

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Inhalt

1.	Einwender 1 vom 15.05.2018	1
2.	Einwender 2 vom 22.05.2018	4
3.	Einwender 3 vom 07.05.2018	5

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1. Einwender 1 vom 15.05.2018			
	Wir sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung ■■■■■, Flur ■, Flurstück ■■■■■ und machen erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan Selfkant Nr. 50 – Isenbruch, Ost in der vorliegenden Form geltend. Unsere Bedenken richten sich gegen die Festlegung der geplanten Baufenster (rückseitig) und die Festsetzung privater Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Baufenster, also Flächen, die grundsätzlich nicht für eine Bebauung vorgesehen und daher von fester Bebauung freizuhalten sind. Aus der Begründung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass diese privaten Grünflächen als Hausgärten genutzt und ausgestaltet werden sollen, um die aufgelockerte städtebauliche Gestalt des Plangebietes zu erhalten und dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen. Die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) zielt auf eine durch Bewuchs geprägte nicht bauliche Nutzung, wie es bei den Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche für die Flurstücke 164 und 165 vorgesehen ist. Von der Lage und der Grundstücksgröße her wäre unser Grundstück für eine eventuell vorgesehene Erschließung des rückwärtigen Bereiches sicherlich sehr geeignet. Der vorgesehene Bebauungsplan hätte eine Festlegung der Wohngrundstücke auf eine Größe von mindestens 1.200 qm und eine Grundstückstiefe von mindestens 75 m zur Folge. Ein Grundstück in dieser Größe und die Unterhaltung/ Pflege eines entsprechend großen Hausgartens dürfte unseres Erachtens nach vom Eigentümer und hier besonders den älteren Eigentümern größte Anstrengungen abverlangen und auch in unserem ländlichen Bereich nicht den Wunschkonzeptionen der Mehrheit der Ei-	Die vorliegende Planung dient der Sicherung des Bestandes sowie der Unterbindung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen in Form einer Überprägung der rückwärtigen Gartenbereiche durch Nebenanlagen sowie die Entstehung einer Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ ohne ausreichend gesicherte Erschließung. Die Gemeinde sieht derzeit keinen Bedarf zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Isenbruch, weshalb eine Entwicklung und Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche aus Gründen des Bodenschutzes sowie zur Kostenminimierung zunächst unterbleibt. Sollte sich in der Zukunft ein entsprechender Bedarf abzeichnen, der durch die Entwicklung der Flächen gedeckt werden kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes, durch welche die Entwicklung ermöglicht wird, grundsätzlich durchführbar. Der Bebauungsplan trifft keine konkreten Festsetzungen zur Ausgestaltung der privaten Grünfläche hinsichtlich der Art und des Umfangs von Anpflanzungen sowie der Pflege dieser. Die Grundstücke können daher in ihrer bereits heute bestehenden Form weiterhin genutzt werden, die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Es wird lediglich die Errichtung weiterer baulicher Anlagen oberhalb einer festgelegten Größe (Rauminhalt und Gebäudehöhe) ausgeschlossen. Bei den in Rede stehenden Flächen handelt es sich derzeit nicht um Bauland, sondern gem. Auskunft des zentralen Informationssystems der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nord-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	genheimbesitzer entsprechen. Nach unserer Meinung liegt ein beachtlicher Mangel des Bebauungsplanes vor, da nicht hinreichend berücksichtigt wurde, dass die Festsetzung der privaten Grünfläche zu einem erheblichen Verlust der Baulandqualität führt. Im Umweltbericht zur Frühzeitlichen Beteiligung wird unter C) Städtebauliches Konzept ausgeführt, dass die Festsetzung den Grundstückseigentümern ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei möglichen Erweiterungen bieten und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Grundsätzlich sind wir auch der Meinung, dass im ländlichen Raum und somit auch in unserer schönen Gemeinde Selfkant eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgößen und dem Vorhandensein von Hausgärten wünschenswert ist. Die Festlegungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen obengenannten Grundstücksgößen dürften jedoch sicherlich nicht die ausreichende Flexibilität der Grundstückseigentümer bieten und schon gar nicht den Vorschriften des § 1a BauGB entsprechen, der festlegt, dass im Sinne der sogenannten Bodenschutzklausel mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Bei der Entwicklung von Neubaugebieten im Bereich unserer Gemeinde geht die Entwicklungsgesellschaft Selfkant (EGS) entsprechend sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden um. Ob man allerdings bei Grundstücksgöße von teilweise kaum mehr als 400 qm noch von aufgelockerter Bebauung sprechen kann, sollte jeder für sich entscheiden. Hier sei noch angemerkt, dass die EGS vor einigen Jahren Interesse an einem Kauf unseres Grundstückes bekundet hat. Ein Verkauf zu den	hren-Westfalen (BORISplus.NRW) um Flächen der Forst und Landwirtschaft, nicht um Wohnbauland. Ein Verlust der Baulandqualität ist somit nicht gegeben. Richtigerweise wird angeführt, dass § 1a BauGB in Absatz 2 den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert. Im Falle eines Bedarfes an Wohnbauland in der Ortslage entspräche eine Entwicklung der Fläche zwar dem Leitbild der Innenentwicklung, aufgrund der Entwicklungsziele der Gemeinde sowie eines Mangels an Flächenbedarf in der Ortslage würde die Schaffung von Baurecht auf derzeit unversiegelten Flächen der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB gerade widersprechen.	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Konditionen der EGS konnte jedoch unsererseits als nicht akzeptabel empfunden werden. Für uns unverständlich ist auch die Intention, durch den Bebauungsplan bisherige Fehlentwicklungen zu unterbinden, da Nebenanlagen in einem Maß entstanden sind, in welchem sie der Hauptnutzung in ihrer Anzahl bzw. Dichte kaum mehr als untergeordnet zuzurechnen sind. Dies dürfte vor allem die Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes betreffen. Bei den dortigen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um ehemaligen landwirtschaftliche Anwesen/Hofstellen, was eine große Anzahl von rückwärtigen Nebenanlagen (Stallungen, Scheunen etc.) erklärt und diese größtenteils aus dem Beginn bzw. der Mitte des 20. Jahrhunderts stammen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Plangeber die schutzwürdigen Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in ein ausgewogenes Verhältnis bringen, wobei er insbesondere an den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebunden ist. Auf Unverständnis trifft in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass in anderen Ortschaften – hier genannt sei beispielsweise die Ortschaft Hönigen und dort der Bereich der Straße Gen Höfke, Hausnummern 2a bis 2c – es den Grundstückseigentümer(n) ermöglicht wurde, durch Erschließungsstraßen auf dem rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke Wohnge-		

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	bäude zu errichten. Wir bitten den vorgesehenen Bebauungsplan zu überdenken und eine für alle Seiten akzeptable Abwägung der öffentlichen wie auch privaten Interessen herbeizuführen. Weitere Schritte behalten wir uns vor.		
2. Einwender 2 vom 22.05.2018			
	Hiermit erheben wird fristgerecht unsere Einwendung zur aktuellen Beschlussfassung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 50 – Isenbruch Ost. Wir sind Eigentümer des bebauten Grundstücks Gemarkung ■■■■■, Flur ■■■■■, Grundstück ■■■■■. Vielen von Ihnen als „■■■■■“ bekannt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Baufenster an unserem Grundstück nicht wie bei den anderen bebauten Grundstücken der Grundstücksfrontlinie entlang verläuft, sondern zurückspringt. Dies ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir bitten bei Ihrer Entscheidung zu bedenken: Die Bebauung unseres Grundstücks wurde nicht von uns so gewählt, sondern ist, wie oben erwähnt, als ehemaliges ■■■■■ 1958 errichtet worden. Hinter dem Wohnhaus beträgt der Abstand zur angrenzenden gemeindeeigenen Fläche 6 Meter. An der rechten Seite wird das Grundstück von einem bis jetzt noch ca 2,50 Meter breiten gemeindlichen Verbindungsweg mit Bushaltestelle und dem Spielplatz begrenzt. Von Ruhezonen kann man in diesem Bereich nicht sprechen. Auch zu Bedenken bitten wird, dass der Grundriss des Gebäudes wegen der einstöckigen Bebauung einen Großteil der Grundstücksfläche in An-	Der Rücksprung des Baufensters im Bereich des betroffenen Flurstückes wird zurückgenommen, die Baugrenze wird auch hier in einem Abstand von 5 m parallel zur Engelbertstraße verlaufen. Somit wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,4 eine Bebauung auch im vorderen Grundstücksbereich ermöglicht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	spruch nimmt. Der überwiegende Rest der freien Grundstücksfläche liegt vor dem Haus. Eine etwaige Nutzung dieser Fläche wäre durch das zurückspringende Bebauungsfenster ausgeschlossen. Wobei dessen bauliche Nutzung schon laut der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wegen der bereits vorhandenen Bebauungsfläche sehr gering wäre. Bei anderen Grundstücken mit ähnlich zurückliegender Bebauung verläuft das Bebauungsfenster auch an der Grundstücksfrontlinie am Bürgersteig entlang. Als Beispiel sei hier aufgeführt: Isenbruch, Engelbertstr. 51a; Isenbruch, Grünstr. 31 aber auch in anderen Orten der Gemeinde. Wir bitten sie daher darum, die Beschlussfassung dahingehend zu ändern, dass das Baufenster unseres Grundstückes nach vorne an den Grundstücksbeginn am Bürgersteig entlang verlegt wird. Wir sind gerne auch zu einem erläuternden persönlichen Gespräch bereit.		
3. Einwender 3 vom 07.05.2018			
	Im Interesse meiner betroffenen Mitbürger in Isenbruch bringe ich Anregungen und Bedenken Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50, Isenbruch-Ost vor. Ich stütze mich hierin auf die in öffentlicher Sitzung am 28.03.2018 der Gemeindevertretung mitgehörten Informationen und auf die im Internet abrufbaren, ausgedruckten Planunterlagen: - Begründung, - Textliche Festsetzungen, - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, - Umweltbericht, sowie die Sitzungsvorlage 409/2018 und die vorausgegangene Satzung	Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

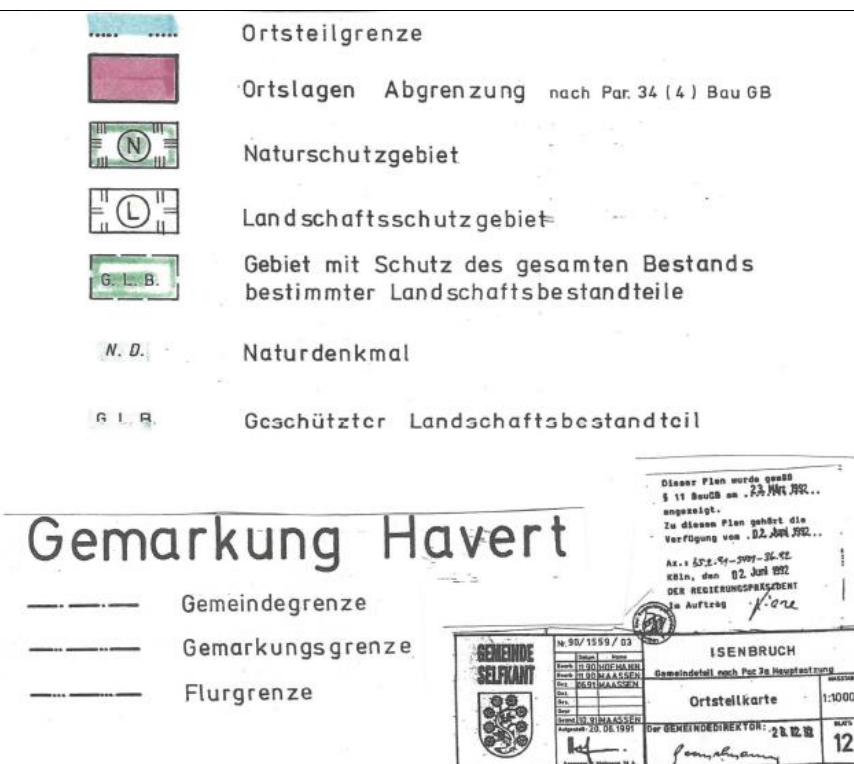
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	über eine Veränderungssperre BP50.		
	I Mein Hintergrundwissen 1) Es beruht auf Informationen durch Dritte, das ich nicht 100%ig verantworten kann. Meine "Anregungen und Bedenken", die sich auf das Bundesbaugesetz stützen, kann ich immer vertreten und beweisen. 2) Nach meinen Informationen soll es zu diesem BP 50 eine Vorgeschichte als Veranlasser geben. Es soll ein gewisser [REDACTED] ein Wohnbauvorhaben geplant haben auf der oft als Festwiese genutzten Grünfläche. Der [REDACTED] hat dafür beim Kreis eine Bauvoranfrage gemacht, die auch positiv beschieden wurde. Der Kreis hat so zu Recht entschieden, weil das Gebiet „34er-Gebiet“ ist und im gültigen FNP die zulässige Flächennutzung dargestellt wird; d.h. im Umkehrschluss der [REDACTED] hat Baurecht. Aus Sicht der Gemeinde hat die Sache aber gegenüber dem [REDACTED] einen Haken. Für dieses 34er-Gebiet fehlt eine geordnete Erschließung oder deren Planung; das könnte nachgeholt werden durch eine ordentliche Bebauungsplanung mit Erschließungsplanung, um das bisher 34er-Gebiet zu ersetzen; die Voraussetzung im gültigen FNP ist gegeben, also kein Änderungsverfahren bei der Bezirksregierung, um einen Bebauungsplan aufzustellen. 3) In der Folgezeit erfuhr ich emotional aufgeladene Gründe über den [REDACTED] und warum der politische Raum die Festwiese unbedingt als Freifläche erhalten wollte. Die mir zur Kenntnis gebrachten Gründe waren mir aus Sicht des Dorfes verständlich und ich kann diesen folgen. Nicht folgen kann ich der darauf folgenden Entscheidung, deswegen diesen neuen BP 50 aufzustellen? 4) In der V.g. Sitzungsvorlage 409-2018 beruft der Bürgermeister sich auf den Kreis, der angeregt hat (zu Recht!), die planungsrechtliche Situation des Bereiches zu überdenken und auf den § 34er BauGB-Zustand ver-	Die Angaben zur Person des Antragstellers der Bauvoranfrage betreffen keine abwägungsrelevanten Aspekte. Es erfolgt daher eine Anonymisierung. Die Gemeinde hat gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die in der Stellungnahme dargelegten Umstände verdeutlichen, dass eine eindeutige Positionierung der Gemeinde zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage Isenbruch erforderlich ist, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Beurteilung von Vorhaben unbepflanzten Flächen nach § 34 BauGB obliegt dem Kreis als Genehmigungsbehörde. Um die städtebauliche Entwicklung gemäß den gemeindeeigenen Zielvorstellungen steuern zu können, kann die Gemeinde gebraucht von ihrer im Grundgesetz sowie dem Baugesetzbuch verankerten kommunalen Planungshoheit machen und entsprechende Bauleitpläne aufstellen. Dies ist vorliegend erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	wiesen. Der Kreis hat aber nicht angeregt, einen Bebauungsplan auf eine bestehende Bebauung zu legen, wo überhaupt kein Planungsbedarf besteht?		
	II. Derzeitige Planungsrechtslage 1) Es besteht eine rechtsgültige Ortslagensatzung für "Isenbruch", aufgestellt 20.06.1991, beschlossen vom Gemeinderat und angezeigt gem. § 11 BauGB am 23.03.1992. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 02.06.1992 des Regierungspräsidenten Köln. Diese Satzung in Verbindung mit gültigem FNP und der darin dargestellten Flächennutzung ist gültiges Planungsrecht. Dieser Satzungsplan stellt außer der 34er-Flächen auch die weiteren Flächennutzungen in der Teil-Gemarkung dar in der originalen Maßstabsfassung 1:5000 mit folgender Legende:	Es wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass für die Ortslage Isenbruch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB besteht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 Ortsteilgrenze Ortslagen Abgrenzung nach Par. 34 (4) BauGB Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Gebiet mit Schutz des gesamten Bestands bestimmter Landschaftsbestandteile N. D. Naturdenkmal G. L. B. Geschützter Landschaftsbestandteil Gemarkung Havert ----- Gemeindegrenze ----- Gemarkungsgrenze ----- Flurgrenze ISENBRUCH Ortsteilkarte 1:10000 23.04.2012 12		
	2) In der v.g. Gemeinderatssitzung kam eine Frage aus den Gemeindevertretern, warum das Planverfahren nicht über eine Änderung der Ortslagensatzung geregelt werden kann. Der zuständige Amtsleiter Herr Schmell wurde vom Bürgermeister zur Antwort aufgefordert. Darauf war die Antwort: "Diese Satzungsart ist nur geeignet für die Abgrenzung zwi-	Im Rahmen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB können grundsätzlich <u>einzelne</u> Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Aufgrund des von der Gemeinde verfolgten Regelungsgehaltes sind die Festsetzungsmöglichkeiten jedoch nicht ausreichend. Mitschang und Reidt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	schen Außenbereich und bebaute Innenbereich". Was aber sagt das BauGB dazu: 3) § 34 (4) Die Gemeinde kann durch Satzung 1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden. (5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, 2. die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben	führen hierzu aus: [...] Daher kommen insbesondere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in der Regel nur in Betracht, wenn sie die in dem vorhandenen Bebauungszusammenhang angelegte bauliche Entwicklung unterstützen und etwaigen in dem Siedlungsansatz bereits erkennbaren Einzelkonflikten geringerer Art Rechnung tragen. [...] (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 34 Rn. 95-96) Die vorliegende Planung hat zwar zum Ziel, den Bestand zu sichern, die bereits entstandene bauliche Entwicklung hinsichtlich der Nebenanlagen soll sie aber gerade nicht unterstützen, sondern weitere derartige Entwicklungen vermeiden. Die hieraus bereits entstandenen Einzelkonflikte können somit durch die Ortslagensatzung nicht gelöst werden. Hierauf verweist auf Söfker: [...] Soweit daher – unabhängig vom Anwendungsbereich der Satzungen – die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich ist, etwa weil die Zulässigkeitsregeln des § 34 nicht ausreichend sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans; dies gilt namentlich, wenn städtebauliche Probleme im Hinblick auf die verfolgten Ziele nach § 34 nicht hinreichend gelöst werden können (allg. A., BVerwG Urt. v. 18.5.1990 – 4 C 37.87; Dürr in Kohlhammer-Komm. § 34 Rn. 37; Gerhards BauR 1990, 667). [...] (vgl. EZBK/Söfker, 129. EL Mai 2018, BauGB § 34 Rn. 91-95)	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen. (6) Bei der Aufstellung der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden. 4) In der Verwaltungsvorlage 409/2018 des Bürgermeisters wird die Aufstellung des BP 50 begründet, um Fehlentwicklungen zu unterbinden, die als solche bereits eingetreten sind. Beim Blick auf die Parzellierung und Bebauung im Kataster scheint diese Meinung doch etwas übertrieben zu sein. Auf dieser Rechtsbasis lassen sich in der rechtsgültigen Satzung sowohl die angestrebte Sicherung der Festwiese als auch das bestehende neue Bürgerhaus im Satzungsplan sichern und darstellen und die Durchführung einer UVP ist nicht begründet (§34 (5) Ziff. 1-3, BauGB); das gilt auch für die fehlende Notwendigkeit, einen Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzustellen.		
	III. Rechtsschutz für den Baubestand Der geplante BP 50 überzieht nur den vorhandenen Baubestand mit der Übertragung der Nutzungsarten M und W aus dem FNP. Diese Rechtslage ist bereits durch die § 34-Satzung für die Eigentümer "Besitzstand". Der BP-Entwurf ändert daran auch nichts. Aber bereits mit dem Erlass der "Änderungssperre" und jetzt mit den neuen "Festsetzungen" gilt ein neuer Rechtsrahmen für den Baubestand mit Einschränkungen, Zulässigkeit und dergleichen, die es im 34er-Status nicht gibt; das ist ein Eingriff in bestehende Eigentumsverhältnisse und -rechte mit Auswirkung auf Immobilien-geschäfte, Umbau- und Nutzungspläne. Das ist nicht die Zielsetzung für das Instrument "Bebauungsplan" nach dem BauGB.	Der Bebauungsplan Nr. 50 regelt nicht nur die zukünftigen Entwicklungen in den ausgewiesenen Baugebieten (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet), sondern sichert auch den Bestand des Gemeindehauses im Zentrum des Plangebietes. Dieses ist derzeit weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtlich gesichert. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand, der auch im Rahmen einer Beurteilung von Vorhaben i.S.d. § 34 BauGB den Zulässigkeitsmaßstab bestimmen würde. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich daher nicht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	IV. Stellungnahme zur BP 50-Planung des Büro VDH Erkelenz Das Büro VDH vereinigt auf sich alle Verfahrensteile zu einem BP-Verfahren nach BauGB. <i>1. Begründung zum BP 50, Isenbruch-Ost (Stand Januar 2018)</i> In der bekannten Weise und auf 13 Seiten werden alle Details bis ins Kleinste, wie für neue Baugebiete und Erschließungen, zusammengetragen und dokumentiert. In der Ziff. 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben finden sich mit 2.2.1-2.2.4 in richtiger Reihenfolge Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Schutzgebiete. Diese werden sehr breit ausgewertet, obwohl diese z.T. überhaupt keinen Bezug zum geplanten BP 50 haben. Interessant ist aber die Ziff. 2.2.5 "Bestehendes Planungsrecht", in den Gliederung zwar angezeigt mit "Fehler: Textmarke nicht definiert"; also die bestehende, rechtsgültige Ortslagensatzung wird nicht anerkannt. Dazu gehört dann als Anlage der zur Offenlegung notwendige BP 50-Vorentwurf entsprechend der rechtsgültigen PlanVO, der in Darstellung nicht zu beanstanden ist. <i>Textliche und zeichnerische Festsetzungen zum BP 50</i> Auf einem A4-Blatt werden diese aufgelistet entsprechend den Darstellungen im BP-Vorentwurf. Diese Festsetzungen werden den Spielraum, den die 34er-Satzung zulässt, mit Sicherheit kleiner werden lassen. Dann gibt es noch für den Baubestand "wichtige" Hinweise: • Archäologische Bodenfunde Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Kreis Heinsberg) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle	Ein Verweis auf die bestehende Ortslagensatzung wird in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Der Hinweis „Fehler: Textmarke nicht definiert“ trifft keinerlei Aussage zum Inhalt, es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler, der ebenfalls angepasst wird. Es werden keine konkreten Anmerkungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst geäußert. Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise bieten wichtige, zum Teil umweltrelevante Informationen für die Eigentümer der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Grundstücke. Insbesondere im Falle von Veränderungen der Bausubstanz oder der Überbauung bisher unversiegelter Bereiche stellen diese Hinweise sicher, dass eine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter ausgeschlossen werden kann. Der erforderliche Umfang des Umweltberichtes ergibt sich aus Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Hier sind neben den voraussichtlichen Umweltauswirkungen auch der Inhalt, die Ziele und die Festsetzungen des Bauleitplanes darzulegen. Hieraus ergeben sich zwangsläufig Überschneidungen mit der Begründung zum jeweiligen Bau-	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	sind zunächst unverändert zu erhalten. • Einsichtnahme von Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten. <i>3. Umweltbericht zum BP 50, Isenbruch-Ost (Stand Januar 2018)</i> Dieser hat einen beachtlichen Umfang von Seiten 1-50 mit vielen Wiederholungen aus der Begründung. Es ist erstaunlich, was man an zwei einseitigen Straßenbebauungen finden bzw. nicht finden kann. <i>4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP 50 (Stand Januar 2018)</i> Dazu gibt es noch den Landschaftsbeitrag mit einem beachtlichen Umfang, Seiten 1-35, wiederum mit vielen Text- und Planausschnitten wiederholend aus Begründung und Umweltbericht und weit ab von der Festwiese und den Baubestand im 34er-Gebiet. Besonders interessant fand ich die planungsrelevanten Vogelarten und deren Brutvorkommen ab 2000 (Seiten 11-12) und ihrem Erhaltungszustand ob "günstig" oder "ungünstig". Auch dem Schutz "Fledermaus" u.a. sind wichtige Untersuchungen gewidmet (Seiten 12 - 22). Stellt sich die Frage, ob die Verhältnismäßigkeit zum Anlass noch gewahrt ist.	leitplan, die jedoch vom Gesetzgeber so gefordert werden. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung [, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung] von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB über den Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu befinden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient dazu, die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich ihres Umfanges sowie ihrer Schwere zu ermitteln und zu bewerten und ist somit geeignet, den Forderungen des § 18 BNatSchG nachzukommen. Auch sind die Vermeidung sowie der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Dies erfolgt mithilfe der im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchgeführten Eingriffsbilanzierung. Die Einstufung des Erhaltungszustandes in Kategorien erfolgt anhand der Liste Planungsrelevanter Arten des LANUV, das hier in die Kategorien „günstig“, „ungünstig“ und „schlecht“ unterteilt, es handelt sich demnach nicht um eine willkürliche Benennung der Kategorien, sondern eine Darlegung des von offizieller Stelle festgehaltenen Erhaltungszustandes.	
	V. Zur unbekannten Kostenfrage Trotz mehrfacher Rückfragen im politischen Raum war kein Vertreter zu finden, der sich erinnern kann an: - einen Beschluss, dieses Planverfahren in Auftrag an das Planungsbüro VDH zu geben und - welche Kosten die Gemeinde an VDH zahlen muss. Ich schätze das zu lieferende Honorar an VDH auf wahrscheinlich brutto	Die Gesamtkosten für die Erbringung aller beauftragten Planungsleistungen durch das externe Ingenieurbüro liegen unterhalb der genannten Grenze von 10.000 € brutto, sodass eine freihändige Vergabe auch ohne Ratsbeschluss hier zulässig ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

Frühzeitige Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Nr.	Einwender / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	12.000 - 20.000 € plus Nebenkosten. Die Verfügung beim Bürgermeister ohne Ratsbeschluss liegt nach m.W. bei 10.000€. Die einzelnen Planungsteile, also Bebauungsplan, Umweltbericht, Landschafts-Fachbeitrag, sind jeweils selbständig nach HOAI oder besonderer Vereinbarung zu honorieren. Die 10.000er Beschränkung kann auf diesem Wege von der Verwaltung unterlaufen werden? Da dieses BP-Verfahren nicht wie bei den erfolgreichen Neubaugebieten mit der EGS abgewickelt werden kann, müssen diese Kosten vom allgemeinen Haushalt der Gemeinde fließen, werden also ohne Gegenwert sein. In der Verwaltungs- und Planungsökonomie sehe ich hier Fehlanzeige		