

Sitzungsvorlage

Datum: 30.04.2013

Drucksache Nr.: **13/0133**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.06.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.07.2013	öffentlich / Entscheidung

Betreff

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 1, und Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, östlich der Bebauung Marienstraße, ca. 70 m südlich der Siegburger Straße, entlang der Mendener Straße und westlich des Kindergartens 'Im Spichelsfeld'; 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingereichten Stellungnahmen; 2. Beschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt – unter Berücksichtigung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) abgegebenen Stellungnahmen – die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die 4. Änderung des Flächenutzungsplanes für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 1, und Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, östlich der Bebauung Marienstraße, ca. 70 m südlich der Siegburger Straße, entlang der Mendener Straße und westlich des Kindergartens 'Im Spichelsfeld', sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256).

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 27.02.2013 die Auslegung der 4. Flächennutzungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 424 „Ortsrand Siegburger Straße“ (Drucksache Nr. 13/0134) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung beider Planverfahren fand in der Zeit vom 15.03.2013 bis 19.04.2013 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Sankt Augustin statt. Lediglich ein Bürger hat sich im Rahmen seiner Anregungen auch auf das Flächennutzungsplanänderungsverfahren bezogen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger B mit Schreiben vom 30.03.2013

Der Bürger rügt mit seinem Schreiben die Durchschneidung seines Grundstückes durch die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplanentwurf. Aus seiner Sicht handele es sich bei dem Grundstück auf Grund seiner Lage (angrenzend an bereits bebaute Grundstücke) um begünstigtes Agrarland. Er verweist in seinem Schreiben auf ein Grundstück in einer aus seiner Sicht vergleichbaren Lage, welches im Frühjahr 2012 für 23€ verkauft worden wäre. Durch die geplante Durchschneidung der Fläche komme es nach Auffassung des Eingabenstellers zu einer signifikanten Wertminderung.

Stellungnahme der Verwaltung

Planungsrechtlich ist das Grundstück des Bürgers als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB einzustufen. Der Außenbereich beginnt dort wo die letzte Bebauung endet. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt auf dieser Parzelle – den Änderungsbereich (künftige Darstellung: „öffentliche Grünfläche“) hiervon ausgenommen - Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus dieser Gesamtsituation heraus wirken sich die Bauleitplanverfahren nicht wertmindernd auf die Parzelle des Bürgers aus. Städtischerseits wurde in diesem Gebiet seit der Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens kein vergleichbares Grundstück zu einem Preis von 23€/qm erworben.

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens erfolgte die Wertermittlung aller Grundstücke. Hierbei werden zunächst die vorhandenen regionalen und kommunalen Planungen analysiert. Diese Analyse hat ergeben, dass sämtliche o. g. Pläne im Verfahrensgebiet Flächen für die Landwirtschaft ausweisen. Somit wird gemäß § 27 ff. FlurbG der landwirtschaftliche Nutzen der dem Verfahren unterliegenden Flurstücke ermittelt. In Absprache mit dem Gutachterausschuss werden dann Preisspannen ermittelt, wobei diese aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden. Der Höchstwert (= höchster landwirtschaftlicher Nutzen bezogen auf das Verfahrensgebiet) wurde mit 7 €/qm bestimmt. Bei dem Procedere der Wertermittlung wirkt der Vorstand der Teilnehmergeinschaft maßgeblich mit. Der Vorstand hat einstimmige Beschlüsse zu allen Belangen der Wertermittlung gefasst. Die Ergebnisse der Wertermittlung wurden den einzelnen Teilnehmern bekannt gegeben mit der Möglichkeit Einwendungen einzulegen. Über diese Einwendungen wurde seitens der Flurbereinigungsbehörde noch nicht entschieden, da der Abschluss der Bauleitplanverfahren erst abgewartet werden soll. In einem nächsten Schritt folgt die Feststellung der Ergebnisse der Wertermitt-

lung als Verwaltungsakt, welcher vor dem OVG anzufechten wäre.

Es ist durchaus möglich, dass Grundstücksflächen auf dem freien Markt in dem Gebiet zu einem Preis von 23 €/qm verkauft wurden. Für die objektive Beurteilung des Wertes eines Grundstückes wird gem. § 194 BauGB der gewöhnliche Geschäftsverkehr mit den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten eines Grundstückes berücksichtigt. Die in diesem Rahmen durchgeführten Rechtsgeschäfte fließen in die Kaufpreissammlung und damit in die Ableitung der Bodenrichtwerte ein, die wiederum u. a. Grundlage der Beurteilung der Wertverhältnisse in einem Flurbereinigungsverfahren bilden. Die Entscheidung, ob es sich im o. g. Fall um einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt und allein dieser Kauffall ausreicht, um die Wertverhältnisse landwirtschaftlicher Flächen in diesem Gebiet neu zu beurteilen obliegt dem Gutachterausschuss. In den Jahren 2010 sowie 2012 wurden seitens der Flurbereinigungsbehörde Gespräche über die Wertverhältnisse im Flurbereinigungsgebiet durchgeführt und diese ergaben keine neuen Erkenntnisse bzgl. des anfänglich genannten Wertes in Höhe von 7 €/qm.

Durch die Bauleitplanverfahren und die damit verbundene Durchschneidung des Grundstückes ergibt sich keine Wertminderung des Grundstückes. Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens sind alle im Flurbereinigungsgebiet befindlichen Grundstücke neu geordnet. Die Grundstücksflächen zwischen der Siegburger Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze verbleiben im Wesentlichen in ihrer heutigen Lage und in den heutigen Eigentumsverhältnissen. Der südliche Teil des Einwandergrundstückes wird voraussichtlich an anderer Stelle ausgewiesen. Bei der Landzuteilung werden die Wünsche der Eigentümer soweit als möglich berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 05.02.2013 bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Mail vom 13.03.2013 bzw. mit Schreiben vom 14.03.2013 von der Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme zur Planung gebeten.

Folgende Behörden haben sich während des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert:

1. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 13.03.2013
2. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 18.03.2013
3. DB Service Immobilien GmbH, Schreiben vom 19.03.2013
4. Westnetz GmbH, Schreiben vom 20.03.2013
5. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin, Schreiben vom 21.03.2013
6. Wahnachtalsperrenverband, Schreiben vom 17.04.2013
7. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 18.04.2013
8. Bezirksregierung Köln, Obere Wasserbehörde, Mail vom 05.04.2013
9. Stadtwerke Bonn GmbH, Mail vom 18.04.2013
10. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 11.04.2013
11. Unitymedia, Mail vom 18.03.2013
12. Amprion GmbH, Schreiben vom 18.03.2013

13. ARS GmbH, Schreiben vom 18.03.2013
14. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 21.03.2013
15. Bezirksregierung Köln, Flurbereinigungsbehörde, Schreiben vom 22.03.2013

In den Schreiben 1 bis 9 werden keine Anregungen bzw. Hinweise zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes geäußert.

10. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 11.04.2013

Die PLEdoc weist in ihrem Schreiben auf eine bestehende Kabelschutzrohranlage im Bereich der Mendener Straße und der Rathausallee hin und bittet wie im Bebauungsplan schon geschehen auch um Eintragung der Trasse in den Flächennutzungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung

In dem Flächennutzungsplan der Stadt sind die Trassen der Fernleitungen sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen (wie Umspann-, Pump- und Übernahmeanlagen) nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung weiterer Versorgungsleitungen auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Handhabbarkeit und Lesbarkeit nicht sinnvoll. Für eine derart detaillierte Darstellung ist ein Flächennutzungsplan nicht geeignet. Die Trasse wurde in den Bebauungsplanentwurf, welcher parallel zur Flächennutzungsplanänderung bearbeitet wird, übertragen. Auf das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen wird im Bebauungsplan im Anschluss an in die textlichen Festsetzungen unter dem Kapitel Hinweise verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

11. Unitymedia NRW GmbH mit Mail vom 18.03.2013

Der Versorgungsträger äußert keine Einwände zur Planung weist jedoch auf Versorgungsanlagen der Unitymedia im Planbereich hin und bittet um Beachtung der Kabelschutzanweisung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgungsleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung, überwiegend in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Mendener Straße und teilweise Siegburger Straße). Auf Grund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes erfolgt hier lediglich die Eintragung von Fernleitungstrassen und deren baulichen Anlagen. Im parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bebauungsplanverfahren wird ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der Kabelschutzanweisung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

12. Amprion GmbH mit Schreiben vom 18.03.2013

Die Amprion GmbH weist in ihrem Schreiben auf die Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hin, die nach wie vor ihre Gültigkeit hat.

Im Planbereich verlaufen keine Hochspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen sind ebenso nicht vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Sankt Augustin bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt hat.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Alle übrigen Unternehmen, in der Zuständigkeit und der Betreuung von Versorgungsleitungen wurden ebenso am Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

13. ARS GmbH mit Schreiben vom 18.03.2013

Es werden keine Bedenken erhoben. Um Abfuhrprobleme während der Baumaßnahme zu verhindern, wäre es von Vorteil wenn die ARS GmbH vor Baubeginn in Kenntnis gesetzt wird. Aus dem BGI 5104 sind die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen zu entnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Relevanz.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

14. Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 21.03.2013

Es bestehen seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken. Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass sie in den gesamten Planungsprozess eingebunden war und begrüßt die sehr gute Zusammenarbeit mit der Stadt. Die weitere Vorgehensweise zwischen Stadt, Planern, Flurbereinigungsbehörde und Landwirtschaft sollte in enger Abstimmung erfolgen.

Die Landwirtschaftskammer weist aber darauf hin, dass durch die geänderte Planung wieder zusätzliche landwirtschaftliche Nutzfläche verloren geht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Durch die geänderte Planung, die neben der Verschiebung der geplanten öffentlichen Grünfläche auch eine Reduzierung der Breite der Grünfläche vorsieht, ergibt sich keine weitere Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Verschiebung der öffentlichen Grünfläche in Teilbereichen werden zusätzliche landwirtschaftliche Wegetrassen in einer Größenordnung von ca. 1830 qm erforderlich. Letztlich werden insgesamt ca. 2,68 ha (alte Planung ca. 2,9 ha) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die zusätzlichen Wegetrassen ermöglichen aber den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen mit zwei zusätzlichen Querungsmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich südlich der Siegburger Straße eine bessere Erreichbarkeit der Ackerflächen. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen der Siegburger Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze also außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung verbleibt als landwirtschaftliche Fläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

15. Bezirksregierung Köln, Flurbereinigungsbehörde mit Schreiben vom 22.03.2013

Aus Sicht der Behörde bestehen keine Bedenken zu den Bauleitplanverfahren. Es wird auf die Notwendigkeit der landwirtschaftlichen Wegeverbindung außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Süden zur Meindorfer Straße und Richtung Osten zur Rathausallee hingewiesen. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens (§ 44 Abs. 3 Flurbereinigungsgesetz) müssen alle Zuteilungsgrundstücke durch Wege zugänglich gemacht werden. Ohne diese Wegeverbindungen ist eine wertgleiche Landzuteilung nicht möglich, so dass das Flurbereinigungsverfahren nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. In diesem Fall wären die Bauerlaubnisvereinbarungen nicht mehr gültig und die Stadt könnte nicht in den Besitz der für die Maßnahme erforderlichen Flächen eingewiesen werden. Seitens der Behörde wird daraufhingewiesen, dass das Flurstück Gem. Obermenden, Flur 1, Nr. 1086 nicht innerhalb des Flurbereinigungsgebietes liegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Wegeflächen ist die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Die bestehende Darstellung „landwirtschaftliche Flächen“ reicht hier völlig aus. Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf das parallel zu diesem Verfahren durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 424, welches ebenfalls in dieser Sitzung behandelt wird. Weder der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes noch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 424 sind von der Darstellung des Geltungsbereiches des Flurbereinigungsgebietes im Flächen- und Wegeplan tangiert.

Der Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens wird im Flächen- und Wegeplan entsprechend der Anmerkung der Behörde angepasst.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Düsseldorf (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Flächennutzungsplanänderung eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung sowie die Entscheidung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 29.01.2013, DS-Nr. 12/0436 und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 27.02.2013, DS-Nr. 12/0436 verwiesen.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen. Der Flächennutzungsplanänderung ist eine Begründung mit dem dazugehörigen Umweltbericht beigelegt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.