

BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS BP 027 – SÜSTERSEEL, ALTE BAHN



GEMEINDE SELFKANT – ORTSLAGE SÜSTERSEEL

Inhalt

1	Ausgangssituation	1
1.1	Lage und Begrenzung des Plangebietes	1
1.2	Anlass der Planaufhebung.....	2
2	Derzeitige planungsrechtliche Situation	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Regionalplan	3
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.....	6
3	Folgen der Planaufhebung	7
4	Einschätzung der Umweltbelange.....	9
5	Planverfahren.....	9

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – befindet sich im Süden der Gemeinde Selfkant im Kreis Heinsberg. Das Gebiet liegt in der Gemarkung Süsterseel und umfasst die folgenden Flächen:

Flur	Flurstücke
1	240, 241, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 252, 270, 280, 281, 285, 288, 289, 290, 301, 302, 307, 308, 316, 323, 324, 325, 326, 337, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375
5	21, 254, 257, 258, 259, 260, 261, 271, 272, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 287, 290, 292, 298, 299, 300 Jeweils teilweise: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 243, 295, 297, 312



Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Aufhebungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 zeichnerisch festgesetzt und aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,21 ha.

1.2 Anlass der Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – soll aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – hat mit der Bekanntmachung am 02.08.2004 Rechtskraft erlangt. Er wurde bisher vier Mal geändert, eine dieser Änderungen entfaltet jedoch keine Wirksamkeit für den Bebauungsplan (vgl. dazu Kapitel 2.4).

Nachdem der Eigentümer eines in der „privaten Grünfläche“ gelegenen Grundstückes Klage gegen die Nichterteilung eines Bauvorbescheides (Errichtung eines Einfamilienhauses) durch das Bauordnungsamt des Kreises Heinsberg beim Verwaltungsgericht Aachen eingelegt hat, fand am 30.10.2014 ein Termin zur mündlichen Verhandlung statt. Im Rahmen dieser wies das Verwaltungsgericht darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 27 nicht nur hinsichtlich der Bebauung des klägerischen Grundstückes bzw. der benachbarten Grundstücke sondern auch aufgrund eines Etikettenschwindels sowie der fehlenden Begründung für die Ausweisung der privaten Grünfläche möglicherweise unwirksam werden könnte. Die städtebauliche Ordnung könnte bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes nicht in erforderlichem Maße sichergestellt werden.

Um eine Unwirksamkeit des Bebauungsplanes und damit die Entstehung eines rechtsleeren Raumes zu vermeiden, soll der Bebauungsplan Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – aufgehoben werden.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. M. § 1 Abs. 8 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen und aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus wird bereits deutlich, dass ein Bebauungsplan, der wie dargestellt nicht oder nicht mehr in der Lage ist, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, zwingend zu ändern oder aufzuheben ist.

2 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das durch den Bebauungsplan überplante Gebiet stellt sich derzeit in sehr unterschiedlichen Strukturen dar. Der als Mischgebiet festgesetzte Bereich im Norden und Osten des Plangebietes wird als baulich genutzt und ist mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Lediglich die Grundstücke 240, 241, 244, 245, 247, 248, 249 (allesamt Flur 1, Gemarkung Süsterseel) sind bisher unbebaut. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen im südlichen Plangebietsbereich sowie in östlich eingestreuten Randlagen sind ebenfalls unbebaut. Ein Großteil der zusammenhängenden Grünfläche im Süden wird derzeit zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt, während die übrigen Flächen keiner oder lediglich einer begrenzten Pflege durch den Menschen unterzogen werden.

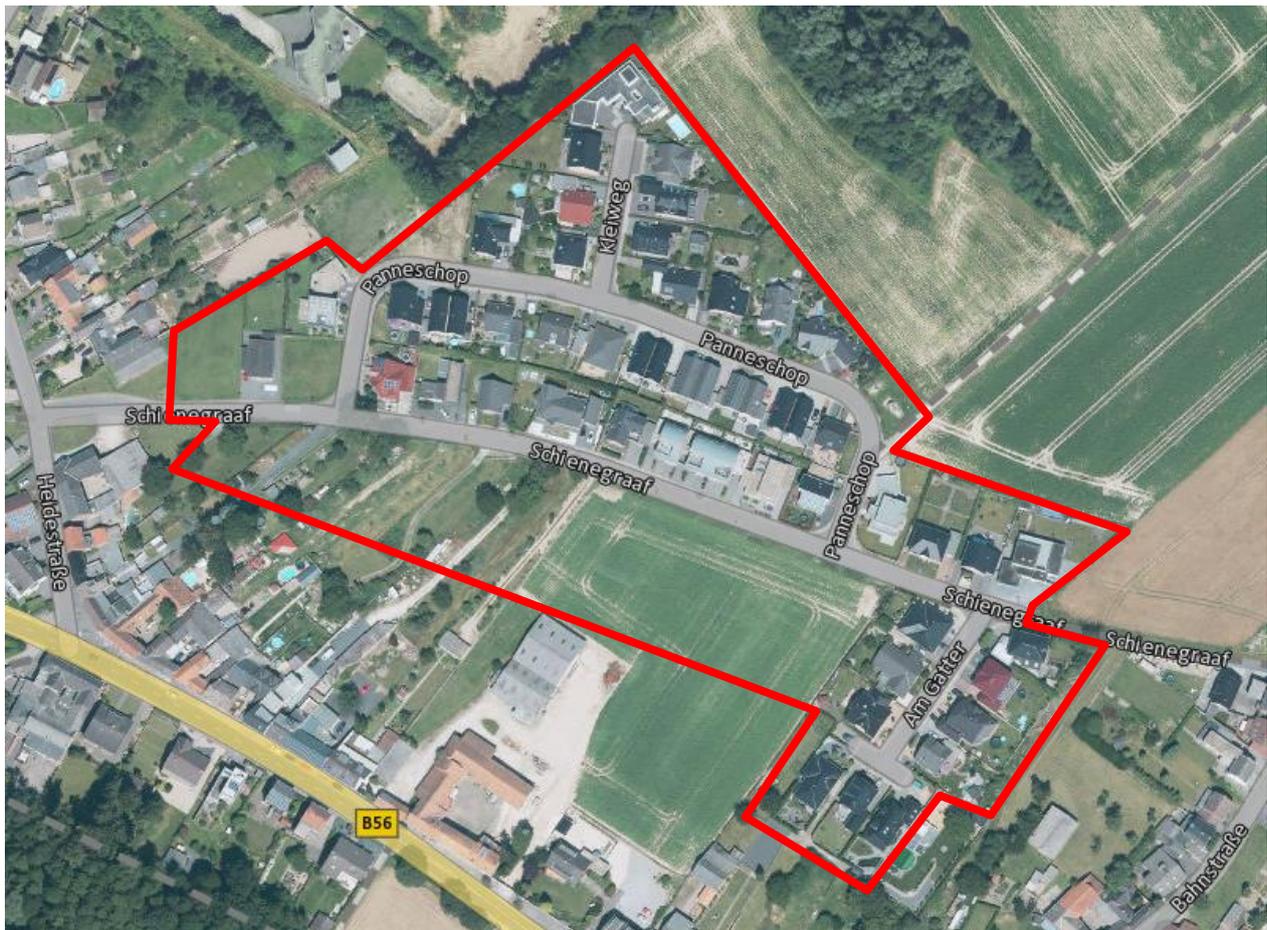


Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Land NRW 2018: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 16.08.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Aachen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Dieser wird überlagert durch die Schraffur zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist bereits erfolgt, die Offenlage jedoch bis zur Rechtskraft des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes ausgesetzt. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet in Gänze eine Mischbaufläche dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird zudem durch die Kennzeichnung „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ überlagert.



Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant; Quelle: Gemeinde Selfkant

Der aufzustellende Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Lediglich ein kleiner Teil im Osten liegt innerhalb eines als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiches. Der südliche Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der nordöstliche Teil der Wohnbauflächen wird zudem durch die Kennzeichnung „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ überlagert.



Abbildung 4 Auszug aus der geplanten Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Selfkant; Quelle: Gemeinde Selfkant

2.4 Regelungsinhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist mit der Bekanntmachung am 02.08.2004 rechtskräftig geworden. Er setzt im Norden und Osten seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, eine maximale Geschossigkeit von zwei festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksgrenze wird mittels Baugrenzen festgesetzt, als Bauweise gilt die offene Bauweise, innerhalb derer lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die verkehrliche Erschließung wird im überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche gesichert. Lediglich im südöstlichen Bereich wird ein kleiner Teilbereich durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ erschlossen. Der südliche Teil sowie einzelne Teilbereiche im Norden, Nordosten, Osten und Südosten des Plangebietes werden durch Grünflächen gegliedert. Die zusammenhängende Fläche im Süden sowie der östliche Abschluss des Geltungsbereiches werden hierbei als private Grünfläche festgesetzt. Die gliedernden Elemente im Nordosten und Südosten sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Die Grünfläche im Norden des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Aufschüttung überlagert, die augenscheinlich zum Schallschutz der angrenzenden Wohnnutzungen dienen soll. Des Weiteren wird ein Großteil des nordöstlichen Plangebietes durch die „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, bei denen für die Nutzung besondere Maßnahmen erforderlich sind“ überlagert, da eine seinerzeit durchgeführte Geländeuntersuchung eine lokale Bodenverunreinigung im gekennzeichneten Bereich ermittelte.

Der Bebauungsplan wurde insgesamt vier Mal geändert, je zwei Mal in den Jahren 2006 und 2010. Die 1. Änderung beinhaltete eine Rücknahme der festgesetzten Aufschüttung im nordwestlichen Plangebietsbereich, die als Lärmschutzwand/-wall dienen sollte sowie die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten im nordwestlichen Plangebiet auf maximal zwei. Die 1. Änderung wurde am 23.04.2006 rechtskräftig.

Im Rahmen der 2. Änderung wurden in Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen zugelassen, die nach BauO NW anzeige- und genehmigungspflichtig sind. Diese Änderung entfaltet jedoch keine Wirkung für den vorliegenden Bebauungsplan, da dieser kein Allgemeines Wohngebiet, sondern ein Mischgebiet festsetzt. Diese fehlerhafte Änderung ist darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde Selfkant die in Rede stehende Änderung pauschal für mehrere bestehende Bebauungspläne beschlossen hat.

Die 3. Änderung sieht die Ergänzung einer textlichen Festsetzung um einen eindeutigen Bezugspunkt für die Geländehöhen vor. Sie hat am 13.05.2010 Rechtskraft erlangt.

Durch die 4. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen ergänzt und die Überschreitung der hinteren Baugrenzen zugelassen. Diese Änderung erfolgte, um die Errichtung von überdachten Terrassen zu ermöglichen. Sie erlangte am 12.09.2010 Rechtskraft.

3 FOLGEN DER PLANAUFBEBUNG

Die Folgen der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – sind für die verschiedenen Teile des Geltungsbereiches differenziert zu betrachten. Während neue Vorhaben in den bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereichen im Norden und Osten des Plangebietes aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Strukturen gem. §34 BauGB als Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen während, gilt für die südliche Fläche, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, eine Bewertung gem. § 35 BauGB. Es handelt sich hierbei aufgrund der Größe des betroffenen Bereiches sowie seiner raumprägenden Wirkung um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung entfaltet hier aufgrund ihrer Entfernung sowie der großen Fläche des Grünbereiches keinen prägenden Charakter mehr auf die unbebauten Grundstücke.

Im Bereich der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche werden durch die Planaufhebung somit Vorhaben zulässig sein, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der zu überbauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Aufgrund der gebietsprägenden Bebauung im Norden und Osten des Plangebietes dürften in den betroffenen Bereichen voraussichtlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden, die eine überbaubare Grundstücksfläche in Höhe von 40 % am Gesamtgrundstück nicht (wesentlich) überschreiten. Eine derartige Bebauung ist insbesondere im Bereich der derzeit noch unbebauten Flächen im westlichen Plangebiet zu erwarten, in den bereits bebauten Bereichen ist nicht mit einem Rückbau und anschließenden Neubau zu rechnen. Aus einer zusätzlichen Überbauung der bisher unbebauten Grundstücke gemäß des Zulässigkeitsmaßstabes der umgebenden Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild oder die übrigen Umweltbelange abzuleiten. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird der derzeit gem. Bebauungsplan geltende

Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sodass eine ersatzlose Planaufhebung gegenüber der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den fraglichen Bereich kein Nachteile birgt.

Der zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilende Bereich wird voraussichtlich weiterhin als Freifläche bestehen bleiben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Vorhaben im Außenbereich nur dann zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es sich als eine der gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 – 8 BauGB privilegierten Nutzungen handelt. Als entgegenstehender Belang kann gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB jedoch eine der geplanten Nutzung widersprechende Darstellung im Flächennutzungsplan gelten. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar, sodass alle Nutzungen, die den gemischten Baugebietstypen zuzuordnen sind und gleichzeitig unter die Privilegierung des § 35 BauGB fallen, in der Fläche zulässig wären. Auch sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB könnten im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie in einer Mischbaufläche grundsätzlich zulässig wären. Allerdings stellt der Entwurf für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan für den fraglichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. In dieser Darstellung manifestiert sich die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, einen bestehenden Freiraum planerisch zu sichern. Nach Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes wird daher die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht einer Nutzung als Park dienen, unzulässig sein, da die Darstellung des Flächennutzungsplanes somit als ein öffentlicher Belang entgegenstehen wird. Insgesamt wird die baurechtliche Situation durch die Aufhebung verbessert, da der unwirksame Bebauungsplan mit ihr keine Rechtswirkung mehr entfalten kann und städtebauliche Fehlentwicklungen auf diese Weise vermieden werden.

Entschädigungen

Entschädigungsansprüche könnten generell für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung mit damit einhergehender Wertminderung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren. Dass Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die nach § 39 BauGB zu entschädigen gewesen wären, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Bei Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit deutlich mehr als sieben Jahren rechtskräftigen Bebauungsplan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen relevant (§ 42 Abs. 3 BauGB). Die durch die Aufhebung bedingte Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der baulichen Nutzung bei den verbleibenden Baulücken im bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes führt jedoch nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen. Auch in den nun gem. § 35 BauGB zu beurteilenden Bereichen, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren, sind Entschädigungsansprüche nicht zu erkennen. Eine Nutzung als Grünfläche ist weiterhin möglich.

4 EINSCHÄTZUNG DER UMWELTBELANGE

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des bisherigen Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 keine Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Da das Plangebiet in weiten Teilen bereits bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltaspekten zur Folge. Durch die Entlassung von Teilflächen, die bisher Mischgebiet festgesetzt sind, in den gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden unbeplanten Innenbereich und einer bisher als Grünfläche festgesetzten Teilfläche in den Außenbereich gem. § 35 BauGB bleiben die bestehenden Zulässigkeiten weitestgehend erhalten. Die hiermit verbundenen Eingriffe gelten als bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 27 erfolgt bzw. ausgeglichen. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine bauliche Entwicklung zu erwarten, die entsprechend dem § 34 BauGB durch die Umgebung bestimmt ist und bereits heute in vergleichbarem Umfang zulässig wäre. Somit werden weder das Landschaftsbild wesentlich verändert noch die übrigen Umweltbelange erheblich beeinträchtigt. Auch auf den Bereichen, die gem. § 35 BauGB zu beurteilen sind, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Umweltbelange zu rechnen, da die Freifläche als solche bestehen bleiben wird.

5 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – erfolgt im im Regelverfahren inkl. der Erstellung eines Umweltberichtes. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder der beschleunigten Verfahren nach § 13a und 13b BauGB ist nicht möglich, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen bzw. die Verfahren nicht zur Anwendung bei der Aufhebung von Bauleitplänen bestimmt sind.

Der Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes wurde durch den Rat der Gemeinde Selfkant in seiner Sitzung am 10.12.2014 gefasst. Zugleich wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 10.08.2018 durchgeführt.

6 KOSTEN

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – entstehen der Gemeinde Selfkant Kosten.

7 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Verfahrensgebiet.....	ca. 50.867 m ²
Mischgebiet.....	ca. 29.798 m ²
Öffentliche Grünflächen.....	ca. 13.262 m ²
Private Grünflächen	ca. 478 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 7.147 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 182 m ²

Planung

Verfahrensgebiet.....	ca. 50.867 m ²
Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB	ca. 38.278 m ²
Außenbereich gem. § 35 BauGB.....	ca. 12.589 m ²