

Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen-Süd
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| | |
|-------------------------|--|
| <u>Antragsteller/in</u> | Bürger 1 Siehe Nr. 1.1 Sitzungsvorlage SV 0511 |
| <u>Antrag:</u> | <p>Ausweislich der anliegenden Vollmacht hat uns unser Mitglied, (...) mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen in vorstehend genannter Angelegenheit betraut.</p> <p>Namens und in Vollmacht unseres Mitglieds bringen wir im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 121 – Drinhausen - Süd – sowie der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes - Drinhausen – Süd – folgende Einwände vor:</p> <p>Unser Mitglied ist Eigentümer der im Planungsbereich liegenden Ackerfläche (...) mit einer Größe von 7,8518 ha. Auf der vorgenannten Fläche befindet sich eine im Jahre 1999 neu errichtete Hofstelle, die erst im Jahr 2007 durch den Bau einer zweiten Halle erweitert wurde. Hierbei handelt es sich um die einzelnen Hallen, die unser Mitglied besitzt. Die Errichtung war mit erheblichen Investitionen verbunden. Zudem bilden die Hallen den zentralen Mittelpunkt hinsichtlich der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes unseres Mitgliedes, welche in unmittelbarer Nähe (weniger als 400 m) vom Wohnhaus entfernt liegen.</p> <p>Durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes – Drinhausen – Süd – und dem Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen – Süd – ist die wirtschaftliche Existenz unseres Mitgliedes gefährdet. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei der Eigentumsfläche mit einer Größe von 7,8515 ha um ein sehr großes, zusammenhängendes Grundstück handelt. Weiterhin ist diese Fläche mit 92 Bodenpunkten bewertet, mithin von sehr guter Bodengüte. Derzeit ist nicht ersichtlich, dass unser Mitglied eine vergleichbar große Fläche bei vergleichbarer Bodenfruchtbarkeit und unmittelbarer Wohnhausnähe erhalten kann.</p> <p>Weiterhin wäre von dem derzeitigen Planungsstand ebenfalls die von unserem Mitglied gepachtete Fläche (...) mit einer Größe von 1,4154 ha betroffen. Insbesondere im Hinblick auf den Verlust der neuwertigen Hofstelle sowie des außerordentlich hohen Flächenverlusts würde die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes – Drinhausen – Süd – sowie der Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen – Süd – eine Existenzbedrohung für unser Mitglied darstellen.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass unser Mitglied in unmittelbarer Nähe weitere Eigentumsflächen bewirtschaftet. Eine vollständige Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes unseres Mitglieds kommt daher nicht in Betracht.</p> <p>Schließlich bitten wir zu berücksichtigen, dass es sich bei unserem Mitglied um einen 47 Jahre alten, staatlich geprüften Landwirt handelt, der seinen erlernten Beruf bis zum Renteneintritt ausüben und seinen Betrieb an die nächste Generation übergeben wird. Bei einem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um ein auf Dauer und für Generationen gedachtes lebensfähiges Unternehmen. Im Hinblick auf die derzeitige, wirtschaftliche Situation sowie der zunehmend steigenden Pachtpreise ist es erforderlich, dass ein nicht unerheblicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum des Betriebsinhabers stehen.</p> |

| | | | |
|--------------------|--|----------------|-------------------|
| | <p>Insofern ist unser Mitglied als landwirtschaftlicher Unternehmer dringend auf die landwirtschaftlichen Eigentums- und Pachtflächen angewiesen. Verminderungen der Betriebsfläche haben erhebliche Einschnitte in die Betriebsabläufe zur Folge und stellen im hiesigen Fall auf Grund des großen Flächenverlusts eine Existenzbedrohung des gesamten wirtschaftlichen Betriebes dar. Daher bitten wir um Berücksichtigung der oben genannten Belange und um Umplanung.</p> <p>Wir bitten um alsbaldige Mitteilung, dass den Einwendungen unseres Mitglieds gefolgt wird.</p> | | |
| Beschluss: | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. | | |
| Begründung: | <p>Mit der Überplanung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen mit einer sehr guten Bodengüte werden wirtschaftliche Interessen der bewirtschaftenden Landwirte notwendigerweise beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist im Hinblick auf die gesamtstädtische Zielsetzung Gewerbe- und Industrie Flächen zu schaffen nicht zu vermeiden.</p> <p>Mit der 15. Regionalplanänderung wurde die gewerbliche Entwicklung im Bereich Drinhausen vorbereitet. Ziel der Stadt Übach-Palenberg ist die Ansiedlung einer vielschichtigen und soliden mittelständischen Branchenstruktur sowie innovativer Betriebe. Alternative Standorte für eine gewerblich-industrielle Entwicklung stehen räumlich nicht zur Verfügung. Im Bereich der regionalplanerisch ausgewiesenen Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung (GIB) stehen keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung. Die bestehenden Standorte Holthausen und Weißenhaus sind bereits vollständig vermarktet oder an anderweitige Entwicklungen gebunden.</p> <p>Die (geringfügig) im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Baulücken sowie Flächen im regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich können den vorhandenen Bedarf nicht decken und stehen auch aufgrund immissionsrechtlicher Belange nicht für eine gewerblich-industrielle Entwicklung zur Verfügung. Der Standort Drinhausen bietet zudem hervorragende Potenziale für eine gewerblich-industrielle Entwicklung aufgrund seiner Großflächigkeit und guten Verkehrsanbindung. Auch aufgrund der Nähe zu weiteren Gewerbe- und Industriebetrieben sind Synergieeffekte und damit positive Impulse für die Entwicklung der Gesamtstadt zu erwarten.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Stadt Übach-Palenberg zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Im Bebauungsplan wird insbesondere über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das planerische Ziel verfolgt, eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und damit gleichzeitig der Inanspruchnahme und Versiegelung weiterer landwirtschaftlicher Flächen entgegenzuwirken.</p> <p>In der Abwägung der Belange zwischen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Belange der Wirtschaft und den damit einhergehenden erhofften Impulsen für die Stadt Übach-Palenberg entscheidet sich die Stadt Übach-Palenberg im Sinne einer positiven Entwicklung der Gesamtstadt für eine gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen.</p> <p>Eine Existenzbedrohung des Landwirtes durch die Überplanung der Flächen kann aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkannt werden. Dem Einwender werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zudem Ersatzflächen angeboten.</p> | | |
| Abstimmung | dafür | dagegen | Enthaltung |

| | | | |
|---|---|--|--|
| Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung | Einstimmig (Beschluss vom 14.06.2016) | | |
| Haupt- und Finanz- ausschuss | Einstimmig (Beschluss vom 22.06.2016) | | |
| R A T | Einstimmig (Beschluss vom 29.06.2016) | | |

Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen-Süd
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| | |
|-------------------------|--|
| <u>Antragsteller/in</u> | Bürger 2 Siehe Nr. 1.2 Sitzungsvorlage SV 0511 |
| <u>Antrag:</u> | <p>Nach Einsicht der Pläne zum Bebauungsplan Nr. 121 – Drinhausen Süd fordern wir Sie auf in der weiteren Planung folgende Punkte zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir sind Eigentümer und Bewirtschafter der in Richtung Süden angrenzenden Ackerfläche. Für die Bewirtschaftung diese Ackerfläche ist der Wirtschaftsweg mit der Flurnummer 27 unabdingbar. Wir fordern deshalb den Erhalt des Weges sowie die Herausnahme aus dem Planungsgebiet. • Unsere Parzelle liegt genau südlich des Planungsgebietes. Bei einer Bebauung mit Gebäuden mit über 20 m Höhe, wie z. Z. im Bebauungsplan vorgesehen, ist mit einer massiven Beschattung unserer Flächen zu rechnen. Dies führt unweigerlich zu hohen Ertragsausfällen. Wir fordern deshalb die Bauhöhe so zu begrenzen, dass die Beschattung unserer Fläche ausgeschlossen wird. • Das Gut Drinhausen liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist Wohnort von mittlerweile fünf Familien. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Sichtweite zum Gut. Wir fordern deshalb die Planungen bezüglich Bauhöhe und Emissionen der Ansiedlungen so auszuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Wohnqualität kommt. |
| <u>Beschluss:</u> | Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. |
| <u>Begründung:</u> | <p>Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Der im Norden des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 27 wurde weitgehend aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Lediglich im Nordosten des Plangebietes wird der Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen stehen den angrenzenden Landwirten damit weiterhin zur Nutzung für eine Bewirtschaftung ihrer Felder zur Verfügung, eine Erschließung wird zukünftig über die Wegeparzelle sichergestellt. Den vorgebrachten Anregungen zum Wirtschaftsweg wird damit entsprochen.</p> <p>Südlich an das Plangebiet grenzt die L 225 und daran anschließend sind überwiegend gewerbliche Nutzungen angeordnet. Ackerflächen sind hier nicht vorhanden. Lediglich südlich der nach Beggendorf führenden Verbindungsstraße finden sich einige Ackerflächen (Flur 62, Flurstücke 8 bis 11 und 24). Diese liegen südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und des natürlichen Sonnenverlaufes ist nicht mit einer übermäßigen Verschattung dieser Flächen durch im Plangebiet errichtete Gebäude zu rechnen.</p> <p>Davon ausgehend, dass im Rahmen der vorgebrachten Bedenken nicht eine Parzelle südlich, sondern die Flächen nördlich des Plangebietes gemeint sind, ist zu erläutern, dass im Rahmen der Umsetzung der Bauleitpläne, also bei der konkreten Vorhabenplanung die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu berücksichtigen sind. Bei der Errichtung von Vorhaben ist daher ein sich aus der baulichen Höhe ergebener Abstand zu den Nachbargrundstücken einzuhalten, sodass eine übermäßige Verschattung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf den Immissionsschutz im Sinne des Baugesetzbuches gewahrt. Im Bebauungsplan werden zur Wahrung der</p> |

| | <p>Anforderungen an den Schallschutz Emissionskontingente festgesetzt. Ferner sind im Rahmen nachfolgende Baugenehmigungsverfahren die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse angrenzender Nutzungen im Sinne Ihres Schutzanspruches zu berücksichtigen.</p> <p>Die mit der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe einhergehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes stehen der starken Gewichtung der Belange der Wirtschaft und den erhofften positiven Impulsen für die Gesamtstadt Übach-Palenberg entgegen. Die Stadt Übach-Palenberg entscheidet sich am Standort Drinhausen, in direkter Anbindung an bereits vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe für eine gewerblich-industrielle Entwicklung. Im Gegenzug kann auf eine gewerblich-industrielle Entwicklung an anderen Standorten ohne gewerblich vorgeprägte Umgebung verzichtet werden.</p> | | |
|---|--|----------------|-------------------|
| Abstimmung | dafür | dagegen | Enthaltung |
| Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung | Einstimmig (Beschluss vom 14.06.2016) | | |
| Haupt- und Finanzausschuss | Einstimmig (Beschluss vom 22.06.2016) | | |
| R A T | Einstimmig (Beschluss vom 29.06.2016) | | |