

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0392

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 24.06.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	14.07.2011	TOP: 11	öffentlich
Rat	19.07.2011	TOP: 7.2	öffentlich

Beratungsgegenstand

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Teil 2 - Brünings Kamp -;

a) Aufstellungsbeschluss

b) Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

- (1) Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Teil 2 – Brünings Kamp – wird aufgestellt. Gegenstand der Änderung ist eine Überarbeitung der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB.
- (2) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 Teil 2 – Brünings Kamp – wird mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Bebauungsplan Nr. 36 Teil 2 – Brünings Kamp – ist am 20. März 2000 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan lässt Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB sind vorgesehen:

1. innerhalb des Plangebiets
 - a) auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
 - b) an anderer Stelle im Plangebiet, insbesondere in den Freianlagen des Regenrückhaltebeckens sowie den öffentlichen Grünanlagen,
2. außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Ahaus bereitgestellten Flächen im Bereich des Wassergewinnungsgebiets Düstermühle, soweit ein Ausgleich im Plangebiet nicht erforderlich, nicht möglich oder, unter Berücksichtigung anderer, ebenfalls abwägungserheblicher Belange nicht wünschenswert ist.

Art und Umfang des Eingriffs sind gutachterlich ermittelt, bewertet und den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt worden¹. Danach sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen zum

¹ Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 Teil 2 - Brünings Kamp - der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Biologischen Station Zwillbrock e. V.. Vreden, im April 1999

Ausgleich, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets, vollständig ausgeglichen.

Die Maßnahmen auf von der Stadt Ahaus bereitgestellten Flächen im Bereich des Wassergewinnungsgebiets Düstermühle ergeben sich

1. der Art nach aus dem Pflege- und Entwicklungsplan Wassergewinnungsgebiet Düstermühle²,
2. dem Umfang nach aus der o. a. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Da die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, nur zum Teil ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe zu kompensieren, sind die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

1. an anderer Stelle im Plangebiet,
2. auf von der Stadt Ahaus bereitgestellten Flächen im Bereich des Wassergewinnungsgebiets Düstermühle

den Grundstücken in den Teilen des Plangebiets, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, gesammelt zugeordnet, soweit diese als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind. Die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 18 lautete ursprünglich:

„Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB sind den Grundstücken in den Teilen des Plangebiets, die Eingriffe i. S. des § 8 (1) BNatSchG erwarten lassen, gesammelt zugeordnet; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Stadt Ahaus bereitgestellten Flächen im Bereich des Wassergewinnungsgebiets Düstermühle, soweit diese als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.“

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz lässt der Bebauungsplan ein ökologisches Defizit von 117.891 Werteinheiten erwarten. Dem steht im Bereich des Wassergewinnungsgebiets Düstermühle ein ökologisches Aufwertungspotential von 1.008.570 Werteinheiten gegenüber.

Die Stadt hat im Februar 2008 Vorausleistungen auf den Kostenerstattungsbetrag für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erhoben. Grundlage ist eine Kostenschätzung für die Maßnahmen im Plangebiet und für die Maßnahmen im Bereich Düstermühle. Die voraussichtlich entstehenden Gesamtkosten im Gebiet Düstermühle wurden auf die dort erzielbaren Werteinheiten verteilt und ein Betrag von 0,11 €/Werteinheit errechnet.

Gegen einen der Bescheide wurde mit Schreiben vom 14. März 2008 Klage erhoben. Die Kläger halten die Zuordnungsfestsetzung für zu unbestimmt. Nach Auffassung des VG Münster ist die Klage zulässig und begründet³.

Zur Begründung wird u. a. Folgendes angeführt:

1. Die zugeordneten Werteinheiten sind keine Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 9 (1a) Satz 2 BauGB. Sie geben nur den Wert von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wieder. Aus ihnen allein lasse sich jedenfalls dann nicht auf konkrete Ausgleichsmaßnahmen schließen, wenn - wie hier - auf einer Fläche viel mehr Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, als für Eingriffe durch einen konkreten Bebauungsplan erforderlich sind. Deshalb bleibe hier völlig offen, auf welchen konkreten Flächen im Gebiet Düstermühle der Ausgleich für Eingriffe auf Grund des Bebauungsplans Nr. 36 Teil 2 stattfinden soll und welche genauen Maßnahmen erfolgen müssen, um die zugeordneten 117.891 Werteinheiten zu erreichen.

² Pflege- und Entwicklungsplan Wassergewinnungsgebiet Düstermühle. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Biologischen Station Zwillbrock e. V., Vreden, im Dezember 1997

³ VG Münster, Urteil vom 7. Oktober 2009, Az.: 3 K 883/08

2. Nach den §§ 2 (1) und 3 Kostenerstattungssatzung i. V. m. § 135a (3) BauGB sind nur die tatsächlich entstandenen Kosten für die zugeordneten Maßnahmen erstattungsfähig. Diese lassen sich aber bei einer Berechnung der Kostenerstattungsbeträge anhand von Durchschnittspreisen pro Werteinheit nicht ermitteln. Bei Durchschnittspreisen werden der Sache nach die Kosten für alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Gesamtausgleichsfläche gleichmäßig auf mehrere Bebauungsplangebiete verteilt. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die Kosten zur Herstellung jeder Werteinheit gleich hoch sind.

Unter Berücksichtigung vergleichbarer Gerichtsurteile sowie der einschlägigen Kommentierung wurde auf eine Berufung an das OVG NRW verzichtet. Stattdessen ist vorgesehen, die Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB i. S. des v. g. Gerichtsurteils zu überarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan

Anlage 02 – Bebauungsplan (*)

Anlage 03 – Begründung (*)

(*) Die Anlagen 2 und 3 können im Ratsinformationssystem eingesehen werden bzw. liegen im Fachbereich Stadtplanung während der Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.