

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0104/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 29.03.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Vorkaufssatzung für die Vaalser Grenze hier: Ratsantrag der SPD-Fraktion (AT 10/20) - Nr. 014/18		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Kenntnisnahme
06.05.2021	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Ratsantrag gilt damit als behandelt.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Ratsantrag gilt damit als behandelt.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

	vollständig
	überwiegend (50% - 99%)
	teilweise (1% - 49 %)
	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB in Stadtbezirk Aachen-Lauernsberg,
im Bereich zwischen Vaalser Straße, Schurzelter Straße und dem Steinbergweg**

Hier: Planungsrechtliche Einschätzung der Erforderlichkeit / Ratsantrag –SPD AT 10/20

Erläuterung:

Vorkaufsrecht und Bebauungsplan

Die SPD-Fraktion stellt einen Antrag zur Beauftragung der Verwaltung mit der Erstellung einer Satzung über ein Vorkaufsrecht und ggf. weiterer planungsrechtlich erforderlicher Maßnahmen zur Sicherung der derzeit vorhandenen Nutzungen für den in der Anlage dargestellten Bereich. Der Freizeit- und Erholungswert der Flächen sowie die außerordentliche Bodenqualität sollen bewahrt und durch Erwerb der Stadt Aachen und ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans langfristig gesichert werden.

Gemäß Antrag käme der Erlass einer Satzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Betracht [...] *in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden [...].* Da die Stadt Aachen aber keine städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht, sondern ausschließlich den Bestand schützen will, ist der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht kein probates Mittel zur Zielerreichung. Bei einer reinen Sicherung der vorhandenen Erholungs- und Landwirtschaftsfunktion fehlt es an konkret geplanten städtebaulichen Maßnahmen. Eine Änderung der bisherigen Nutzung, die durch den Erwerb der Grundstücke erleichtert werden könnte, zeichnet sich nach den Zielen des Ratsantrages indes auch zukünftig nicht ab. Zur Erreichung des Ziels bedarf es keines Erwerbs der Grundstücke. Zur Sachlage wurde in einem ähnlich gelagerten Fall durch das Bundesverwaltungsgericht (15.02.200, BVerwG 4 B 10/00) folgender amtlicher Leitsatz definiert: [...] *Eine aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassene Vorkaufssatzung ist rechtswidrig, wenn es eines gemeindlichen Grunderwerbs an den im Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen nicht bedarf, um die mit der Bauleitplanung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der Weise zu sichern, dass die künftige Umsetzung der planerischen Ziele zumindest erleichtert wird [...]*

Bei der benannten Fläche handelt es sich um ca. 92 ha Außenbereichsflächen, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung ist ausschließlich nach Maßgabe der privilegierten Nutzungskriterien des § 35 BauGB denkbar. Nach Einschätzung der Verwaltung liegt hierin keine nachhaltige Gefahr für den Erhalt der Erholungsfunktion und der landwirtschaftlichen Anbauflächen. Auch sind die Risiken durch die geplante Novellierung des BauGB bezüglich der befristeten Verlängerung des §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) insoweit kalkulierbar, da in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist und die Planungsabsicht – egal ob durch einen privaten Vorhabenträger oder die Kommune betrieben – immer der Entscheidung durch die politischen Gremien bedarf. Die politischen Gremien halten somit das Heft der Entscheidung –auch ohne das “Schwert“ des Vorkaufsrechtes –

fest in eigener Hand. Insofern erscheint die rein vorsorgliche Aufstellung eines Bebauungsplans zur Festschreibung der Bestandsnutzungen ebenfalls nicht sinnvoll, da allenfalls ein Umsetzungsanspruch nach Maßgabe der privilegierten Nutzungen des § 35 BauGB besteht und von diesen Nutzungen keine nachhaltige Veränderungsgefahr ausgeht. Alle anderweitigen baulichen Nutzungen erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplans, dessen Entscheidungsträger die politischen Gremien selbst sind. Darüber hinaus stellt sich die Frage, inwieweit die politischen Ziele in den übergeordneten Leitplänen bereits ausreichend fixiert sind und einen eigenen Schutz des Außenbereiches entfalten.

Regionalplan und Flächennutzungsplan Aachen*2030

Im Regionalplan ist der Bereich fast vollständig als "Freiraum und Agrarbereich" überlagert mit "Regionale Grünzüge", dargestellt. Der Bereich zwischen der Vaalser Straße und der Schurzelter Straße sowie ab dem 250 m südöstlich, parallel zum Schneebergweg verlaufenden Wirtschaftsweg, ist in nordöstlicher Richtung zusätzlich mit "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" überlagert. Nur zwei kleine Teilflächen von ca. 1,5 ha bzw. 1,8 ha unmittelbar westlich von Kullen sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan Aachen*2030 stellt fast den gesamten Bereich als "landwirtschaftliche Fläche" dar. Nur entlang der Vaalser Straße und der Grensstraat ist, bis zu einer Tiefe von ca. 60 m, ein Streifen "gemischte Baufläche" und daran anschließend Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich um das Gut Paffenbroich sowie die nordöstlich des Schneebergweges gelegenen Flächen werden in dem rechtskräftigen FNP AACHEN*2030 gemäß der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Köln als Vermerk kenntlich gemacht sein, da sie hinreichend konkret bestimmt sind. Das nordöstliche Drittel der Fläche ist zusätzlich mit der Signatur "Belüftungsbahn Stadtklima" überlagert.

Auf Grundlage des Regionalplanes wie auch des Flächennutzungsplanes Aachen*2030 entspricht die Zielsetzung des SPD Antrages weitgehend den planerischen Vorgaben für den in Rede stehenden Bereich. Auf Grund der landesplanerischen Vorgaben und des Entwicklungsgebotes der Bauleitplanung sind nennenswerte bauliche Entwicklungen in diesem Bereich nicht möglich. Der bei weitem überwiegende Teil der Flächen kann auch nicht auf Grundlage von Bebauungsplanverfahren nach § 13 a oder, falls die Ausnahmeregelung verlängert wird, nach § 13 b BauGB entwickelt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen, wie Brachflächen oder angrenzende, im Zusammenhang bebaute Ortslagen, nicht gegeben sind.

Durch das Zusammenwirken mehrerer wichtiger planerischer Vorgaben wie dem "Regionalen Grünzug", der "Belüftungsbahn Stadtklima" und dem Vermerk zu den geplanten Naturschutzgebieten ist der Bereich vor baulichen Entwicklungen geschützt. Sogar Bauleitplanung, die diese Vorgaben berücksichtigt, wäre nicht zulässig bzw. nicht genehmigungsfähig. Dies resultiert insbesondere aus der landesplanerischen Vorgabe, die in diesem Bereich einen "Regionalen Grünzug" darstellt. Aus den textlichen Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplanes geht hervor, dass die Inanspruchnahme von Freiraum nur erfolgen darf, wenn dies alternativlos ist. Aufgabe der Regionalen Grünzüge ist der Schutz der Freiräume vor Siedlungsanspruchnahme sowie die Sicherung der Freiraumfunktionen und die Verbindung der Freiräume miteinander.

Landschaftsplanverfahren

Innerhalb der Vorkaufsrechtssatzung liegen 2 geplante Naturschutzgebiete: NSG Seffent mit Wilkensberg (bereits im jetzigen LP 1988 NSG) und NSG Paffenbroich (neu), derzeit LB 24 Feuchtgebiet rund um Gut Paffenbroich. LB 93.29. ehem. Höckerlinie vom Senserbach an der Schürzelter Straße, wird im neuen LP nicht weiter verfolgt. Hinter der Bebauung an der Vaalser Straße / Grensstraat ist derzeit die Festsetzung "Bäume Hecken und Gewässer" auf Grundlage des FNP 1980. Der neue FNP AACHEN*2030 stellt lediglich entlang der Vaalser Straße und Grensstraat Wohn- bzw. Mischbaufläche dar. Hierfür gibt es sofern diese im Geltungsbereich des neuen Landschaftsplans liegen, die Zielsetzung Nr. 8: "Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung. Der Fokus der Landschaftsentwicklung liegt bei diesem Entwicklungsziel in der temporären Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente bis zur Realisierung der Bauleitplanung sowie der Einbindung der Bebauung in die Landschaft." Mit der frühzeitigen Beteiligung Oktober / Dezember 2018 erfolgte eine Veränderungssperre für die zukünftigen Naturschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile: hier im Bereich der vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzung (besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind das:

- NSG Nr. 5 Seffent mit Wilkensberg, NSG Nr. 6 Paffenbroich. Bei allen weiteren Planungen und Genehmigungen ist sind die Zielsetzungen dieser Gebiete beachtlich.
- Im Übrigen soll ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden. Hierfür sind klare Festsetzungen im alten LP enthalten sowie im neuen LP vorgeschlagen (Ge- und Verbote, Unberührtheiten und Ausnahmen/Befreiungen - allgemein wie gebietsspezifisch). Speziell für die Naturschutzgebiete kann nach LNatSchG ein Vorkaufsrecht für ein Naturschutzgebiet abgeleitet werden. Dies ist im 74 LNatSchG NRW - Vorkaufsrecht (Abweichung von § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes) geregelt. Ausgeübt wird das Vorkaufsrecht durch die höhere Naturschutzbehörde. Dabei kann das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 zugunsten der Kreise und kreisfreien Städte (Träger der Landschaftsplanung), auf deren Antrag ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 steht dem Vorkaufsrecht auf den Gebieten des Grundstücksverkehrs und des Siedlungswesens im Range gleich. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz führt und veröffentlicht ein Verzeichnis über die Grundstücke, für die das Vorkaufsrecht nach Absatz 1 besteht. Für die Naturschutzgebietsflächen kann die Stadt auf Antrag bei der Höheren Naturschutzbehörde die Eintragung eines Vorkaufsrechts beantragen. Hier ist noch zu klären, ob das bereits auch schon für die im Verfahren befindlichen Gebiete gilt und ob dies auch gerechtfertigt werden kann. Im Übrigen wird durch die zukünftigen Festsetzungen des Landschaftsplans eine ungeordnete bauliche Entwicklung, die sich im Wesentlichen auf den Bestandsschutz bezieht, unterbunden. Die Sicherung der Landschaft und seiner Freiraumfunktionen sowie der Naturschutzflächen und ihrer Biodiversitätspotentiale stehen hierbei im Vordergrund.

Fazit

Der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht kommt aus rechtlichen Erwägungen nicht in Frage. Laut Baugesetzbuch ist dies nur möglich, wenn „städtebauliche Maßnahmen in Betracht“ gezogen werden. Ebenso erscheint die Aufstellung eines Bebauungsplans zur rein vorsorglichen Sicherung der Naherholung und der landwirtschaftlichen Nutzung als nicht sinnvoll, da

zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer baulichen Nutzung - jenseits der Maßgaben des § 35 BauGB- immer die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist und dieser uneingeschränkt unter dem Vorbehalt der politischen Gremien steht. Die schon vorhandenen Leitpläne (Regionalplan, Flächennutzungsplan) entfalten einen übergeordneten Schutz des Landschaftsraumes, so dass allein hieraus ein Bebauungsplanverfahren mit hiervon abweichenden Festsetzungen nicht zur Rechtskraft kommen könnte. Die Naturschutzflächen entfalten darüber hinaus ein eigenes Vorkaufsrecht.

Anlage/n:

1. Ratsantrag SPD-Fraktion
2. Übersichtsplan
3. Luftbild