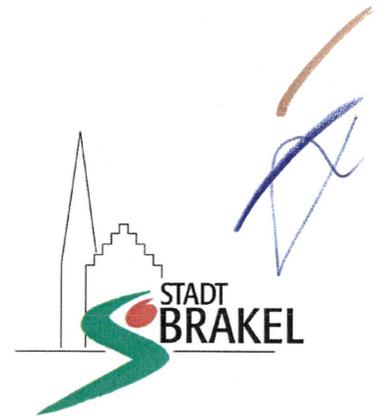


# Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden** im Bürgerhaus Gehrden



Beginn der Versammlung 18.30 Uhr  
Ende der Versammlung 19.40 Uhr

Nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung findet am **09.05.2019** die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des o.g. Bauleitplans statt.

Es sind **18** Bürger/-innen sowie Fachbereichsleiter Planen u. Bauen, Herr Groppe, und Herr Engel, Kreis Höxter, Abt. Bauen u. Planen, anwesend (Anwesenheitsliste anbei).

Der **Unterzeichner**, Fachbereich Planen u. Bauen der Stadt Brakel/ SG Planung u. Hochbau, begrüßt die Anwesenden und gibt einen kurzen Überblick über das bisherige sowie das weitere Planverfahren und die Bedeutung der heutigen Versammlung.

**Herr Engel** stellt die Verfahrensschritte im Einzelnen sowie ausgehend vom Bestand und der tatsächlichen Situation die Planung mit ihren Zielen dar. Es sind dies:

- planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Wendemöglichkeit,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets gem. Flächennutzungsplan (FNP),
- Anpassung an das Einzelhandelskonzept.

Es werden Verständnisfragen zu den Inhalten und zum Verfahren gestellt, die entsprechend beantwortet werden.

Aus dem **Forum** werden Einschränkungen des Gewerbegebiets erfragt, die aus dem Umweltbericht resultieren.

**Herr Engel** antwortet, für den Bestand seien Einschränkungen nicht gegeben; lediglich bei der Beräumung des hinzutretenden Grundstücks zwecks Bebauung seien artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Bauliche Arbeiten seien aufgrund des etwaigen Vorkommens der Feldlerche in deren Brutzeiten (April bis Oktober) verboten.

Von den **betroffenen Anwohnern** werden im Ergebnis folgende Äußerungen vorgebracht:

- Es wird befürchtet, dass durch die geplante Hereinnahme des östlichen Grundstücks (nördlich der Erschließungsstraße am Wendehammer) in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes das am äußeren Rand des Plangebiets gegenüberliegende Betriebsinhaber-Wohnhaus im Bestand (südlich der Erschließungsstraße an dem dort vorgesehenen nicht auszubauenden

Wirtschaftsweg) von einer späteren baulichen Nutzung des hereingenommenen Grundstücks durch entsprechende Immissionen, auch des an- und abfahrenden Zulieferverkehrs, beeinträchtigt werden könnte.

- Darüber hinaus soll die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen (*siehe* Schreiben in der *Anlage*). Diese Argumentation ist nicht planungsrelevant und bedarf in diesem Rahmen keiner zusätzlichen Auswertung außer der, dass die Fläche aus u.g. Gründen Teil der Planung bleiben sollte. Das Schreiben ist zum Erschließungsbeitragsrecht und damit gesondert zu behandeln.

**Herr Engel** und **Herr Bohnenberg** erwidern, das bestehende Betriebsinhaber-Wohnhaus beinhalte ein im Rahmen des faktischen Gewerbegebiets per Baulast abgesichertes Wohnen, das nunmehr in den Bebauungsplan überführt werden müsse. Es bleibe im üblichen Rahmen dieses Planes geschützt, allerdings auf einem niedrigeren Niveau als in einem Wohngebiet.

**Herr Groppe** betont, dass es sich um eine Angebotsplanung handele, eine künftige bauliche Nutzung - vermutlich aus dem Gewerbegebiet heraus initiiert, d.h. für dessen Interessen, nicht aber von außerhalb - also vom Eigentümer abhängige. Einen Interessenten für das Grundstück gebe es aktuell nicht.

Es sei nur konsequent, diese Erweiterungsfläche gemäß Darstellung im FNP in den Bebauungsplan einzubeziehen, da zum einen unter den herrschenden landesplanerischen Prämissen nicht gemäß FNP in einen Bebauungsplan überführte Flächen auf die ursprüngliche Freiflächennutzung zurückgenommen werden müssten, womit eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets höchstwahrscheinlich ausgeschlossen wäre, zum anderen die Hereinnahme, und das sei den von der Ausbauplanung Betroffenen bekannt, sich auch günstig auf die spätere Beitragsveranlagung des Erschließungsbauwerks auswirke.

Am Rande kommt durch **Ratsherrn Menke** der Beschluss des Bezirksausschusses zur Sprache, der eine Erweiterung des faktischen Gewerbegebiets in südliche Richtung „Zum Stadtfeld“ vorsieht.

Da jede Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzugleichen sei, tendierten unter Bezugnahme auf den aktuellen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) sowie den in Aufstellung befindlichen Regionalplan OWL die Chancen einer Umsetzung hierzu gegen Null, so die **Vertreter der Verwaltung**. Übergeordnetes Ziel sei eindeutig, auch solche gewerblichen Flächennutzungen auf die Siedlungsschwerpunkte (Brakel-Kernstadt) zu konzentrieren.

Da sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, schließt der **Unterzeichner** mit einem Dank an die Anwesenden die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Brakel, den 13.05.2019

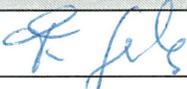
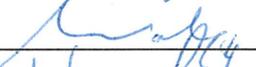
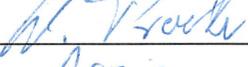
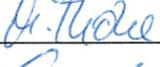
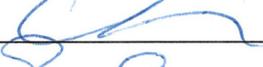
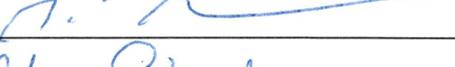
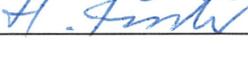
  
.....  
Verw.-Ang. Dipl.-Ing. Bernd Bohnenberg  
(Veranstaltungsleiter und Schriftführer)

# Anwesenheitsliste

Beteiligung d. Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

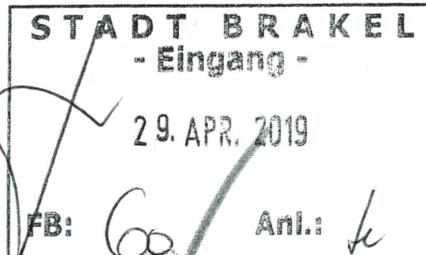
## **Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden**

**am 09.05.2019, 18.30 Uhr im Bürgerhaus Gehrden**

lfd.Nr.	Name	Unterschrift
1	Gordes, Ferdinand	
2	Weber, Josef	
3	Weitzenburger, Aug	
4	Johannes Schönhoff	
5	Woll, Franz-Josef	
6	Menke, Hartwig	
7	Kröger, Michael	
8	Haemann, Franz	
9	Troester, Wolfgang	
10	Thone, Maria	
11	Brenner, Johannes	
12	Drechsler, Manfred	
13	Gordt, Mathias	
14	Hoffmeister, Marius	
15	Peters, Africa	
16	Grus, Gerd	
17	Weber, Bernhard	
18	Förster, Hubert	

Rechtsanwälte Loriz & Riesenberger • Tegelweg 67 • 33102 Paderborn

Stadt Brakel  
Am Markt 12  
33034 Brakel



Heinrich Loriz

Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Agrarrecht

Achim Riesenberger

Fachanwalt für Miet-, Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau-, Architektenrecht

Tegelweg 67  
33102 Paderborn

Tel.: 0 52 51 / 10 39 60

Fax: 0 52 51 / 10 39 69 6

USt.-Nr.: 339/5742/2455

./ Stadt Brakel  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 "Gewerbegebiet" in  
Brakel-Gehrden

D1/718-19  
144/19L09 / GW  
(Bitte stets angeben)  
25. Apr. 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten den Landwirt

Wir versichern anwaltlich, dass uns Vollmacht erteilt ist.

Gegen die Absicht der Stadt Brakel, eine ca. 11.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Gehrden, Flur 5, Flurstück 336, in den Bebauungsplan einzubeziehen und als Gewerbegebiet festzusetzen, erheben wir

### Einwendungen

wie folgt:

E-Mail: Heinrich.Loriz@ra-loriz.de  
E-Mail: Achim.Riesenberger@ra-loriz.de  
Web: www.ra-loriz.de

Institut: Volksbank Elsen-Wewer-Borchen  
BLZ: 472 602 34  
KTO: 924 038 420 0  
IBAN: DE94 4726 0234 9240384200  
BIC: GENODEM1EWB

I.

Herr \_\_\_\_\_ bewirtschaftet im Vollerwerb einen Milchviehbetrieb mit ca. 30 Milchkühen zzgl. Nachzucht und Bullenmast.

Er bewirtschaftet etwa 51 ha Fläche, davon 20 ha Grünland.

Beide Altenteiler leben noch auf dem Hof.

Zum Betrieb gehört u.a. auch eine Ackerfläche Gemarkung Gehrden, Flur 5, Flurstück 336, zur Größe von gut 2,5 ha.

Von dieser Fläche sollen ca. 1,15 ha in den Bebauungsplan einbezogen werden und als Gewerbeland festgesetzt werden.

Damit ist Herr \_\_\_\_\_ aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

II.

Wenn die Fläche in den Bebauungsplan einbezogen wird, wird Herr \_\_\_\_\_ Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB, Kanalanschlussbeiträge nach der Kanalanschlussbeitragsatzung der Stadt Brakel, sowie Beiträge für den Wasseranschluss nach der Wasseranschlussbeitragsatzung der Stadt Brakel zahlen müssen.

Einschließlich Gewerbezuschlag von 50 % würden an Erschließungsbeiträgen bei einem mittlerweile üblichen Quadratmetersatz von 20,00 € ca. 345.000,00 € anfallen, 73.140,00 € für Kanalanschlussbeitrag und ca. 14.660,00 € für Wasseranschlussbeitrag, insgesamt 432.802,00 €.

Selbst wenn gemäß § 135 Abs. 4 BauGB die Erschließungsbeiträge gestundet werden – eine entsprechende Regelung enthält das KAG NRW für Beiträge nach § 8 KAG (Kanalanschlussbeitrag und Wasseranschlussbeitrag) nicht -, wären Herr \_\_\_\_\_ und sein landwirtschaftlicher Betrieb mit dieser Zahlungspflicht weit überfordert.

Der Betrieb ist aufgrund seiner beschränkten Flächengröße, der relativ geringen Tierplatzzahl und der Struktur als Milchviehbetrieb relativ ertragsschwach und kann Zahlungsverbindlichkeiten in dieser Größenordnung nicht finanzieren.

Die Festsetzung als Gewerbeland würde den Betrieb ruinieren und in die Insolvenz treiben.

Gleichzeitig ist Herrn [Name] nichts bekannt von einer Nachfrage nach Gewerbeland in Gehrden, so dass er auch durch einen Verkauf an Bauinteressenten die Beiträge nicht refinanzieren könnte.

Soweit Nachfrage – bezogen auf ganz Brakel – vorhanden ist, wird diese befriedigt durch subventionierte Angebote der Stadt Brakel mit Gesamtgrundstückspreisen der Erschließungskosten im weitesten Sinne zzgl. einem abgeschwächten Ackerlandpreis.

Auch die Planung muss sich der Erkenntnis stellen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans wegen der Erschließungskostenfolge im weitesten Sinne beim Eigentümer Kosten verursacht, die jedenfalls im vorliegenden Fall nicht refinanziert werden können.

Auch die zinslose Stundung im Erschließungsbeitragsbereich (§ 135 Abs. 4 BauGB) hilft nicht weiter, weil sie nicht für Kanalanschluss- und Wasseranschlussbeiträge gilt.

Im Übrigen ist die Stundung unsicher, weil sie voraussetzt, dass das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden muss.

Es können sich leicht betriebliche Notwendigkeiten ergeben, wie z.B. Pachttausch, bei denen die Stundungsvoraussetzungen entfallen könnten, ohne dass dem Betrieb entsprechende Refinanzierungsmittel zufließen.

III.

Natürlich könnte vorstellbar sein, dass sich eine Nachfrage nach Gewerbeland für das Flurstück 336 insgesamt, oder eine Teilfläche davon, ergibt.

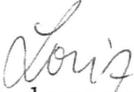
Dann wäre Herr über einen Verkauf der Fläche bei Gestellung von Ersatzland gesprächsbereit.

Für diesen Fall sollte in jedem Falle das Flurstück 336 (und nicht nur eine Teilfläche davon) in die Darstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbefläche einbezogen werden, um im Bedarfsfalle eine schnelle Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auf der Grundlage einer Darstellung im Flächennutzungsplan durchzuführen.

IV.

Alternativ bietet Herr der Stadt Brakel den Erwerb des Flurstücks 336 zu einem noch näher auszuhandelnden Bauerwartungslandpreis an.

Mit freundlichem Gruß

  
Rechtsanwalt