408/1 im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB, die Stellungnahme vom 12.2.2007 zum FNP im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 (1) BauGB, die der Stadt vorliegen. Wir erneuern diese hiermit. Sie werden formal Teil auch dieser Stellungnahme.

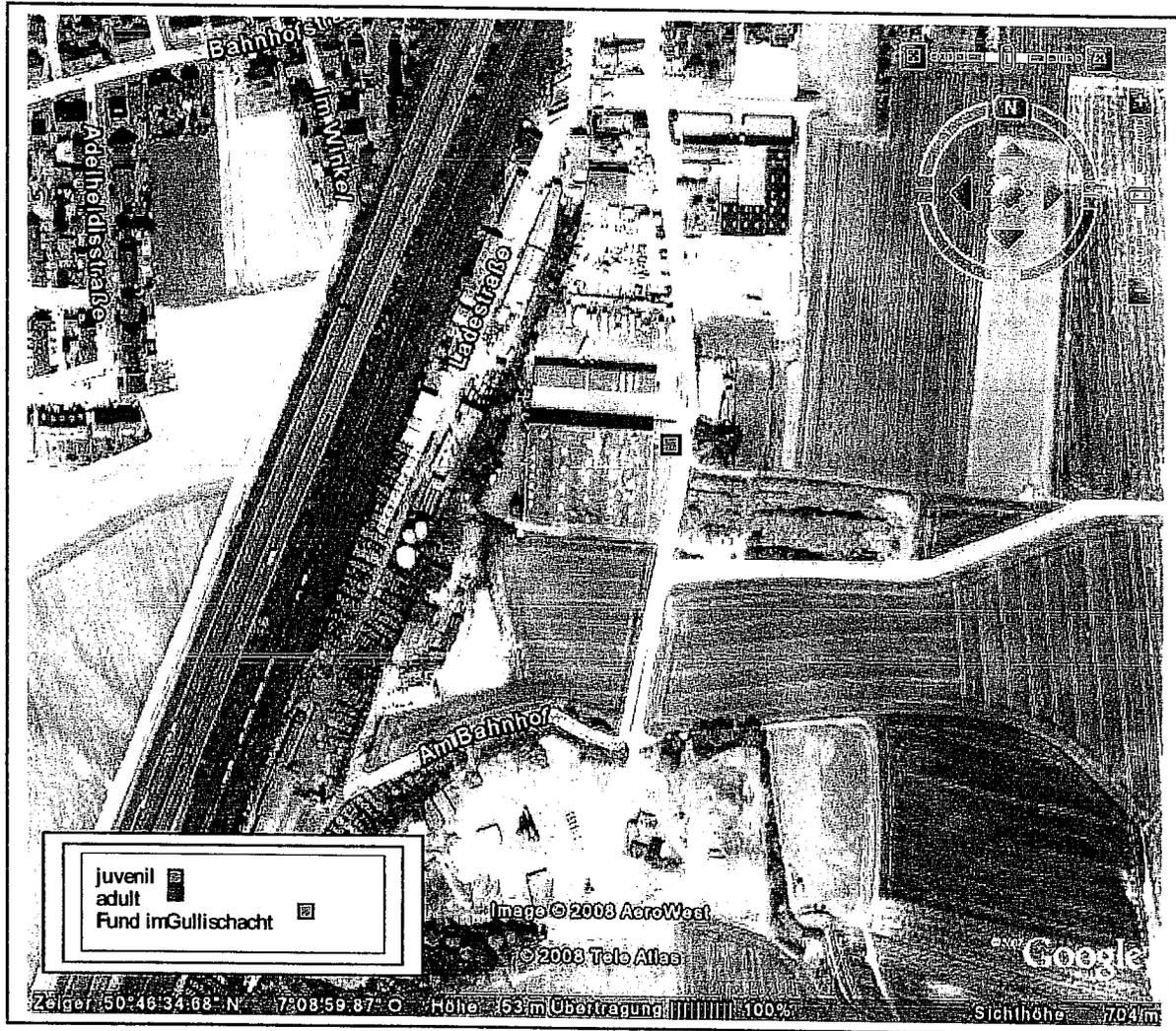
Mit freundlichen Grüßen:

Kreuzkrötenkartierung Menden-Süd BUND 2008

Datum: 10.6.2008, 22.00 Uhr bis 1.00 Uhr

Kartierer:

Hinweis: Die Kartierungsaufwand geht über die Kartierintensität zur ABC-Bewertung hinaus und beinhaltet die gezielte Nachsuche nach Tieren.



Weitere Zufallsfunde planungsrelevanter Arten:

Missionarsgrube: eingalgte Quappen der Kreuzkröte im ersten Ausgleichsgewässer

Grube Bergmann: 2 Gewässer, einer mit Laichschnur und einer geschlüpften Laichschnur, wenige Kreuzkröten, zweiter ohne Laich

Missionarsgrube / Klosterteil: 2 Gewässer, beide dick mit Algenwatte überwachsen, ein Quappennest, wenige Kreuzkröten

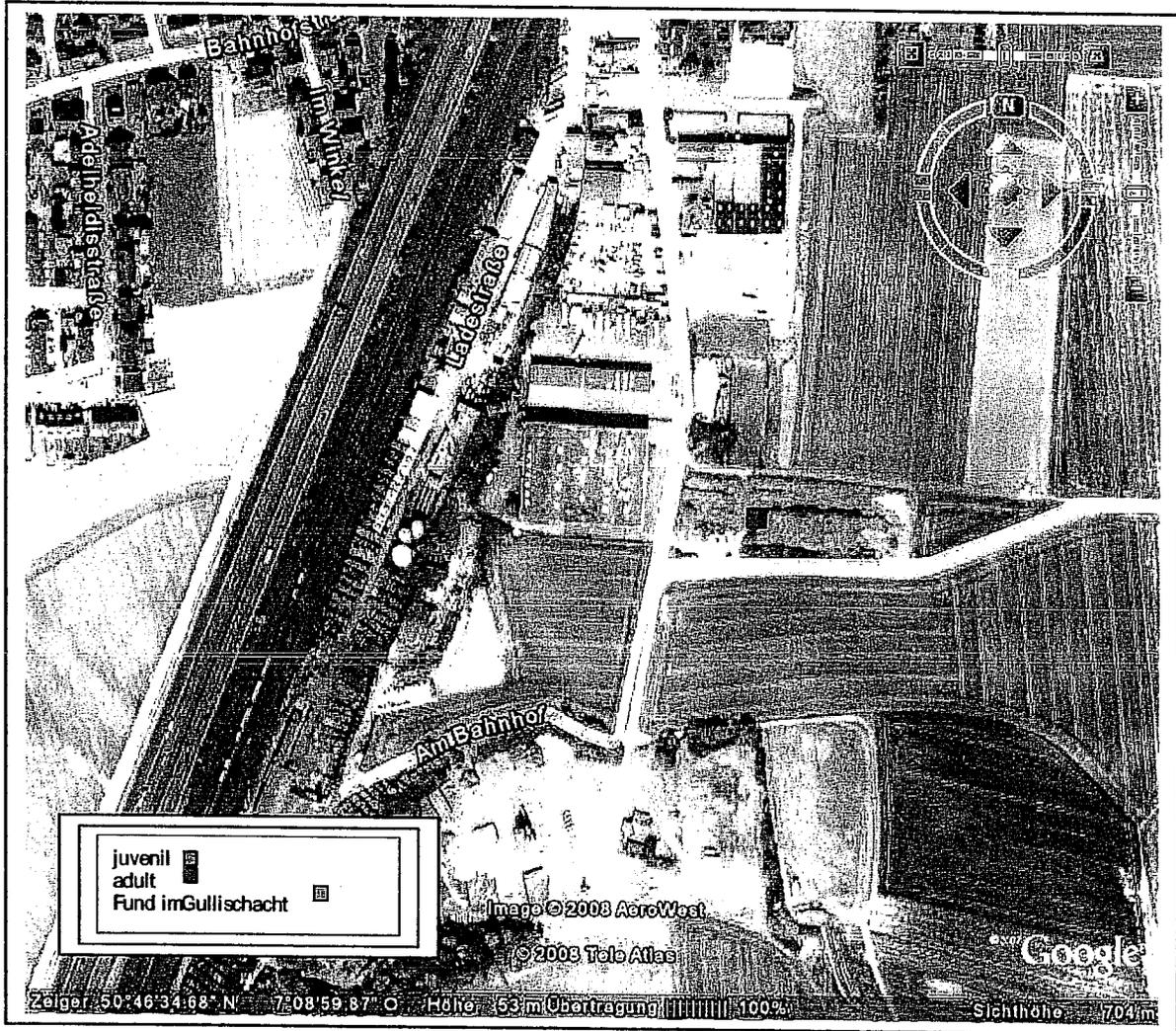
Ackerteich Hundepplatz: ausgetrocknet

Ackerteich oberhalb Deutag, im Frühjahr Quappen, ausgetrocknet.

Gelände Tiefbauer Grube Deutag - nicht überprüft

Kreuzkrötenkartierung Menden-Süd BUND 2008
Datum: 13.06.2008, 7 Uhr morgens bis 8.00 Uhr
Kartierer:

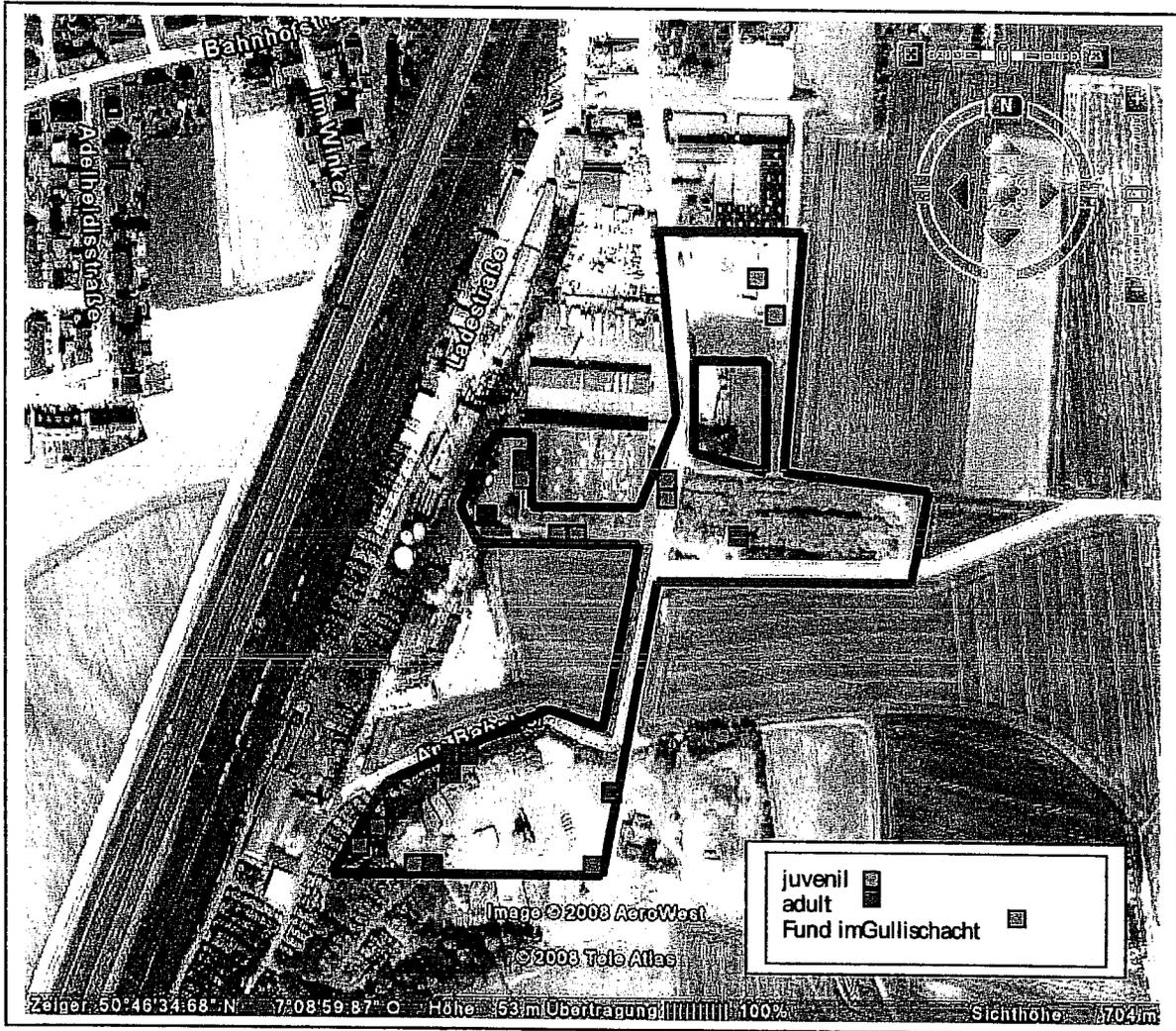
Hinweis: Die Kartierungsaufwand geht über die Kartierintensität zur ABC-Bewertung hinaus und beinhaltet die gezielte Nachsuche nach Tieren.



Weitere Zufallsfunde planungsrelevanter Arten:
Schwarzer Milan auf Nahrungssuche über Bodendeponie

Kreuzkrötenkartierung Menden-Süd BUND 2008
Datum: 17.06.2008, 20.00 bis 22.00 Uhr
Kartierer: :

Hinweis: Die Kartierungsaufwand geht über die Kartierintensität zur ABC-Bewertung hinaus und beinhaltet die gezielte Nachsuche nach Tieren.

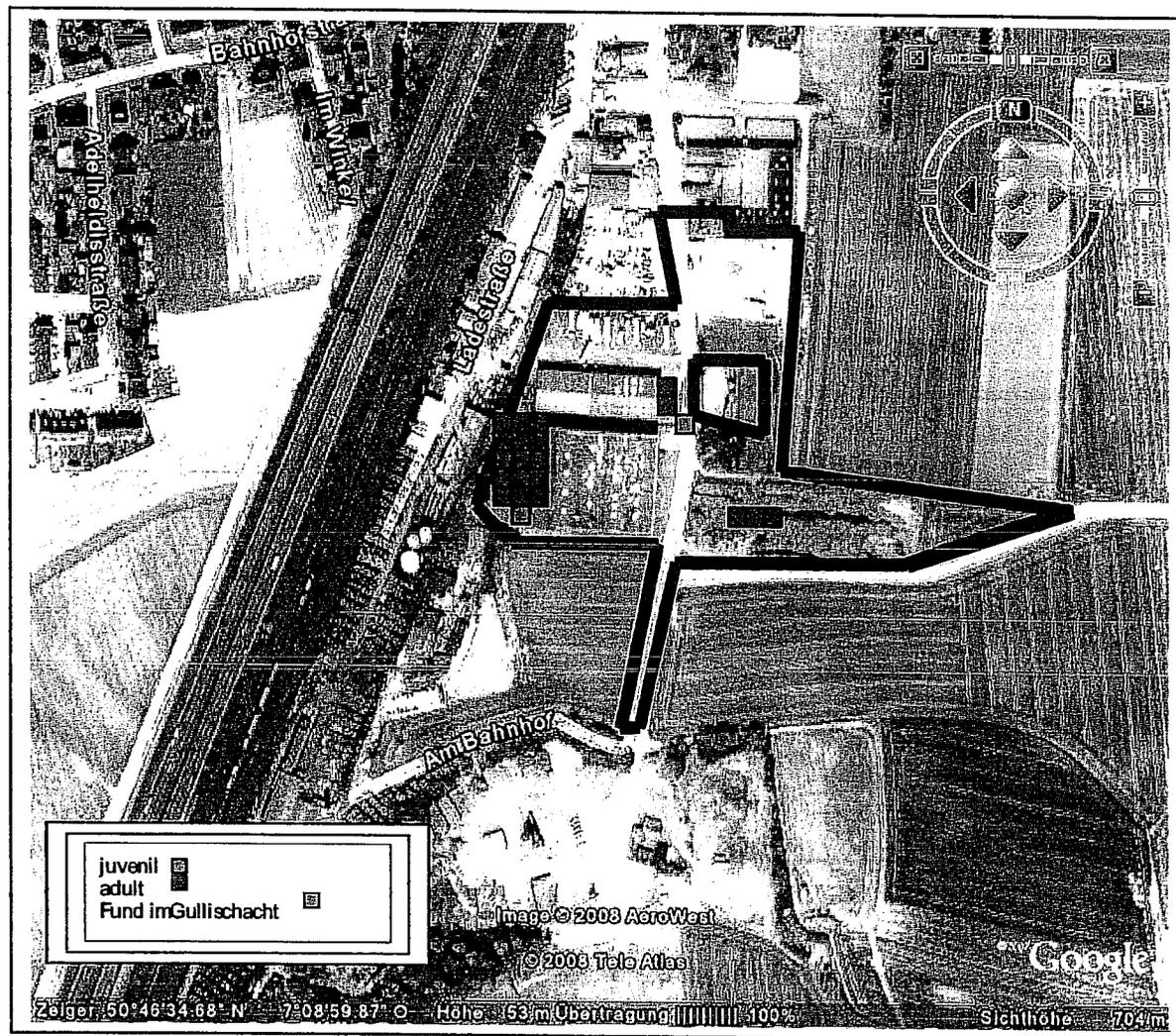


Kreuzkrötenkartierung Menden-Süd BUND 2008

Datum: 24.6.2008, 20.00 bis 22.30 Uhr

Kartierer: ---

Hinweis: Die Kartierungsaufwand geht über die Kartierintensität zur ABC-Bewertung hinaus und beinhaltet die gezielte Nachsuche nach Tieren.



Weitere Zufallsfunde planungsrelevanter Arten:

Missionarsgrube: im hinteren Teich ca. 6 frisch metamorphisierte Kreuzkröten; der vordere Teich ist ausgetrocknet.

An der Böschung Missionarsgrube drei Neuntöter (ein Weibchen, zwei Männchen)

Eingriffsgebiet: Überflug Schwarzer Milan

B.8

STADT SANKT AUGUSTIN
25. Sep. 2008
DEZ./FB/FO
ABLICHTUNG FÜR
6/10

Stadt St. Augustin
Dezernat IV
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
z.H. Frau Scharmach
Markt 1
53757 St. Augustin

- vorab per Telefax: 02241/243-77236 430

Fachanwalt für
1 Arbeitsrecht
2 Verwaltungsrecht
3 Informationstechnologierecht
* auch Büro Brüssel
* auch Büro Helsinki
(jeweils nicht örtlich zugelassen)

Aktenzeichen	Telefon Sekretariat	E-Mail	
170049/08	0221 ,		Rechtsanwalt

Köln, den 22.09.2008

**Bebauungsplan Nr. 408/1 – „Gewerbegebiet Menden-Süd“
Erschließungsplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Scharmach,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr Rechtsanwalt Michael Plössner als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Firma LIFE Line Einrichtungshaus Sankt Augustin GmbH mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht überreichen wir beiliegend (Anlage).

Zu der von Ihnen übermittelten modifizierten Planung werden wir binnen der gesetzten Frist Stellung nehmen. Insoweit bitten wir lediglich vorab um Prüfung der Maßangaben. Da die Straße hiernach nun hälftig auf dem südlich an das Grundstück Am Bahnhof 21 angrenzenden Grundstück geführt werden soll, müsste sich im Hinblick auf die Breite der Straße (7,5m) eine Reduktion der Inanspruchnahme des Grundstücks Am Bahnhof 21 um 3,75m ergeben. Nach den übermittelten Unterlagen beträgt diese Reduktion jedoch nur 3,5m, da zuvor ein Abstand von 6,5m zum Gebäude und nun ein Abstand von 10m angegeben wird.

Büro Köln
Mevissenstraße 15 /
Ecke Konrad-Adenauer-Ufer
D – 50668 Köln
Telefon: +49(0)221/55 400-0
Telefax: +49(0)221/55 400-190

Büro Brüssel
Rue du Commerce 31
B – 1000 Brüssel
Telefon: +32(0)2/2908977
Telefax: +32(0)2/2908979
www.llr.de

Büro Helsinki
LLR Asianajotoimisto
Korkeavuorenkatu 34
FIN – 00130 Helsinki
Telefon: +358(0)9/2486 2400
Telefax: +358(0)9/2486 2488

Desweiteren war ursprünglich ein Abstand von 6,5m zur Baugrenze angegeben, während dieser Abstand nun auf das Gebäude bezogen wird. Wir bitten um Prüfung und Erläuterung bis zum 23.09.2008.

Äußerst vorsorglich nehmen wir zu der bisherigen, unmodifizierten Planung noch wie folgt Stellung:

Zum Vermögen der LIFE Line Einrichtungshaus Sankt Augustin GmbH gehört das Grundstück Am Bahnhof 21, welches im Plangebiet liegt. Dieses Grundstück soll ausweislich des im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekannt gemachten Planentwurfs an der südlichen Grundstücksgrenze zur Errichtung einer öffentlichen Straße in Anspruch genommen werden. Ausweislich des Planentwurfs soll die Straße eine Breite von 7,50 Metern aufweisen und sich im rückwärtigen Grundstücksbereich auf bis zu 14,50 Meter erweitern. Nach der vorliegenden Begründung zum Planentwurf - Stand April 2008 - soll die Straße der „Nachverdichtung der Erschließung im rückwärtigen Bereich der Lagestraße“ dienen und „für den Fall einer anbaufreien Realisierung der L 16n eine öffentliche Anbindung sichern.

Eine solche Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft würde die Funktionalität und Nutzbarkeit des Areals in nachhaltiger Weise beschränken, weshalb aktuell wegen der vorgesehenen Inanspruchnahme des Grundstücks ein bereits weitgehend vorangeschrittener Verkauf gescheitert ist. Der Investor teilte mit, dass ihm nach Vorsprache bei der Stadt Sankt Augustin mitgeteilt wurde, dass an dieser Planung festgehalten wird, wobei alternative Erschließungen über eine angrenzende Grundfläche wegen etwa erforderlicher Böschungsarbeiten verworfen würden.

Diese Planung erweist sich als rechtswidrig und verletzt unsere Mandantschaft in ihren Rechten. Im Einzelnen:

Die Planung beinhaltet eine rechtswidrige weil nicht gerechtfertigte und abwägungsfehlerhafte Inanspruchnahme des Grundeigentums unserer Mandantschaft. Für die Errichtung der Straße fehlt es zunächst an der gem. § 1 Abs. 3 BauGB notwendigen städtebaulichen Erforderlichkeit. Eine hinreichende Rechtfertigung zur Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen unserer Mandantschaft ist nicht ersichtlich.

Des Weiteren erweist sich die Planung als abwägungsfehlerhaft, weil die Straßenführung mit deutlich geringerem Eingriff auf den südlich angrenzenden Brachflächen ohne Einschränkung der Funktionalität der weiteren dort geplanten Gewerbeflächen errichtet werden könnte, wohingegen durch die jetzige Planung eine städtebaulich wünschenswerte Revitalisierung der Nutzung des Grundstücks unserer Mandantschaft verhindert, jedenfalls aber deutlich verzögert würde.

Schließlich würde die vorgesehene Inanspruchnahme auch weitreichende Entschädigungsansprüche unserer Mandantschaft, nicht nur im Hinblick auf den Entzug des Grundeigentums, sondern auch auf die hiermit verbundenen Wertminderungen des verbleibenden Grundstücks und die Kosten für die Versetzung des Zaunes auslösen. Demgegenüber wäre bei einer Inanspruchnahme der angrenzenden Brachflächen nur der Grundstückswert zu entschädigen.

Eine Inanspruchnahme der Brachflächen stellt sich damit nicht nur als geringer beeinträchtigende sondern auch aus Sicht der Stadt St. Augustin deutlich kostengünstigere Variante dar. Im Einzelnen ist folgendes anzumerken:

1. Keine Erforderlichkeit der geplanten Verkehrsflächenausweisung

Die geplante Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück unserer Mandantschaft ist bereits deshalb rechtswidrig, weil es insoweit an der Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlt. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planung muss deshalb nicht nur an sich, sondern auch hinsichtlich jeder Festsetzung erforderlich sein. Die Bauleitplanung bedarf insoweit der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, wohingegen reine Privatinteressen einzelner Grundstückseigentümer eine Planung nicht rechtfertigen können. Städtebauliche Gründe, die eine Erforderlichkeit der Verkehrsflächenausweisung begründen könnten, sind nicht ersichtlich:

Soweit zur Begründung angeführt eine „Nachverdichtung der Erschließung im rückwärtigen Bereich der Lagestraße“ angeführt wird, so berührt dies nur die reinen Privatinteressen des Sägewerksbetreibers, welcher möglicherweise um Verbesserung seiner Erschließungssituation nachgesucht hat. Ein solches rein privates Interesse kann die Inanspruchnahme der Grundstücksflächen privater Dritter nicht rechtfertigen und führt nicht zur Erforderlichkeit der Planung. Das Grundstück ist in ausreichender Weise durch zwei öffentliche Verkehrsflächen erschlossen; eine Nutzung des Grundstücks kann auf Grundlage der bestehenden Erschließung auch ohne weiteres optimiert und intensiviert werden. Die hierfür erforderliche interne Erschließung des Sägewerksareals obliegt dem Sägewerksbetreiber und kann weitere äußere Erschließungen nicht erforderlichen machen.

Soweit eine Sicherung für den Fall einer anbaufreien Realisierung der L 16n angesprochen ist, so kann eine solche nicht rechtmäßig um den Preis einer Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erfolgen.

Im Rahmen der Anbaumentscheidung hinsichtlich der L 16n werden die Belange der hierüber erschlossene Grundstückseigentümer angemessen zu würdigen sein. Soweit keine zwingenden öffentlichen Interessen dies erfordern, kann die Aufhebung einer erforderlichen und bestehenden öffentlichen Erschließung nicht rechtmäßig erfolgen, so dass eine anbaufreie Ausführung der L 16n bei Erforderlichkeit der bestehenden Erschließung nicht in Betracht kommen kann.

Insgesamt ist damit zu konstatieren, dass städtebauliche Gründe die Ausweisung der Planstraße F nicht erfordern. Ein bloßes Privatinteresse des Sägewerksbetreibers kann die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht herleiten. Da es insoweit an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt, ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam.

2. Keine Rechtfertigung einer Inanspruchnahme des Grundstücks Am Bahnhof 21

Die geplante Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück Am Bahnhof 21 stellt sich als nachhaltiger Eingriff in das Eigentumsgrundrecht dar, für welchen eine städtebaulich tragende Rechtfertigung nicht ersichtlich ist.

Des Weiteren bestehen andere, geringer belastende und damit vorrangige Möglichkeiten zur Errichtung der Verkehrsfläche, weshalb eine Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft unverhältnismäßig und abwägungsfehlerhaft wäre:

a) **Keine Rechtfertigung des Grundrechtseingriffs**

Eine tragende Rechtfertigung ist für die Inanspruchnahme des Grundstückseigentums unserer Mandantschaft ist nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Grundeigentum müssen daher aus Gründen des allgemein Wohls gerechtfertigt sein. Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnutzung des Eigentum soweit wie möglich erhalten.

BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01, BRS 65 Nr. 6.

Eine solche Rechtfertigung ist vorliegend nicht ersichtlich:

- aa) Soweit zur Planbegründung eine beabsichtigte „Nachverdichtung der Erschließung im rückwärtigen Bereich der Lagestraße“ angeführt wird, so ist hiermit angesprochen nicht ein Belang des Allgemeinwohls, sondern allenfalls ein Privatinteresse des Eigentümers des Sägewerks an einer Optimierung seiner Erschließung. Die vorgesehene Straße würde ausschließlich das Sägewerksareal erschließen und käme damit nur einem privaten Grundstückseigentümer bzw. Betriebsinhaber zu Gute.

Der Straßenführung können deshalb insoweit keine Allgemeinwohlinteressen zu Grunde liegen. Keinesfalls erfordern Gründe des allgemein Wohls die Straßenausweisung, da insoweit bereits eine ausreichende Erschließung durch zwei öffentliche Verkehrsflächen besteht und es einer weiteren Erschließung zur Aufrechterhaltung der Nutzung nicht bedarf. Der Eigentümer hat es hier in der Hand, eine etwa beabsichtigte Nutzungsintensivierung durch Optimierung der inneren Erschließung seines Grundstücks zu gewährleisten. Hierfür bedarf es weder einer zusätzlichen Erschließungsstraße, noch wird eine solche durch Gründe des allgemeinen Wohls erfordert.

- bb) Ebenso beinhaltet die weiter angeführte Sicherung einer öffentlichen Anbindung „für den Fall einer anbaufreien Realisierung der L 16n“ keine tragfähige stadtbauliche Rechtfertigung der Inanspruchnahme privaten Grundstückeigentums.

Das Sägewerksareal ist derzeit über zwei öffentliche Verkehrsflächen voll erschlossen. Im Rahmen des geplanten Ausbaus der L 16n könnte die vorhandene Erschließung über die Straße Am Bahnhof wie dargelegt nicht um den Preis einer Inanspruchnahme fremder Privatgrundstücke unterbunden werden. Die Eigentumsgarantie umfasst neben dem Substanzschutz auch die Beachtung des Gleichheitssatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist deshalb dem Grundsatz des geringst möglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es muss deshalb stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den betroffenen Eigentümer aber weniger belastet. Als milderes Mittel ist es insbesondere anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann.

In der Abwägung hat das Eigentum der öffentlichen Hand nämlich ein geringeres Gewicht als das Eigentum Privater, weil Hoheitsträger angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Artikel 14 Abs. 1 GG sind.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.06.2002, 4 CN 6/01.

Bei der Erschließung von Grundstücken und Baugebieten ist deshalb eine Führung der Erschließung auf öffentlichen Verkehrsflächen stets vorrangig. Private Grundstücksflächen können nur dann zulässiger Weise in Anspruch genommen werden, wenn geeignete öffentliche Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Das Sägewerksareal ist bereits durch zwei öffentliche Verkehrsflächen, nämlich die Straße Am Bahnhof sowie die Lagestraße erschlossen. Soweit über die bisherige Erschließungsstraße „Am Bahnhof“ die Trasse der L 16n geführt werden soll, so ist eine anbaufreie Erreichung unter Aufhebung der bestehenden Erschließung nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Erschließung des Areals gewährleistet bleibt.

Die Aufhebung einer bestehenden öffentlich rechtlichen Erschließung um den Preis einer Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zur Errichtung einer neuen Erschließung ist aus den dargelegten Gründen mit dem Verhältnisgrundsatz nicht vereinbar und würde sich deshalb als unverhältnismäßig darstellen. Vor diesem Hintergrund ist, so denn die Erschließung über die Lagestraße nicht allein ausreichend sein sollte, eine zu Lasten des Sägewerksbetreibers anbaufreie Errichtung der L 16n nicht zulässig, so dass auch im Hinblick hierauf eine Rechtfertigung der Planung nicht bestehen kann.

b) **Vorrangigkeit einer Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Brachfläche**

Selbst wenn man – fehlerhaft – von der prinzipiellen Erforderlichkeit einer weiteren Erschließung ausgehen und hierfür die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für gerechtfertigt halten würde, so erweist sich gleichwohl die Inanspruchnahme des Grundstücks Am Bahnhof 21 als unverhältnismäßig, weil südlich angrenzend mit deutlich geringerem Eingriff die Straße auf bestehenden Brachflächen errichtet werden könnte.

aa) Südlich unmittelbar an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzend befindet sich eine größere bislang brachliegende Fläche, die im Rahmen des Bebauungsplans als Gewerbefläche ausgewiesen werden soll. Über diese Fläche könnte ebenso gut die Erschließung geführt werden. Angesichts der Größe dieses Areals und der vorgesehenen flexiblen Bebauungsmöglichkeiten würde die Inanspruchnahme einer Teilfläche dieses Areals die bauliche Nutzung im übrigen nicht beeinträchtigen und lediglich den Entzug der reinen Straßenfläche zu Lasten des Eigentümers bedingen.

bb) Demgegenüber würde die Ausweisung der Straßenfläche auf dem Grundstück Am Bahnhof 21 wie bereits dargelegt die Funktionalität des Grundstücks nachhaltig einschränken, da das Grundstück hinsichtlich seiner Nutzung gerade auf die großzügigen Umfahrungsmöglichkeiten ausgerichtet ist, die für die bisherige und auch künftig vorgesehene Nutzung als Lager- bzw. Logistikzentrum von ausschlaggebender Bedeutung sind. Erforderlich ist insoweit eine – bislang vorhandene und bewusst vorgesehene - Umfahrungsmöglichkeit, die Begegnungsverkehr von LKW ermöglicht, einen ausreichenden Kurvenradius beinhaltet und parallel noch Raum für das Abstellen von Gütern belässt. Daneben muss auch für fußläufig tätige Mitarbeiter ausreichender Raum verbleiben.

Da die nördliche Umfahrung mit nur gut 5 Metern hierfür deutlich zu schmal ist, ist hierfür die Aufrechterhaltung der südlichen Umfahrung zwingend erforderlich. Mit der weitreichenden Beschneidung dieser Freiflächen durch die Ausweisung der Straßenfläche würde das Grundstück in seiner Nutzbarkeit, Funktionalität und in seinem Wert erheblich eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund droht wie bereits dargelegt ein beabsichtigter Verkauf wegen der Planung zu scheitern.

Bei Ausweisung der Straßenfläche auf dem Grundstück unserer Mandantschaft würde damit nicht nur die reine Straßenfläche entzogen, sondern auch das verbleibende Restgrundstück in seiner Nutzbarkeit und seinem Wert nachhaltig beeinträchtigt. Hinzukommen Kosten für die Versetzung des Zauns. Demgegenüber bestünde bei Ausweisung der Verkehrsfläche auf der südlich angrenzenden Brachfläche der Eingriff allein im Entzug der reinen Straßenfläche, so dass hier der Eingriff deutlich geringer ausfallen würde.

Da es sich bisher bei diesen Flächen um Grünland handelt, würde hier nur eine geringwertige und seitens des Eigentümers wirtschaftlich bislang nicht nutzbare Grünfläche (mit einem Wert von allenfalls wenigen Euro pro Quadratmeter) belastet. Demgegenüber sind die Flächen unserer Mandantschaft als Gewerbefläche ausgewiesen und damit – unbeschadet der des Eingriffs in das Restgrundstück entsprechend als Eingriff und Entziehung von Baulandflächen ausgewiesen, sodass sich die vorgesehene Inanspruchnahme als deutlich gravierendere und deshalb zwingend nachrangige Alternative darstellt.

- cc) Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer der südlich an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzenden Freifläche – anders als unsere Mandantschaft - von der Planung in erheblicher Weise profitiert, da auf dem bisher als Außenbereich zu qualifizierenden Grundstück nunmehr im erheblichen Umfang neue Bauflächen ausgewiesen werden. Die Planung generiert deshalb für den Grundstückseigentümer einen erheblichen Wertzuwachs.

Dementsprechend beinhaltet die Inanspruchnahme einer Teilfläche dieses Grundstücksareals, das bisher den Wert einer Grünfläche aufweist, für den Grundstückseigentümer einen geringen und durch die mit der Planung verbundene Wertsteigerung vielfach aufgefangenen Nachteil.

Die Inanspruchnahme dieser Freifläche stellt sich daher in mehrfacher Hinsicht als die deutlich geringer belastende Variante dar, so dass nach Maßgabe des Verhältnismäßigkeitsprinzips eine Führung der Straße über die bisherige Brachfläche zwingend Vorrang vor einer Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantin hat.

- dd) Im Rahmen der Planbegründung finden sich gleichwohl derzeit keinerlei Erwägungen zu der Beurteilung alternativer Straßenführungen. Bei der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen ist jedoch stets eine Alternativenprüfung vorzunehmen. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt deshalb vor, wenn die planende Gemeinde alternative Erschließungslösungen nicht in Ihre Überlegungen einbezieht oder eine alternative Erschließungslösung verwirft, durch die die mit der Planung angestrebten Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden könnten.

Vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 05.04.2000, 1 K 5239/98; vgl. zur Planfeststellung BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, 4 C 15.83, BRS 44, Nr. 2.

Soweit zur Begründung der Inanspruchnahme des Grundstücks Am Bahnhof 21 angeführt wird eine Erforderlichkeit von Böschungsarbeiten bei Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Grundflächen, so vermag dies den vorgesehenen Eingriff nicht ansatzweise zu rechtfertigen. Entscheidend ist, dass die Inanspruchnahme der Brachflächen einen Eingriff in geringerwertige Grundstücksflächen darstellt und – anders als bei der Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft - angrenzende Grundstücksflächen des Eigentümers nicht in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt werden. Soweit im Hinblick auf die Böschungshöhe eine Ausführung der geplanten Wegefläche mit entsprechender Neigung erforderlich ist, steht dies der Wegeführung tatsächlich und rechtlich nicht entgegen. Etwaige Mehrkosten (der Stadt Sankt Augustin) vermögen als rein fiskalische Belange einen unverhältnismäßigen, weil gegenüber bestehenden Alternativen stärker belastenden Eingriff nicht zu rechtfertigen.

Überdies würden entsprechende Mehrkosten durch die bei Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft deutlich höheren Entschädigungsansprüche (Entschädigung zum Baulandwert anstelle des Grünlandwerts, Kosten der Versetzung des Zaunes, Beeinträchtigung des Grundstückswerts der angrenzenden Flächen) nicht deutlich überwogen. Zu den geringen bautechnischen Mehrkosten verweisen wir auf die bereits übersandte Stellungnahme des Ingenieurbüros Hein.

ee) Die Planung stellt sich deshalb einerseits deshalb als abwägungsfehlerhaft dar, da alternative Wegeführungen nicht hinreichend untersucht und bewertet wurden. Andererseits besteht ein Abwägungsfehler auch deshalb, weil eine Führung der Planstraße F über die südlich an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzende Brachfläche mit deutlichen geringeren Eingriffen in das Grundeigentum Privater verwirklicht werden könnte und deshalb nach Maßgabe des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zwingend Vorrang vor einer Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft hat.

c) **Verhinderung einer Revitalisierung des Grundstücks unserer Mandantschaft**

Im Rahmen der Abwägung ist weiter auch zu berücksichtigen, dass die Planung eine Revitalisierung des Grundstücks unserer Mandantschaft verhindern, jedenfalls aber deutlich verzögern würde. Hierbei handelt es sich um einen städtebaulichen Belang, der seitens der Stadt Sankt Augustin auch bereits mehrfach angesprochen wurde.

Die Revitalisierung der bestehenden Gewerbefläche ist einerseits aufgrund des im Plan angesprochenen Mangels an Gewerbeflächen städtebaulich wünschenswert. Zum anderen ist städtebaulich ein Leerstand von bestehenden Gebäuden wegen der damit verbundenen Auswirkungen stets unerwünscht, sodass auch insoweit eine Revitalisierung des Grundstücks unserer Mandantschaft beachtlichen städtebaulichen Belangen entspricht. Da wie dargelegt die Planung eine Veräußerung des Grundstücks zur Erneuerung der Bebauung und Nutzung hindert, steht dieser Belang der Planung entgegen.

3. Entschädigungsfragen

Eine Führung der geplanten Erschließungsstraße über die südlich an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzende Brachfläche würde für die Stadt St. Augustin überdies auch die deutlich kostengünstigere Lösung darstellen. Nach § 40 Abs. 1 ist Entschädigung in Geld oder durch Übernahme unter anderem dann zu leisten, wenn im Bebauungsplan auf privaten Grundstücken Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die zu leistende angemessene Entschädigung bestimmt sich nach den aus der Festsetzung resultierenden Vermögensnachteilen.

Bei Inanspruchnahme der südlich an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzenden Grünfläche beschränkt sich der Eingriff wie dargelegt auf die Entziehung der für die Straße vorgesehenen Grünfläche, so dass hier rein der Grundstückswert von wenigen Euro pro Quadratmeter für die in Anspruch genommene Fläche zu ersetzen wäre.

Bei Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantschaft entstünden demgegenüber wie dargelegt weitere erhebliche Vermögensnachteile. Zunächst hat die Fläche Baulandqualität, sodass sie zum Baulandwert entschädigt werden müsste.

Weiterhin müsste der bestehende Zaun versetzt werden. Schließlich hat die bestehende und durch die Planung infrage gestellte großzügige Umfahrungsmöglichkeit maßgebenden Einfluss auf den Grundstückswert und ist bestimmend für die Funktionalität und Nutzbarkeit des Grundstücks. Wie dargelegt wird die Nutzung des Grundstücks als Lager- bzw. Logistikzentrale bei Beschneidung der bestehenden Umfahrung auf lediglich noch 6,50 Meter weitreichend erschwert, was erheblichen Einfluss auf das Grundstückswert haben würde. Dies wird daran deutlich, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Planung ein weitgehend abgestimmter Verkauf des Grundstücks insgesamt zu scheitern droht.

Der konkrete Wertnachteil ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar, dürfte jedoch auf jeden Fall im sechsstelligen Bereich liegen. Bei Fortsetzung der Planung würde seitens unserer Mandantschaft über ein Wertermittlungsgutachten der entsprechende Wertnachteil beziffert werden.

Des Weiteren müsse sich unsere Mandantschaft im Rahmen eines zur Umsetzung der Festsetzung erfolgenden Enteignungsverfahrens Ansprüche aus § 92 Abs. 3 BauGB vorbehalten. Hiernach kein ein Grundstückseigentümer die Erstreckung der Enteignung auf das Gesamtgrundstück verlangen, wenn das Restgrundstück nicht in einem angemessenen Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der konkreten Konzeption und baulichen Struktur der Grundstücksnutzung erscheint eine wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks zumindest gefährdet, so dass sich unsere Mandantschaft jedenfalls entsprechende Rechte vorbehalten muss. Den für die insoweit zu leistende Entschädigung maßgeblichen Verkehrswert des Grundstücks hat der Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dipl.-Ing. Westhof mit Gutachten vom 14.04.2005 mit 3,4 Millionen Euro bewertet. Wir gehen davon aus, dass sich dieser Wert in der Zwischenzeit nicht wesentlich verändert hat.

Vor diesem Hintergrund wäre die Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Brachflächen für die Stadt St. Augustin die deutlich kostengünstigere und damit auch kommunal-haushaltsrechtlich vorzugswürdige Variante.

4. Fazit

Die Planung bedarf vor diesem Hintergrund in mehrfacher Hinsicht einer Überprüfung. Soweit überhaupt weiterhin die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße für das Sägewerk ins Auge gefasst wird, so ist jedenfalls eine Führung der Erschließungsstraße über das Grundstück unserer Mandantschaft im Hinblick auf das Eigentumsgrundrecht nicht gerechtfertigt, unverhältnismäßig und abwägungsfehlerhaft. Soweit eine zusätzliche Straße errichtet werden soll, so wäre die Inanspruchnahme des südlich angrenzenden brachliegenden Areals aus den dargelegten Gründen vorrangig und für die Stadt St. Augustin auch in entschädigungsrechtlicher Hinsicht die kostengünstigere Variante.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt