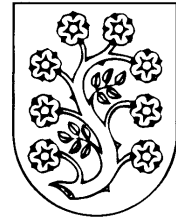


Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 163/2007

öffentlich

Bau- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	Nein	Vermögens/Verwaltungshaushalt	VMHH
Haushaltsmittel zur Verfügung	Nein	Abwicklung über Haushaltsstelle	

Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 34 - Isenbruch, Mevesges Kamp
hier: 1. Abwägung und Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und
Anregungen
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Bau-Gesetzbuches (BauGB)

Sachverhalt:

A. Verfahrensstand

Die Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 30. Juni 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 34 – Isenbruch, Mevesges Kamp – beschlossen.

Im Rahmen dieser Planung soll auf den Grundstücken Gemarkung Havert, Flur 1, Nr. 113 (teilweise), 172 (teilweise) und 173 ein Neubaugebiet realisiert werden.

Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 46 – 48/2005 vom 04. Dezember 2005 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 12 – 14/2007 vom 15. April 2007 wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planabsichten informiert und es wurde Gelegenheit gegeben, den Entwurf des Bebauungsplanes vom 23. April 2007 bis einschließlich 23. Mai 2007 bei der Gemeindeverwaltung einzusehen.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Bedenken ist nachstehend zu beraten und zu entscheiden.

Mit Schreiben vom 11. April 2007 wurden die Träger öffentlicher Belange über

die Planungsabsichten der Gemeinde Selfkant informiert und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30. Mai 2007 gegeben. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Entwürfe in der Zeit vom 24. Mai 2007 bis einschließlich 25. Juni 2007 bei der Gemeindeverwaltung Selfkant öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 12 – 14/2007 vom 15. April 2007 öffentlich bekannt gemacht.

Über die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken oder Anregungen ist nachstehend zu beraten und zu entscheiden.

B. Beratung, Abwägung und Beschlussfassung über während der Beteiligung der Öffentlichkeit, von den Behörden und während der Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen

B.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

- B.1.1** Der Beschwerdeführer führt an, dass er als Vollerwerbslandwirt mit seiner Hofstelle ca. 200 m vom Neubaugebiet entfernt liegt. Er erklärt weiter, dass er im Laufe des Jahres 2008 innerhalb des vorgenannten Abstandes einen weiteren Stall zur Unterbringung von ca. 140 Milchkühen errichten möchte. Der Beschwerdeführer sieht sich in der Ausübung seines Betriebes behindert. Außerdem fügt er hinzu, dass er, sofern seinem Einspruch aus irgendwelchen Gründen nicht stattgegeben werden sollte, eine Verlagerung in den Außenbereich plane, wobei er davon ausgeht, dass aufgrund der Nähe des für die Aussiedlung in Frage kommenden Grundstückes die Abstände zum neuen Baugebiet nicht ausreichen.

Beschlussfassung

Die Gemeindevertretung weist die Bedenken als unbegründet zurück. Die bloße Absicht, ein landwirtschaftliches Gebäude zu errichten, kann für die Gemeinde kein Hinderungsgrund für die Einrichtung eines Neubaugebietes sein. Sollte der Beschwerdeführer tatsächlich in naher Zukunft das Bauvorhaben verwirklichen wollen, so bietet ihm der heutige Stand der Technik Möglichkeiten, die von einem Stall ausgehenden Immissionen in den Griff zu bekommen.

B.2 Von den beteiligten Behörden vorgebrachte Bedenken und Anregungen

- B.2.1** Die Beteiligte regt an, die Versorgungsleitungen für das neue Baugebiet über den Fußweg zwischen Engelbertstraße und dem Neubaugebiet zu verlegen.

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen, da der Fußweg nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört und über Privatgelände führt. Im Rahmen einer Baulast wurde dieser Fußweg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine Verlegung von Versorgungsleitungen kommt daher nicht in Betracht.

B.2.2

- B.2.2.1** Gegen den Planentwurf werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Bedenken angemeldet. Insbesondere wird bemängelt, dass der Planentwurf keine Aussagen dahingehend enthalte, welche rechtliche Verkehrssituation hier einmal verwirklicht werden soll. Definitiv als kritikwürdig wurde die schräge Anbindung der Planstraße an die Engelbertstraße angemessen.

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung nimmt die Bedenken zur Kenntnis, weist sie jedoch als unbegründet zurück. Die verkehrsrechtliche Situation wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Bedenkenträger abgestimmt. Die geringe Verkehrsbelastung in das und aus dem Plangebiet lässt die „schräge“ Anbindung der Planstraße an die Engelbertstraße für vertretbar erscheinen.

- B.2.2.2** Mit Bezug auf die Einleitung des Niederschlagswassers in den Rodebach werden Bedenken hinsichtlich des nicht vorgelegten Nachweises über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Baches sowie im Falle einer gedrosselten Einleitung, der nicht erbrachte Nachweis über die Rückhaltung der anfallenden Wassermenge vorgebracht.

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Sie weist diese jedoch als unbegründet zurück, da die offenen Fragen hinsichtlich der (gedrosselten) Einleitung des Niederschlagswassers in den Rodebach, im Rahmen der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit dem Bedenkenträger erörtert und geklärt werden.

- B.2.2.3** 1. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, sofern die erforderliche externe Kompensation in Form einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Havert, Flur 2, Flurstück Nr. 194 erfolgt.

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt in der Begründung einen Hinweis dahingehend aufzunehmen, dass der erforderliche externe Ausgleich primär als

Streuobstwiese auf dem Grundstück Gemarkung Havert, Flur 2, Flurstück 194 zu erbringen ist.

2. Des weiteren wird angeführt, dass es bei den gängigen Grundstücksgrößen nicht sinnvoll erscheint, Bäume 1. Ordnung mit Wuchshöhen von über 20 m anzupflanzen, da diese für derartig kleine Gärten nicht zu empfehlen sind.

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung nimmt die Anregung zur Kenntnis und beschließt, die diesbezügliche Festsetzung in den „textlichen Festsetzungen“ zu streichen.

B.3 Offenlage

B.3.1 Es werden Bedenken und Anregungen sowohl zu den „Textlichen Festsetzungen“ wie auch zur zeichnerischen Darstellung vorgebracht.

a) Textliche Festsetzungen

a.a) In den textlichen Festsetzungen ist unter Ziffer 2 u. a. folgendes festgesetzt:

„Je Grundstück ist nur 1 Gebäude und je Gebäude nur 1 Wohneinheit zulässig.“

Diese Formulierung wird für bedenklich gehalten, weil hierdurch die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung (in der hiesigen Gegend ein an sich häufig vorkommender Bautyp, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung von alten Eltern usw.), bzw. die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses unterbunden wird.

Es wird beantragt, diese Festsetzung dahingehend zu modifizieren, dass je Grundstück 1 Gebäude und je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Beschlussempfehlung

- **keine –**

Die Gemeindevertretung hat darüber zu entscheiden, ob sie dem Antrag folgt.

a.b) Des weiteren wird beantragt, die Festsetzungen um folgende zwei Punkte zu ergänzen:

1. Garagen sind – auch an der Grenzwand – im

Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

2. Als bezogene Geländehöhe wird die fertige Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung folgt dem Antrag und beschließt die „Textlichen Festsetzungen“ um folgende Punkte zu ergänzen:

1. Garagen sind – auch an der Grenzwand – im Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.

2. Als bezogene Geländehöhe wird die fertige Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

b) Zeichnerische Darstellung:

b.a) Auf die zeichnerische Darstellung bezogen, wird beantragt, dass die mittlere, der drei vorgesehenen Straßenaufweitungen entfällt, da hierdurch auf den anliegenden Grundstücken in südwestlicher Richtung, die Bebauung von der Kreisstraße abgerückt werden kann.

Beschlussempfehlung

- keine -

Die Gemeindevertretung hat darüber zu entscheiden, ob sie dem Antrag folgt.

b.b) Außerdem wird beantragt, die Wohnstraße (Sackgasse) in der Süd-Westecke des Plangebietes von derzeit 4,00 m auf 5,50 m zu verbreitern, da dem Anliegerverkehr hier sonst durch parkende Fahrzeuge, die Durchfahrt versperrt wird.

Beschlussempfehlung

- keine -

Die Gemeindevertretung hat darüber zu entscheiden, ob sie dem Antrag folgt.

C) Satzungsbeschluss

Beschlussempfehlung

Die Gemeindevertretung beschließt, nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens mit Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und Offenlage, den Bebauungsplan Selfkant Nr. 34 – Isenbruch, Mevesges Kamp – gemäß § 10 BauGB als Satzung.