



SPD FRAKTION IM RAT DER STADT NIDEGGEN

■ SPD-Fraktion c/o Wolf Dieter Keß ■ Thumer Weg 16 ■ 52385 Nideggen ■

Herrn
Bürgermeister
Marco Schmunkamp
Zülpicher Str. 1

52385 Nideggen

52385 Nideggen, den 17.07.2018
Thumer Weg 16

Tel.: (0 24 27)90 14 33 oder
Mobil: 01 71/1 79 76 86
Fax: (0 24 27)90 14 35
<mailto:kesswd@t-online.de>

Betr.: Eilantrag zur heutigen Ratssitzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD beantragt:

**Sollte es zur Weiterführung der 7. Änderung des FNP am Eschauel kommen,
beschließt der Rat ,dass dazu der notwendige Bebauungsplan erstellt wird**

Begründung:

Noch bevor der Beschluss im nicht öffentlichen Teil dieser Sitzung über die Beteiligung eines Bürgen kommt, muss der Rahmen, der mit dieser Bürgschaft verbunden ist, festgelegt werden.

Dazu gehört notwendiger Weise ein Bebauungsplan, wie aus der nachfolgenden Beurteilung ersichtlich ist.

Grundsätzlich ist es möglich in einem Pachtvertrag festzulegen, was der Pächter darf und was nicht. Hierzu kann auch eine mögliche Bebauung gehören. **Allerdings schafft ein Pachtvertrag noch kein Baurecht**, so dass es ggf. **im eigenen Interesse der Investorin** wäre, hier vor Abschluss des Pachtvertrages Klarheit über eine mögliche Bebauung zu erhalten.

Der Pachtvertrag regelt nämlich letztendlich nur die Beziehung zwischen Pächter und Verpächter auf **zivilrechtliche** Ebene und trifft dort Regelungen über die Nutzung des Grundstückes und über die von dem Verpächter erlaubte Errichtung von Gebäuden etc.

Unabhängig hiervon ist das Baurecht zu beurteilen. Denn nur weil der Verpächter die Erlaubnis in dem Pachtvertrag erteilt, etwas zu bauen, muss dies nicht zwingend auch nach dem öffentlichen Baurecht so sein, auch wenn – wie vorliegend der Verpächter die Stadt ist, die eine Baugenehmigung erteilt. Ganz im Gegenteil, ist die abstrakte Möglichkeit gegeben, **dass nach dem Pachtvertrag etwas erlaubt sein könnte, was nach öffentlichem Baurecht evtl. so nicht möglich ist**. In einem solchen Falle würde sich die Frage stellen,

ob nicht die Stadt hierfür ggf. sogar haftbar gemacht werden könnte, da sie ja einen Pachtvertrag abgeschlossen hat, deren Erfüllung ihr aufgrund entgegenstehendem Baurecht nicht möglich ist.

Die Möglichkeit des Bauens im Außenbereich richtet sich nämlich grundsätzlich nach § 35 BauGB. Die Voraussetzungen sind hier wesentlich restriktiver, als in einem beplanten Bereich. **So ist ein Vorhaben im Außenbereich ohne B-Plan nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es eine der privilegierenden Voraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt.** Hier kommt nur § 35 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB in Betracht, wonach das Vorhaben wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll. Dies muss durch die Verwaltung beurteilt werden, da bei Vorliegen aller Vorhabendetails eine konkrete Aussage getroffen werden kann.

Limitierend für die Pächterin wirkt beides. Man kann also sowohl in dem Pachtvertrag, als auch in einem B-Plan Restriktionen einfließen lassen. Allerdings dürfte es wohl so sein, dass wenn die Pächterin entgegen der Regelungen im Pachtvertrag einen Bauantrag stellt, der nach dem öffentlichen Baurecht zulässig ist, die Stadt diese wohl zu erteilen hätte, selbst, wenn der Pachtvertrag dem entgegensteht, da dieser nur zivilrechtlich wirkt. Stünden allerdings Regelungen aus einem B-Plan einer Baugenehmigung entgegen, so wäre schon zwingend die Baugenehmigung zu versagen.

Auch wichtig zu wissen ist, dass aufgrund von Baurecht bei Verstößen hiergegen eine Abrissverfügung erlassen werden kann. Bei einem Verstoß gegen einen Pachtvertrag geht dies – da dieser lediglich zivilrechtliche Wirkung hat – nicht. Hier müsste dann von der Stadt Zivilrechtsweg eingeschlagen werden um die Regelungen im den Pachtvertrag durchzusetzen. Bei Verstößen gegen öffentliches Baurecht und einer Abrissverfügung müsste sich hingegen die Pächterin aktiv vor Gericht wehren und die Verfügung angreifen.

Mit freundlichen Grüßen



Wolf Dieter Keß

(Fraktionsvorsitzender)