

Im Dialog

Sonderausgabe, März 2016

Grundstücksvormerkung

Konkretisierung zur Abgabe von Grundstückswünschen

Ergebnisse der Bürgerbeiratssitzung am 17.3.2016

Hinweis: Verlängerung der Abgabefrist bis zum 29.04.2016!

Gliederung des Vortrags

1. Vorbemerkung
2. Fragestellungen aus den Beratungsgesprächen/dem offenen Brief von Umsiedlern
 - a) Definition von Nachbarschaften
 - b) Grundstücksanspruch von Nachbarschaften
 - c) Individualwünsche außerhalb der Breiten- und Größenregelung
 - d) Messung Grundstücksbreite
 - e) Grundstücksvergabe MD1/MD2
 - f) Private Tierhaltung
3. Korrektur der versendeten Unterlagen

1. Vorbemerkung

In den bisherigen Beratungsgesprächen und in dem offenen Brief von Umsiedlern vom 28.02.2016 wurde für einzelne Aspekte der Grundstücksvormerkung eine flexiblere Handhabung gefordert.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Bürgerbeiratssitzung am 17.03.2016 Herangehensweisen erörtert, die innerhalb der Regeln der Revierweiten Regelung 2015 sowie der Ortsspezifischen Regelung eine größere Flexibilität bei der Auswahl von Grundstückswünschen ermöglichen. Diese sind auf den nächsten Seiten dargestellt.

Es ist sichergestellt, dass die Verfahrensweisen weder Grundstücksansprüche verändern noch andere Umsiedler, die zum Teil bereits ihre Grundstückswünsche abgegeben haben, benachteiligen.

Dennoch können abgegebene Grundstückswünsche nochmal geändert werden.

Die Abgabefrist wird um zwei Wochen, also bis zum 29.04.2016 verlängert.



2a. Fragestellung aus der Beratung

Definition von Nachbarschaften

Definition von Nachbarschaften für Grundstücksvormerkung in den Phasen A1-A3

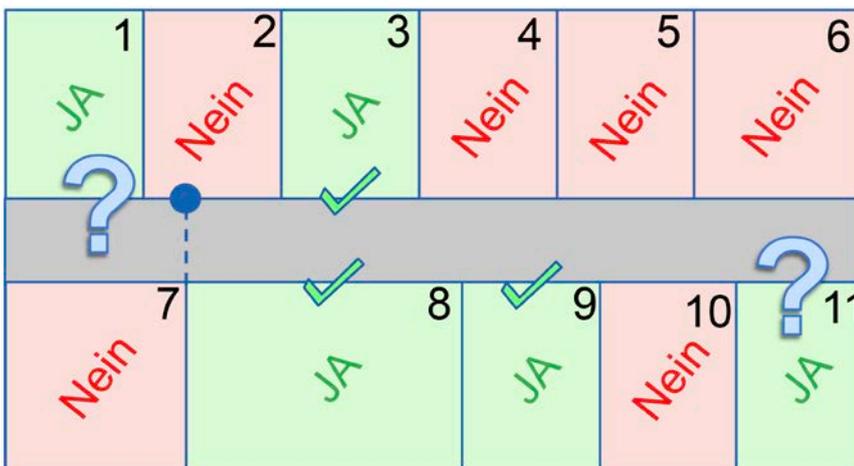
- ▶ **Eltern und Kind(er)** sowie **Geschwister** als im alten Ort jeweils selbstnutzende Grundstückseigentümer (unabhängig von Altort, siehe auch Folie 10)
- ▶ Zwei oder mehr Nachbarn die **bisher auch schon nebeneinander** (Tür an Tür,

bzw. Garten an Garten) oder **unmittelbar gegenüber** wohnen.

- ▶ bisher **nebeneinander liegende Anwesen eines Eigentümers** (Tür an Tür, bzw. Garten an Garten).

Darstellung aus der Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung vom 14.01.2016

„Es gibt Grenzfälle, die diesen Kriterien nicht exakt genügen.“



Können die Grundstückseigentümer 1 und 11 in der Nachbarschaft berücksichtigt werden?

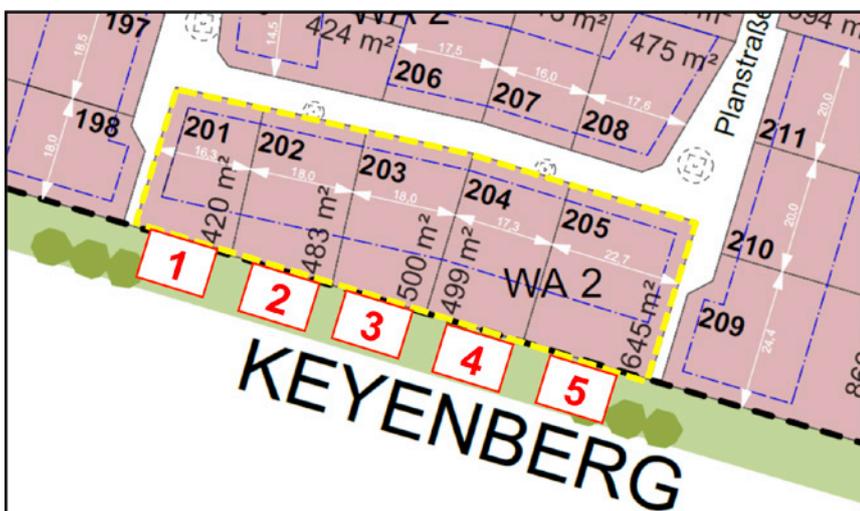
Konkretisierung der Verfahrensweise:

1. Ja, kann als gegenüber von Nr. 8 gesehen werden – anwendbar, solange zwischen dem äußersten Punkt gegenüber und dem betroffenen Grundstück kein anderes Grundstück liegt.
11. Nur, wenn sich Nr. 10 im RWE-Eigentum befindet, ansonsten Empfehlung zur Auswahl eines nahegelegenen Grundstücks in 1. Priorität

2b. Fragestellung aus der Beratung

Grundstücksanspruch von Nachbarschaften (1)

„Für Nachbarschaften ist es mitunter schwer, passende Ersatzgrundstückswünsche zu finden.“



Beispiel: 5 Nachbarn und 5 Ersatzgrundstücke; alle Nachbarn haben einen Anspruch von bis zu 20 m Grundstücksbreite und 700 m² (in der Addition: 100 m Breite und 3.500 m² Größe)

hier: Breite: 92,30 m;
Größe: 2.547 m²

Es sind nicht alle Einzelwünsche umsetzbar, weil die 205 breiter ist als 20 m, aber der „Gesamtgrundstücksanspruch der Nachbarschaft“ insgesamt passt.

Grundstücksanspruch von Nachbarschaften (2)

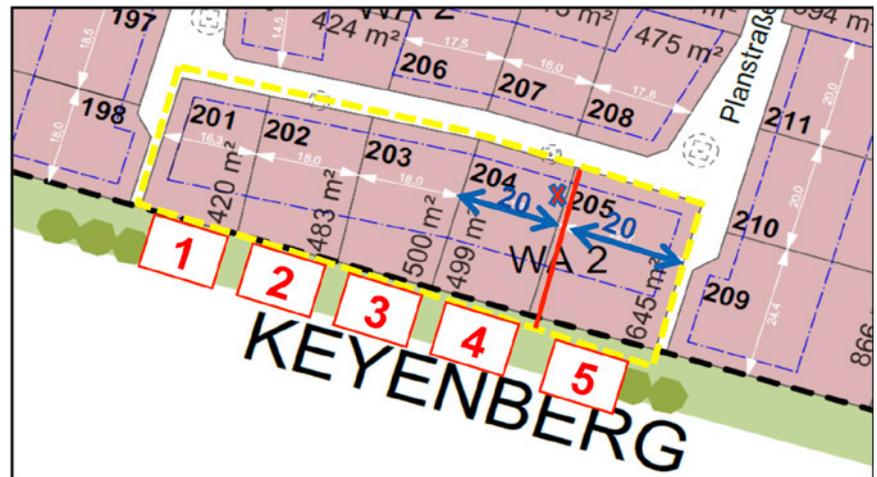
2b. Fragestellung aus der Beratung

Nach dem bisherigen Regelwerk ist eine Vormerkung für die gesamte Nachbarschaft nicht möglich, da keiner der Eigentümer einen Anspruch auf eine Breite >20 m hat und dadurch die Vormerkung von Nr.205 nicht möglich ist.

Konkretisierung der Verfahrensweise:

Die 5 Nachbarn können die 5 Grundstücke als Nachbarschaft auswählen. Die Anerkennung der Wünsche für das weitere Verfahren setzt die Vorlage eines jeweils von allen Nachbarn unterschriebenen Aufteilungsplanes voraus, in dem jeder Teilnehmer der Nachbarschaft mit seinem Wunsch **innerhalb der Breiten- und Größenregelung** liegt.

- ▶ Bei der Auswertung in der Phase A1 werden die Grundstückswünsche innerhalb des Anspruchs (201, 202, 203) wie alle Grundstückswünsche mit Prio 1 behandelt und können ggf. auch vorge-merkt werden.
- ▶ Die Grundstückswünsche 204 und 205 können auch in der Phase A1 vorge-merkt werden, soweit kein anderer Grundstückswunsch hierfür abgegeben wurde; ansonsten werden sie im Auswerteverfahren bis zur Phase A3 neben den anderen Grundstückswünschen berücksichtigt, sodass dort - ggf. unter Einbe-



ziehung der Möglichkeit zur Veränderung von Grundstückszuschnitten – und auf Wunsch unter Einbezug der bereits für 201-203 vorgemerkten Eigentümer eine Lösung für die Nachbarschaft gefunden werden kann.

- ▶ Hierbei wird auch darauf geachtet, dass bei einer Grenz Anpassung kein unverwertbares Restgrundstück entsteht.
- ▶ Soweit in Phase 3 nicht anders lösbar, werden an deren Ende die Grundstücke 204 und 205 ggf. konkurrierenden, anspruchsberechtigten Einzelbewerbern vorgemerkt.

Nachbarschaften am Umsiedlungsstandort

2b. Fragestellungen aus dem offenen Brief von Umsiedlern

„Familienzusammenführungen führen nach dem vorliegenden Plan dazu, dass entweder eine Partei sich erheblich in der Grundstücksgröße verkleinert, oder die andere Partei ein wesentlich größeres Grundstück erwerben muss.“

Die Konkretisierung der Verfahrensweise zum Thema Nachbarschaften (s. oben) greift auch hier und schafft weitere Flexibilität.

Zudem ermöglicht der Aufteilungsplan, dass Nachbarschaften mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Grundstücksbreiten auch Lösungen „über Eck“ oder gegenüber finden können.

Individualwünsche außerhalb der Breiten- und Größenregelung (1)

Die RR2015 definiert die Grundstücksansprüche der Umsiedler. Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist es für einige Umsiedler schwierig, ein passendes Ersatzgrundstück zu finden.

Konkretisierung der Verfahrensweise:

- ▶ Grundstückswünsche, die geringfügig außerhalb der Breiten- oder Größenregelung liegen, sollen auch abgegeben werden können.
 - ▶ Diese Grundstückswünsche werden im Auswerteplan mit einem * versehen. Sie sind nur unter der Voraussetzung vormerkfähig, dass das gewählte Grundstück in Folge einer Grundstücksanpassung innerhalb der Breiten- und Größenregelung liegt.
 - ▶ In der Phase A1 kann es nur vorgemerkt werden, wenn kein anderer Grundstückswunsch hierauf und auf das von einer Grenzanpassung betroffene Nachbargrundstück abgegeben wurde und durch eine Grenzverschiebung kein unverwertbares Restgrundstück entsteht.
 - ▶ Ansonsten erfolgt eine weitere Bearbeitung in der Phase A3 (siehe nächste Folie).
- ▶ In der Phase A3 werden für diese Grundstückswünsche - ggf. unter Einbeziehung der Möglichkeit zur Veränderung von Grundstückszuschnitten – Ersatzlösungen gesucht, bei denen der Grundstückswunsch anschließend wieder innerhalb des Grundstücksanspruchs liegt (wie bei den Nachbarschaften).
 - ▶ Soweit in Phase A3 keine andere Lösung gefunden werden konnte, erhalten an deren Ende Mitbewerber mit dem Grundstücksanspruch eine Vormerkung für die Grundstücke (und die mit einem * versehenen Wünsche gehen verloren)

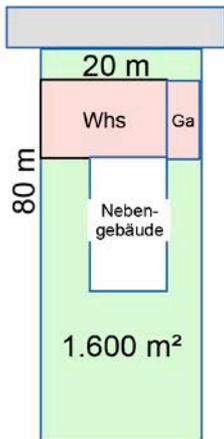
Individualwünsche außerhalb der Breiten- und Größenregelung (2)

2c. Fragestellung aus der Beratung

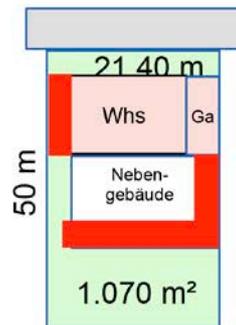
Es kommt vor, dass Umsiedler aufgrund der zumeist begrenzten Tiefe der Ersatzgrundstücke und der Breitenregelung keine

Grundstücke finden können, die die Fortsetzung der alten Nutzung ermöglichen, zum Beispiel:

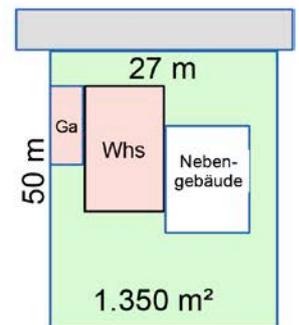
Grundstückssituation alt:



Größtes verfügbares Grundstück innerhalb Anspruch:



Wunschgrundstück:



Individualwünsche außerhalb der Breiten- und Größenregelung (3)

2c. Fragestellung aus der Beratung

Konkretisierung der Verfahrensweise (s. Beispiel Vorseite)

- ▶ Für Altgrundstücke, die innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung über Hinterland 2 verfügen (mit einer Tiefe ab 60/70 m Meter), können die Eigentümer wegen den am Umsiedlungsstandort geringeren Grundstückstiefen ein Ersatzgrundstück außerhalb des Breitenanspruchs (aber innerhalb des Flächenanspruchs) auswählen.
- ▶ Diese Grundstückswünsche werden im Auswertepan mit einem * versehen. Eine weitere Bearbeitung erfolgt in Phase A3.
- ▶ In der Phase A3 werden für diese Grundstückswünsche – ggf. unter Einbeziehung der Möglichkeit zur Veränderung von

Grundstückszuschnitten – Ersatzlösungen mit Priorität auf Einhaltung der Breiten- und Größenregelung gesucht. **Eine letzte Vormerkung außerhalb der Breitenregelung ist in diesen Sonderfällen möglich.** Hier wird in jedem Einzelfall der Lenkungskreis unter Beteiligung des Bürgerbeirats einbezogen.

- ▶ Soweit in Phase A3 keine andere Lösung gefunden werden konnte, erhalten an deren Ende Mitbewerber mit dem Grundstücksanspruch eine Vormerkung für die Grundstücke (und die mit einem * versehenen Wünsche gehen verloren).
- ▶ **Hinweis:** Die Konditionen für einen Zukauf aus der RR2015 bleiben unberührt.

2d. Fragestellung aus dem offenen Brief von Umsiedlern

Messung Grundstücksbreiten (Seite 2, offener Brief)

„Bei einigen Grundstücken (z.B. Nr. 370, 259, 341, 342) ist es völlig unverständlich, warum die maßgebliche Breite für den Grundstücksanspruch trotz des eher suboptimalen Grundstückszuschnitts in der Mitte des Grundstücks genommen wurde.“



Antwort: Die Grundstücksbreiten der Ersatzgrundstücke werden durchgängig in der Mitte des Baufeldes gemessen und beinhalten übliche Abstandsflächen (i.d.R. 3-5 Meter).

Dies entspricht der Vorgehensweise in den Umsiedlungsorten (in der Mitte des Hauptwohnhauses parallel zur Erschließungsstraße, siehe Kap. 3.4.1 RR 2015)

2e. Fragestellung aus dem offenen Brief von Umsiedlern

Grundstücksvergabe in den MD1-/MD2-Gebieten (1)

„Wer zieht in MD1 und MD2, dies scheint ja schon klar zu sein.“



Im Januar und im Februar fanden Sonderberatungsgespräche mit Landwirten und Gewerbebetrieben zur Grundstücksvergabe in den MD1-/MD2-Gebieten statt. Diese Betriebe sind nach den ersten Vorprüfungen am Umsiedlungsstandort nur in diesen Bereichen zulässig.

Jeder Betriebsinhaber hat die Möglichkeit, den Ersatzgrundstückwunsch innerhalb der Breiten- und Größenregelung auf ein Betriebsgrundstück und ein Wohngrundstück aufzuteilen.

Es besteht eine sehr große Nachfrage für die Grundstücke in den MD1-/MD2-Gebieten, sodass einige Doppelvormerkungen nach derzeitigem Stand nicht vermeidbar sind.

Zunächst sollen die MD1-/MD2-Grundstücke den steuerlich angemeldeten Landwirten und den Gewerbebetrieben vorbehalten sein, die am Umsiedlungsstandort nur dorthin können. Falls Flächen im Laufe des Verfahrens freigegeben werden, sind anderweitige Zuteilungen möglich.

Nach Ostern sind die Folgetermine mit den Betriebsinhabern geplant.

Grundstücksvergabe in den MD1-/MD2-Gebieten (2)

2e. Fragestellung aus dem offenen Brief von Umsiedlern

„Wer zieht in MD1 und MD2, dies scheint ja schon klar zu sein.“

Antwort: Grundstückswünsche von Umsiedlern mit privater Tierhaltung (z.B. 1 Pferd) sind in den MD3-Gebieten zulässig. Diese Flächen sind für manche Umsiedler jedoch zu klein (Wohnhaus, Garage, Pferdestall, Paddock) und sind nicht immer am Ortsrand gelegen. Daher wünschen sich ca. 5 Umsiedler ein Grundstück in den MD1-/ MD2-Gebieten.

Diese Wünsche können berücksichtigt werden, wenn nach der Vormerkung für Landwirte und Gewerbebetriebe noch Flächen verfügbar sind. Pferdeweiden können generell nicht zugesagt werden.

Die betroffenen Umsiedler sollten RWE mitteilen, dass sie an einem Grundstück in MD1/MD2 interessiert sind. Wenn dort Flächen verfügbar werden, wird die Grundstücksvergabe an den o.g. Personenkreis geprüft.



Grundstücksvergabe in den MD1-/MD2-Gebieten (3)

2e. Fragestellung aus dem offenen Brief von Umsiedlern

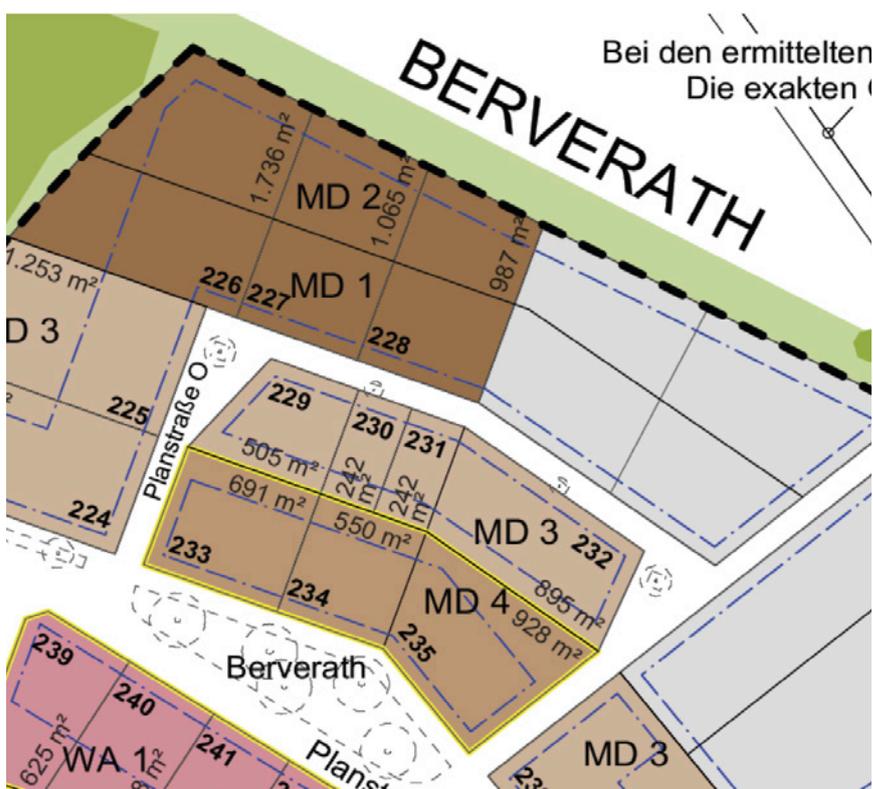
Sondersituation in Berverath

Die Ortslage Berverath weist die Besonderheit auf, dass einzelne MD1-/MD2-Grundstücke (226-228) auch zur alleinigen Wohnbebauung im normalen Grundstücksvergabeverfahren gewählt werden können.

Nutzungskonflikte mit Berverather Betrieben, die auf ein Grundstück mit der planungsrechtlichen Ausweisung MD1/MD2 angewiesen sind, werden befürchtet.

Daher können Berverather Betriebe neben ihrem Interesse an den grau eingefärbten MD1-/MD2-Flächen auch für die Flächen 226-228 Grundstückswünsche abgeben.

Im Fall von Doppel- oder Mehrfachbelegungen auf den Grundstücken 226-228 soll den steuerlich angemeldeten Landwirten und den Gewerbebetrieben am Ende der Phase A3 Vorrang eingeräumt werden. Konkurrierende Grundstückswünsche gehen zu diesem Zeitpunkt verloren.



Tierhaltung

- ▶ private Tierhaltung ist in den MD-Gebieten grundsätzlich möglich; nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gibt es pro „Großvieheinheit“ eine Flächennotwendigkeit von 250 m² Grundstücksfläche.
Auch Tauben, Kaninchen, Hühner, Schweine etc. können umgerechnet werden in Großvieheinheiten. Hierfür gibt es sog. Großvieheinheitenrechner.

In den Sonderberatungsgesprächen finden hierzu Beratungen statt.

- ▶ Sofern RWE bekannt ist, dass es sich bei Umsiedlern um Tierhalter handelt, wird bei der Grundstücksreservierung auf die o.g. Regelung hingewiesen.

3. Korrektur der versendeten Unterlagen

Abweichend von der Auflistung auf der Seite 3 der versendeten Fragebögen kann bei der Auswahl der folgenden Grundstücke die Wunschgrundstücksbreite angegeben werden:

- ▶ [66](#), [67](#), [348](#), [349](#), [396](#)

Hierbei handelt es sich um die Grundstücke, die auf dem Grundstücksaufteilungsplan mit einem * markiert sind und demnach noch zugeschnitten werden können.

Bei den Grundstücken

- ▶ [346](#), [364](#), [365](#)

hat sich die geplante Höhenlage im Vergleich zu den Angaben in der Grundstücksliste verändert:

- ▶ [346](#): HS3
- ▶ [364](#): HS2
- ▶ [365](#): HS2

Aufgrund der Konkretisierungen der Vorgehensweise bei der Grundstücksvormerkung wird die Abgabefrist der Unterlagen um zwei Wochen, also bis zum **29.04.2016**, verlängert.

Das Beratungsangebot wird um folgende Tage ergänzt:

- ▶ **Mo, 18.04.**
- ▶ **Do, 21.04.**
- ▶ **Mo, 25.04**
- ▶ **Do, 28.04**

jeweils in der Zeit zwischen 14 und 18 Uhr.

Bei Rückfragen:

Christoph Feldkirchner
0221/480-22105
christoph.feldkirchner@rwe.com

Ribanna Schaffarczyk
0221/480-22104
ribanna.schaffarczyk@rwe.com

Impressum

Herausgeber und Verfasser: Stadt Erkelenz; Der Bürgermeister | Johannismarkt 17 | 41812 Erkelenz | Telefon 02431.85.0, Telefax 02431.70558 | www.erkelenz.de **Ansprechpartner:** Stadt Erkelenz | Jürgen Schöbel | Telefon 02431.85305, Telefax 02431.85307 **Produktion:** der springende punkt kommunikation gmbh, Köln | www.dspkomm.de