

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 |
| 4. Einwender 4 vom 05.12.2018..... | 11 |

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 | | | |
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Von der Lage und der Grundstücksgröße her wäre unser Grundstück für eine eventuell vorgesehene Erschließung des rückwärtigen Bereiches sicherlich sehr geeignet.</p> <p>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 Wunschkvorstellungen der Mehrheit der Ei-</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>genheimbesitzer entsprechen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Grundsätzlich sind wir auch der Meinung, dass im ländlichen Raum und somit auch in unserer schönen Gemeinde Selfkant eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Grundstücksgrößen und dem Vorhandensein von Hausgärten wünschenswert ist. Die Festlegungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen obengenannten Grundstücksgrößen 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 Grundstücksgröße von teilweise kaum mehr als 400 qm noch von aufgelockerter Bebauung sprechen kann, sollte jeder für sich entscheiden.</p> <p>Hier sei noch angemerkt, dass die EGS vor einigen Jahren Interesse an einem Kauf unseres Grundstückes bekundet hat. Ein Verkauf zu den Konditionen der EGS konnte jedoch unsererseits als nicht akzeptabel empfunden werden.</p> <p>Für uns unverständlich ist auch die Intention, durch den Bebauungsplan bisherige Fehlentwicklungen zu unterbinden, da Nebenanlagen in einem</p> | <p>hren-Westfalen (BORISplus.NRW) um Flächen der Forst und Landwirtschaft, nicht um Wohnbauland. Ein Verlust der Baulandqualität ist somit nicht gegeben.</p> <p>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.</p> | |
|---|--|--|

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

| | | |
|--|--|--|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Auf Unverständnis trifft in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass in anderen Ortschaften – hier genannt sei beispielsweise die Ortschaft Höngen 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 Wohngebäude zu errichten.</p> <p>Wir bitten den vorgesehenen Bebauungsplan zu überdenken und eine für alle Seiten akzeptable Abwägung der öffentlichen wie auch privaten Interessen herbeizuführen.</p> <p>Weitere Schritte behalten wir uns vor.</p> | | |
|--|--|--|

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

2. Einwender 2 vom 22.05.2018

Hiermit erheben wir fristgerecht unsere Einwendung zur aktuellen Beschlussfassung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 50 – Isenbruch Ost.

Wir sind Eigentümer des bebauten Grundstücks Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED], Grundstück [REDACTED]. Vielen von Ihnen als „[REDACTED]“ 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 [REDACTED] 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 Anspruch nimmt. Der überwiegende Rest der freien Grundstücksfläche liegt vor dem Haus. Eine etwaige Nutzung dieser Fläche wäre durch das zurückspringende Baufenster 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 Baufenster 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 än-

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Sicherung des Bestandes. Wesentliche Möglichkeiten zur Erweiterung bzw. Ergänzung der bestehenden Bebauung sollen nicht geschaffen werden. Vielmehr soll die kleinteilige, lockere Bebauung erhalten werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfes ist eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung möglich.

Das Grundstück wird heute zu rund 194 m² durch das Wohngebäude überbaut. Dies entspricht einer GRZ von 0,194. Das vorgesehene Baufenster erlaubt eine Überbauung von 468 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m², die festgesetzte GRZ von 0,4 kann somit ausgeschöpft werden. Zudem ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen auf bis zu 0,6 zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hierbei gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine ausreichende Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird somit gewährleistet. Eine Anpassung des Baufensters erfolgt daher nicht.

Die angeführten Grundstücke eignen sich nicht zum Vergleich. Das Flurstück 155 (Engelbertstr. 51a) liegt nicht innerhalb des Bebauungsplanes und entzieht sich somit einer objektiven Vergleichbarkeit. Bei dem Flurstück 41 (Grünstr. 31) handelt es sich um ein Eckgrundstück, dessen Zuschnitt mit dem Zuschnitt des in der Stellungnahme angesprochenen Grundstückes nicht verglichen werden kann. In diesem Fall ist nicht der vor dem Haus liegende Grundstücksteil bisher unbebaut, sondern der seitlich gelegene Teil, da die Haupteinfahrt durch die Grünstraße gebildet wird.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

| | | | |
|---|---|--|--|
| | <p>dern, dass das Baufenster unseres Grundstückes nach vorne an den Grundstücksbeginn am Bürgersteig entlang verlegt wird.</p> <p>Wir sind gerne auch zu einem erläuternden persönlichen Gespräch bereit.</p> | | |
| <p>3. Einwander 3 vom 07.05.2018</p> | | | |
| | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung, - Textliche Festsetzungen, - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, - Umweltbericht, <p>sowie die Sitzungsvorlage 409/2018 und die vorausgegangene Satzung über eine Veränderungssperre BP50.</p> | <p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>I Mein Hintergrundwissen</p> <p>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.</p> <p>2) Nach meinen Informationen soll es zu diesem BP 50 eine Vorgeschichte als Veranlasser geben. Es soll ein gewisser ██████ ein Wohnbauvorhaben geplant haben auf der oft als Festwiese genutzten Grünfläche. Der ██████ 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 ██████ hat Bau-recht. Aus Sicht der Gemeinde hat die Sache aber gegenüber dem ██████ einen Haken. Für dieses 34er-Gebiet fehlt eine geordnete Erschließung oder deren Planung; das könnte nachgeholt werden durch eine ordentli-</p> | <p>Die Angaben zur Person des Antragstellers der Bauvoranfrage betreffen keine abwägungsrelevanten Aspekte. Es erfolgt daher eine Anonymisierung.</p> <p>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 Orts-lage 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 Gebrauch von ihrer im Grundgesetz sowie dem Baugesetzbuch verankerten kommunalen Planungshoheit machen und entsprechende</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>che 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.</p> <p>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?</p> <p>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 verwiesen. Der Kreis hat aber nicht angeregt, einen Bebauungsplan auf eine bestehende Bebauung zu legen, wo überhaupt kein Planungsbedarf besteht?</p> | <p>Bauleitpläne aufstellen. Dies ist vorliegend erfolgt.</p> | |
| <p>II. Derzeitige Planungsrechtssituation</p> <p>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:</p> | <p>Es wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass für die Ortslage Isenbruch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB besteht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| <p>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 zwischen Außenbereich und bebautem Innenbereich". Was aber sagt das BauGB dazu:</p> <p>3) § 34 (4) Die Gemeinde kann durch Satzung</p> <p>1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,</p> | | <p>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 führen hierzu aus:</p> <p>[...] 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 Siedlungs-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | |
|--|---|--|
| <p>2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,</p> <p>3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.</p> <p>Die Satzungen können miteinander verbunden werden.</p> <p>(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass</p> <ol style="list-style-type: none">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 und3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. <p>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 entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.</p> <p>(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.</p> <p>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</p> | <p>ansatz bereits erkennbaren Einzelkonflikten geringerer Art Rechnung tragen. [...] (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 34 Rn. 95-96)</p> <p>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:</p> <p>[...] 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)</p> | |
|--|---|--|

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

| | | | |
|--|--|---|---|
| | <p>sein.</p> <p>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.</p> | | |
| | <p>III. Rechtsschutz für den Baubestand</p> <p>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 Immobiliengeschäfte, Umbau- und Nutzungspläne. Das ist nicht die Zielsetzung für das Instrument "Bebauungsplan" nach dem BauGB.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| | <p>IV. Stellungnahme zur BP 50-Planung des Büro VDH Erkelenz</p> <p>Das Büro VDH vereinigt auf sich alle Verfahrensteile zu einem BP-Verfahren nach BauGB.</p> <p><i>1. Begründung zum BP 50, Isenbruch-Ost (Stand Januar 2018)</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dazu gehört dann als Anlage der zur Offenlegung notwendige BP 50-</p> | <p>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.</p> <p>Es werden keine konkreten Anmerkungen zu den zeichnerischen</p> | |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>Vorentwurf entsprechend der rechtsgültigen PlanVO, der in Darstellung nicht zu beanstanden ist.</p> <p><i>Textliche und zeichnerische Festsetzungen zum BP 50</i></p> <p>Auf einem A4-Blatt werden diese aufgelistet entsprechend den Darstellungen im BP-Vorentwurf.</p> <p>Diese Festsetzungen werden den Spielraum, den die 34er-Satzung zulässt, mit Sicherheit kleiner werden lassen.</p> <p>Dann gibt es noch für den Baubestand "wichtige" Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Archäologische Bodenfunde <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Kreis Heinsberg) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einsichtnahme von Vorschriften <p>Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DINVorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.</p> <p><i>3. Umweltbericht zum BP 50, Isenbruch-Ost (Stand Januar 2018)</i></p> <p>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.</p> <p><i>4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum BP 50 (Stand Januar 2018)</i></p> <p>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.</p> | <p>und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst geäußert.</p> <p>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.</p> <p>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 Bauleitplan, die jedoch vom Gesetzgeber so gefordert werden.</p> <p>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.</p> <p>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 fest-</p> | |
|---|--|--|

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

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | gehaltenen Erhaltungszustandes. | |
| | <p>V. Zur unbekanntem Kostenfrage</p> <p>Trotz mehrfacher Rückfragen im politischen Raum war kein Vertreter zu finden, der sich erinnern kann an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einen Beschluss, dieses Planverfahren in Auftrag an das Planungsbüro VDH zu geben und - welche Kosten die Gemeinde an VDH zahlen muss. <p>Ich schätze das zu lieferende Honorar an VDH auf wahrscheinlich brutto 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?</p> <p>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.</p> <p>In der Verwaltungs- und Planungsökonomie sehe ich hier Fehlanzeige</p> | <p>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.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Offenlage Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> | | | |
| <p>4. Einwander 4 vom 05.12.2018</p> | | | |
| | <p>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 11.10.2018 der Gemeindevertretung mitgehörten Informationen und auf die im Internet abrufbaren, ausgedruckten Planunterlagen:</p> <p>Begründung, Textliche Festsetzungen, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,</p> | <p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>Umweltbericht, sowie die Sitzungsvortage 486/2018 und die vorausgegangene Satzung über eine Veränderungssperre BP 50.</p> <p>Weil mich Ihre Stellungnahmen zu meinen ersten (Datum 07.05.2018) "Anregungen und Bedenken" nicht überzeugt haben, nutze ich die zweite Offenlegung zu einer neuen Stellungnahme.</p> | | |
| <p>I. Zum Verfahrensstand</p> <p>1) Bereits zur ersten Offenlegung habe ich "Anregungen und Bedenken" vorgetragen, die bis heute weiter Gültigkeit haben. Die dazu von der Verwaltung abgegebene Stellungnahme stellt mich nicht zufrieden, um dieses BP-Verfahren in den geplanten Umfang für richtig und notwendig anzuerkennen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Fakt ist, dass über ein gem. § 34 BauGB bebauter Bereich und Bestand ein neuer qualifizierter Bebauungsplan BP 50 gezogen werden soll mit neuen Festsetzungen und Veränderungssperre und dazu heißt es dann auch noch in dem Beschluss 11.10.2018 der Gemeindevertretung:</p> <p>Da das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere in der Sicherung des Bestandes liegt, sollen die Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und sofern möglich, anhand der tatsächlich vorliegenden Nutzungen vorgenommen werden.</p> <p>2) Fakt ist aber auch, dass die ins Auge gefassten Ziele für Isenbruch auch einfacher, billiger und schneller nach dem in Anspruch genommenen BauGB mit darin gewährten gesetzlichen Verfahren erreicht werden können:</p> <p><i>§ 34 (4) Die Gemeinde kann durch Satzung</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,</i> <i>2. bebaute Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,</i> <i>3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen,</i> <p><i>wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzen-</i></p> | <p>Die Wiedergabe der Inhalte des § 34 BauGB wird zur Kenntnis genommen.</p> | |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p><i>den Bereichs entsprechend geprägt sind.</i></p> <p><i>Die Satzungen können miteinander verbunden werden.</i></p> <p><i>(5) Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,</i><i>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</i><i>3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.</i> <p><i>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 § 10 Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 20 Satz 2 Nr. 1 beizufügen.</i></p> <p><i>{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.</i></p> <p>3) Die Fragwürdigkeit des von der Verwaltung der Gemeinde betriebenen Planverfahrens. über den Baubestand, ein BP-Verfahren zu ziehen, wird auch besonders deutlich durch die protokollierten „Anregungen und Bedenken“ des Einwenders 1 zur ersten Offenlegung (s. diese →). Diese sind fachlich und in der Sache fundiert und enden mit der Androhung bei Zurückweisung mit:</p> <p>"Weitere Schritte behalten wir uns vor!"</p> <p>4) Ich schätze, dass solcher Schritt beim Verwaltungsgericht nicht erfolglos sein wird. Auch der Einwender 2 hat gute Gründe, die von der Verwaltung ernst genommen werden sollten.</p> | | |
|---|--|--|

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

| | | |
|--|---|--|
| <p>II. Zur BP-Begründung durch Büro VDH (Seiten 1-15)</p> <p>Zuerst zum darin vertretenen "Planverfahren" (Ziff. 7, Seite 15):</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren inklusive Erstellung eines Umweltberichtes. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. 13b BauGB liegen nicht vor.</p> <p>Ich wage es, diese Begründung infrage zu stellen, weil dieser § 13 BauGB folgendes zulässt:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>§ 13 Vereinfachtes Verfahren</p> <p>(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 28 oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. <p>(2) Im vereinfachten Verfahren kann</p> <ol style="list-style-type: none">1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb | <p>Die Wiedergabe der Inhalte der §§ 13, 13a sowie 13b BauGB wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Überplanung der Flächen nach § 13 BauGB scheidet aus, da dieses Verfahren ausschließlich für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewendet werden kann, vorliegend jedoch eine Neuaufstellung vorliegt.</p> <p>Ein Verfahren nach § 13a BauGB kommt nicht infrage, da die vorliegende Planung weder eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, noch eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel hat. Vielmehr soll eine Bestandssicherung erfolgen.</p> <p>§ 13b BauGB kann vorliegend keine Anwendung finden, da es sich bei den verfahrensgegenständlichen Flächen nicht um Flächen des Außenbereiches i.S.d. § 35 BauGB handelt, sondern vielmehr um Flächen, die bereits durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB dem Innenbereich zugeordnet wurden.</p> | |
|--|---|--|

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

| | | |
|--|--|--|
| <p>angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,</p> <p>3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.</p> <p>Wird nach Salz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.</p> <p>(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 23, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.</p> <p>Die weitere VDH-Begründung beruft sich auf die Unzulässigkeit, nach § 13a bzw. 13b BauGB zu verfahren für diese Planung; dieser aber liefert in § 13a Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung</p> <p>(1) Ein, Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt</p> <p>1. weniger als 20000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,</p> <p>oder</p> <p>2. 20000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2</p> | | |
|--|--|--|

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

| | | |
|--|--|--|
| <p>dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.</p> <p>Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>(2) Im beschleunigten Verfahren,</p> <ol style="list-style-type: none">1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 1 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. | | |
|--|--|--|

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

| | | |
|--|--|--|
| <p>sig.</p> <p>(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,</p> <p>1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und</p> <p>2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.</p> <p>..... und der § 13b lautet:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren</p> <p>Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach §10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.</p> <p>Da das gesamte neu geplante BP 50-Gebiet nicht nur im rechtskräftigen FNP als Baugebiet dargestellt ist, sondern auch insgesamt in der seit 20.06.1993 vom RP Köln gem. S 11 BauGB genehmigten Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB eingeschlossen ist, was vom Büro VDH auch richtigerweise erwähnt wird, braucht es den § 13b für dieses Verfahren nicht, weil kein Außenbereich einbezogen wird.</p> | | |
|--|--|--|

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

| | | |
|---|---|--|
| <p>Büro VDH berichtet dann in Ziff. 9 (Seite 15) die "Flächenbilanz" für das Verfahrensgebiet "BP 50":</p> <p>Verfahrensgebiet ca. 40.686 m² Mischgebiet (MI) ca. 11.874 m² Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 13.990 m² Fläche für Wald ca. 1.024 m² Private Grünfläche ca. 11.842 m² Flächen für Gemeinbedarf ca. 1.956 m²</p> <p>Wenn aus diesem Verfahrensgebiet der unter § 34 BauGB bestehende Baubestand ohne neue BP-Festsetzungen und ohne Veränderungssperre weiterleben würde und die verbleibenden Freiflächen, die jetzt noch in der § 34 BauGB-Freifläche liegen, könnte diese den Planungszielen der Gemeinde entsprechend und einschließlich des Bürgerhauses beplant werden.</p> <p>In Ziff. 8 - Kosten stellt das Büro VDH lapidar fest:</p> <p>Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Isenbruch-Ost“ entstehen der Gemeinde Selfkant Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans.</p> <p>Diese würden dann etwas anders aussehen als jetzt zu erwarten ist.</p> | | |
| <p>III. Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben</p> <p>Flächennutzungsplan (Ziff. 2.2.2, Seite 4): Es wird richtigerweise auf den derzeit rechtskräftigen FNP hingewiesen und die darin dargestellten Nutzungsarten aufgezählt. Dann heißt es aber auch:</p> <p>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 gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB soll Anfang 2018 erfolgen.</p> <p>Der Blick auf diesen Vorentwurf zeigt aber keine veränderten Plandarstellungen. Aus anderer Quelle ist aber bekannt, dass bis zur Rechtskraft des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Regionalplanes das FNP-Verfahren</p> | <p>Der Hinweis auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der BEgründung erfolgt der Vollständigkeit halber. Eine Änderung der Plandarstellung im fraglichen Bereich ist nicht vorgesehen, da die Planung als gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.</p> <p>Hierzu Runkel in EZBK, 130. EL August 2018, BauGB § 8 Rn. 36:</p> <p>„Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. [...]</p> | |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>Selfkant gestoppt ist!</p> <p>Es ist in der Gemeinde Selfkant bisher die Regel, der verbindlichen Bauleitplanung (BP) ein vorbereitendes Verfahren (FNP) vorzuschicken, um den Rat und die betroffenen Bürger vorab zu informieren.</p> <p>Es wäre nach m. M. dabei richtig, angesichts der unklaren Zukunft des "neuen" FNP, den derzeit gültigen FNP zu ändern. Die VDH-Planer vertreten die Meinung (Seite 5):</p> <p>Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Planung somit nicht entgegen, der Bebauungsplan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Ich habe dazu eine andere Meinung, weil im BauGB:</p> <p>§8</p> <p>Zweck des Bebauungsplanes</p> <p>(1) 1 Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. 2 Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.</p> <p>(2) 1 Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. 2 Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.</p> | <p>Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen.“</p> <p>Dies ist vorliegend gegeben.</p> <p>Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dient nicht der Vorabinformation des Rates und der betroffenen Bürger, sondern der Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen. Betroffene Bürger werden im Regelverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage über die Planung informiert, zudem besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligungsfristen Stellungnahmen zur jeweiligen Planung einzureichen.</p> | |
| <p>IV. Zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag</p> <p>In der Begründung Ziff. 2.2.4 (Seite 5) heißt es richtig:</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans 1//5 "Selfkant" des Kreises Heinsberg. Der Landschaftsplan steht der Planung somit nicht entgegen. Warum dann aber mit 39 A4-Seiten akribisch aufgezählt und wiederholt werden muss, was auch außerhalb des Plangebietes schon bekannt und dokumentiert ist. halte ich für übertriebene Fleißarbeit; weniger wäre mehr.</p> | <p>Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient nicht ausschließlich der Beurteilung möglicher Konflikte zwischen der Planung und dem Landschaftsplan, sondern vielmehr einer Gesamtbetrachtung und -bewertung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies ist in § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt, gemäß dem 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 ist. Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind umweltschützende Belange, u.a. auch Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe, in der Abwägung über die Planung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksich-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

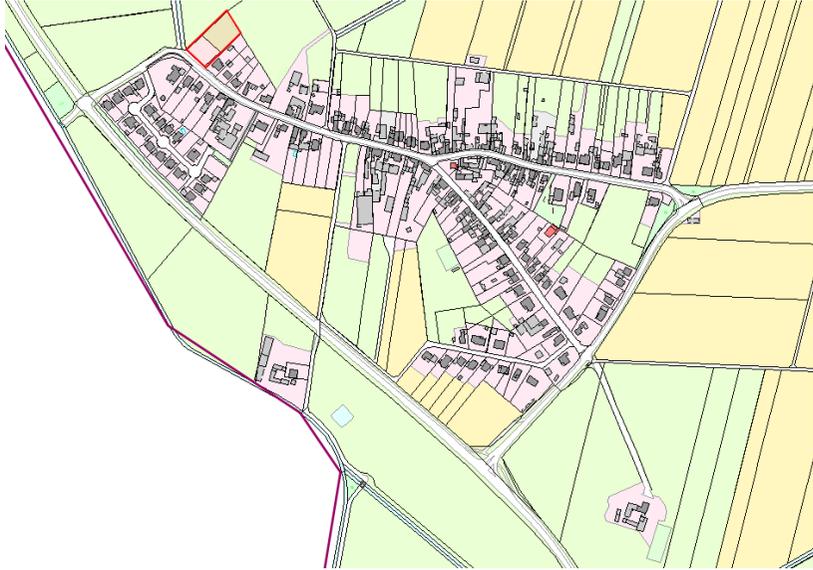
Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 - Isenbruch, Ost

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | tigen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan dient zur Darstellung des Ausgleiches gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und hilft bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials über die Eingriffe in Natur und Landschaft. Er umfasst die Darstellung und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten, des Eingriffs sowie der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. | |
| V. Zum Umweltbericht | <p>In der Begründung in Ziff. 6.2 (Seiten 13 + 14) ist hoffnungsvoll zu lesen unter "Umweltauswirkungen":</p> <p>Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt und die getroffenen Festsetzungen in ihrem Wesensgehalt dem bisher das Gebiet prägenden Charakter entsprechen.</p> <p>Mit dem "Umweltbericht" wird dann aber ein Planerprodukt geliefert, das auf 50 A4-Seiten wieder alles ausbreitet was sein könnte, aber nicht zutrifft mit all den Skizzen und Planausschnitten, die bereits zuvor in der Begründung schon zu finden waren. Auch für diese Fleißarbeit gilt, weniger wäre mehr.</p> | Für Aufhebungen von Bebauungsplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bebauungsplänen gleichermaßen. Somit sind auch im Rahmen von Aufhebungsverfahren die Anforderungen des § 2a BauGB zu berücksichtigen. Dieser fordert neben einer Begründung, welche die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darlegt, auch einen Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Aus dieser Anlage i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergibt sich ein erheblicher Anforderungskatalog hinsichtlich des Umfanges der Umweltberichte gemäß der gesetzlichen Vorgaben. Ein Umweltbericht, der diese Anforderungen erfüllt, weist daher zwangsläufig einen gewissen Umfang auf. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| VI. Zu den Textlichen Festsetzungen | <p>Ob es überhaupt richtig ist, auf einen in der Vergangenheit entstandenen Baubestand mit Nebenanlagen heute und idealisierte neue "Festsetzungen" aufzuzwingen, halte ich für zweifelhaft. Konflikte sind vorprogrammiert.</p> | Der Einwender legt nicht näher dar, welche Konflikte absehbar seien. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| VII: Zum Schallschutzgutachten von IBK | <p>In der Begründung wird unter Ziff. 4 und "Hinweise" (Seiten 11 + 12) auf Schallimmissionen hingewiesen und das im "Quellennachweis" (Ziff. 10) benannte Gutachten: Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz 2018: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Umfeld bei Veranstaltungsbetrieb für das Bürgerhaus "Schöttehuus" in 52538 Selfkant-Isenbruch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Isenbruch-Ost" vom September 2018.</p> <p>Dieses Gutachten mit Anlagen 1, 2, 3 und 4 auf insgesamt 8S A4-Seiten mit</p> | Der Einwender verweist auf das erstellte Schallgutachten. Einwände oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Die Stellungnahme wird daher 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

| | | |
|--|--|--|
| <p>dem Schallschutz für das Bürgerhaus; es wird unterschieden zwischen Regelbetrieb und Sondernutzungen. Die auftretenden Immissionen sind verhältnismäßig harmlos und dorfüblich.</p> | | |
| <p>VIII. Zur Privaten Grünfläche</p> <p>Diese Grünfläche ist seit Jahrzehnten der traditionelle Kirmesplatz und Festwiese für ein Großzelt mit rd. 12000 qm neben dem Bürgerhaus. Laut BP-Begründung (Seite 10) wird diese Fläche wie folgt "festgesetzt":</p> <p>3.7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Im rückwärtigen Bereich der Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sollen als Hausgärten genutzt und ausgestattet werden, um die aufgelockerte städtebauliche Gestalt des Plangebietes zu erhalten und dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen. Nebenanlagen bis zu einem Rauminhalt von 30 m³ in einer Höhe, die dem Hauptgebäude untergeordnet ist, sind innerhalb der den Grundstücken zugeordneten privaten Grünflächen zulässig, um die Errichtung von baulichen Anlagen wie beispielsweise Spiel/Klettergeräten, Gartenhäuser oder-lauben zu ermöglichen. Auf diese Weise können die Grünflächen als Hausgärten genutzt werden. Der maximale Rauminhalt orientiert sich an § 65 Bauordnung NRW der Gebäude bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ als genehmigungsfreie Vorhaben festlegt. Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhenentwicklung dient dazu, die Unterordnung der Nebenanlagen sicherzustellen. Bestehende bauliche Anlagen werden unter Bestandsschutz gestellt, um die Rechte der Grundstückseigentümer zu wahren.</p> <p>Hoffentlich bildet sich hier kein neues Konfliktpotential ab.</p> | <p>Richtigerweise wird angeführt, dass die in Rede stehende Grünfläche in der Vergangenheit für Brauchtumsveranstaltungen genutzt wurde. Diese Nutzung ist bisher jedoch planerisch nicht gesichert worden und aufgrund der von Wohnnutzungen umgebenen Lage mit einem gewissen Störpotenzial für die Anwohner verbunden.</p> <p>Im Sinne eines für die Ortslage und deren Einwohner verträglichen Gesamtkonzeptes plant die Gemeinde im Osten der Ortslage im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darzustellen. Diese soll zukünftig für die Unterbringung derartiger Nutzungen zur Verfügung stehen. Die in Rede stehende Fläche ist in der folgenden Abbildung in magenta hinterlegt.</p>  <p>Als Zwischenlösung während der Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann das im Westen der Ortslage gelegene und im Eigen-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | | |
|--|---|--|--|
| | | <p>tum der Gemeinde stehende Flurstück Gemarkung Havert, Flur 1, Nr. 131 für derartige Veranstaltungen genutzt werden. Bei besonders großem Platzbedarf steht zudem zusätzlich das Flurstück Nr. 150 (ebenfalls. Flur 1, Gemarkung Havert) zur Verfügung. Die in Rede stehende Fläche ist in der folgenden Übersichtskarte rot markiert:</p>  <p>Insgesamt legt der Einwender nicht näher dar, welche Konflikte er aufgrund der getroffenen Festsetzung sieht. Die Festsetzung ermöglicht weiterhin dem Verwendungszweck gemäße Nutzung der Hausgärten. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.</p> | |
| | <p>IX. Zur unbekanntem 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</p> | <p>Die bereits zu den Einwendungen vom 07.05.2018 abgegebene Stellungnahme der Verwaltung wird aufrecht erhalten, da das Gesamthonorar der VDH Projektmanagement GmbH für die vorliegende Planung die genannte Grenze von 10.000 € nicht übersteigt..</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>zu geben und welche Kosten die Gemeinde an VDH zahlen muss.</p> <p>Ich schätze das zu lieferende Honorar an VDH auf wahrscheinlich brutto 12.000 - 20.000 € plus Nebenkosten.</p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung dazu lautet:</p> <p>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.</p> <p>Nach meiner Meinung ist diese Stellungnahme nicht glaubwürdig.</p> | | |
|---|--|--|