

# **Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn**

## Inhalt

1. Einwender 1 mit Schreiben vom 30.11.2018..... 2

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.			
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB			
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<b>1. Einwender 1 mit Schreiben vom 30.11.2018</b>			
	<p>Im Interesse meiner betroffenen Mitbürger in Süsterseel bringe ich Anregungen und Bedenken zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27, Süsterseel, Alte Bahn vor. Ich stütze mich hierzu auf die in öffentlicher Sitzung am 10.10.2018 der Gemeindevertretung mitgehörten Informationen und auf die im Internet abrufbaren, ausgedruckten Planunterlagen :</p> <p>Begründung</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Satzung,</p> <p>Umweltbericht,</p> <p>sowie die Sitzungsvorlage 473/2018 und vorausgegangene Verwaltungsvorlagen und Amtsblätter seit Dezember 2014.</p>	Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p>I. Mein Hintergrundwissen</p> <p>Ich habe mir die Vorgeschichte zu dieser Bauleitplanung angesehen ab Dezember 2014 und habe dazu folgende Meinung:</p> <p>1) Die Aufstellung eines BP 44, Alte Bahn-Süd war richtig, jedoch zu beschränken auf die "private Grünfläche" im BP 27 als Mischbaufläche</p> <p>2) Die Erschließung BP 44 ist gesichert durch die ausgebaute, im Trennsystem kanalisierte "Bahnstraße", die nach Vollaufsiedlung BP 27 heute eine "historische Straße" ist.</p>	Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Susterseel, Alte Bahn**

	<p>3) Der vermeintliche Vorteil, keine Anliegerbeiträge mehr, stimmt nicht. Die nördlichen Anlieger haben mit ihrem Grundstückskauf über die EGS mit dem Kaufpreis je qm die Erschließungskosten mitbezahlt.</p> <p>4) Die neuen Bauwilligen im BP 44 zahlen ihre Kanalanschlüsse, die auf Schmutzwasser beschränkt werden können; das Regenwasser kann talseitig abgeleitet und in den verbleibenden Hausgärten versickert werden.</p>		
	<p>II. Die Sache mit dem Verwaltungsgericht</p> <p>5) In den 2014er Verwaltungsvorlagen ist vom Hintergrund einer möglichen Unwirksamkeit des BP 27 die Rede (weil es darin einen sog. "Etikettenschwindel" geben soll). Ich habe den Eindruck, dass hier in der Sache stark übertrieben wird und zu wenig Widerstand beim amtierenden Bürgermeister und seiner Verwaltung bestand mit der Aussicht, schnell mal wieder eine neue Planung für die Aufhebung zu generieren, statt nach einfacheren, intelligenteren Problemlösungen zu suchen. Man konnte doch auch einmal die vormaligen Planer des BP 27 (Stassen + Hofmann) konsultieren, warum SP 27 so ist wie er ist!</p>	<p>Zwar hat das Verwaltungsgericht im Rahmen des dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 zugrundeliegenden Klageverfahren kein Urteil gesprochen, gleichwohl wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 27 aufgrund des sogenannten Etikettenschwindels möglicherweise an einem Rechtsmangel leidet, der die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge hätte.</p> <p>Aussagen über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung soll gem. § 2a BauGB die Begründung zum Bebauungsplan treffen. Antworten auf die vom Einwender aufgeworfene Frage „warum der BP 27 so ist, wie er ist“ sollten daher der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 entnommen werden können. Die Begründung liefert jedoch keine konkreten Hinweise darauf, weshalb das Plangebiet als Mischgebiet typisiert werden soll und gleichzeitig nahezu alle der in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden. Vielmehr wird an mehreren Stellen der Begründung darauf abgestellt, dass das Neubaugebiet der Schaffung von Wohnraum dient. Dies ist unter anderem der Ziffer 2.1 „Anlass und Stand des Verfahrens“, unter der auf den anhaltenden Bedarf an Wohnraum für junge Familien verwiesen wird, sowie der Ziffer 5.3.1 unter der abgeschätzt wird, wie viele Wohngebäude in dem geplanten Neubaugebiet voraussichtlich entstehen werden bzw. wie viele Einwohner das Gebiet aufnehmen können wird, zu entnehmen. Eine Abschätzung über die voraussichtliche Anzahl zu errichtender Büro- und Geschäftsgebäude und die damit verbundene Anzahl zusätzlich geschaffener Arbeitsplätze erfolgt nicht. Zudem wird unter Ziffer 6.1 angeführt, dass das Mischgebiet vorrangig dem Wohnen dienen solle – Mischgebiete sollen jedoch dem Wohnen und der Unterbrin-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Susterseel, Alte Bahn**

		<p>gung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in gleichem Maße dienen. Diese in § 6 Abs. 1 BauGB geforderte Durchmischung der Nutzungen in Mischgebieten kann der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 somit nicht als städtebauliches Ziel bei der Entwicklung der in Rede stehenden Flächen entnommen werden.</p> <p>Somit ist die planerische Absicht der Schaffung eines Mischgebietes vorliegend weder der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 zu entnehmen, noch ist in der Realität eine derartige Ansiedlung erfolgt. Vielmehr ist das Gebiet nahezu vollständig von Wohnnutzungen geprägt.</p>	
	<p>III. Zur Aufhebung des BP 27</p> <p>6) Nach meiner Meinung gibt es überhaupt keine Gründe diesen 10 Jahre alten BP aufzuheben; städtebauliche Gründe dazu gibt es nicht.</p> <p>7) Das in Gang gesetzte BP-Aufhebungsverfahren durch Büro VDH soll das Plangebiet in ein 34er Satzungsgebiet zurückstufen. Einen 100% aufgesiedelten BP aufzuheben und nach § 343 BauGB auszuweisen und in eine bestehende Ortslagensatzung einzugliedern ist immer richtig, allerdings gilt das noch mehr für viele ältere BP's der Gemeinde vorrangiger, dann geht das Bauordnungsrecht bei Änderungen auf den Kreis und die dortige Bauaufsicht über; zu dieser habe ich mehr Vertrauen als zu lokal für Baugenehmigungen Zuständige.</p>	<p>Ob ein mit einem Bebauungsplan überplantes Gebiet bereits vollständig gemäß der Planung baulich genutzt wird oder nicht, ist nicht ausschlaggebend dafür, ob dieser Bebauungsplan aufzuheben ist oder nicht. Vielmehr sichert ein solcher Bebauungsplan auch im Falle von Umbauten, Rückbauten und/oder Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches die Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.</p> <p>Gleichwohl ist eine Kommune gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB verpflichtet ist, Bebauungspläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder <u>aufzuheben</u>, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Handlungspflicht liegt unter anderem dann vor, wenn eine Kommune Kenntnis über die mutmaßliche Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes erlangt – wie vorliegend im Rahmen der mündlichen Verhandlung durch das Verwaltungsgericht angedeutet.</p> <p>Wird der Kommune bekannt, dass ihre Satzung einen Rechtsmangel aufweist, der zur Unwirksamkeit dieser führt, sollte sie den Rechtsschein der Satzung nicht weiter aufrechterhalten, um keine Entschädigungspflicht gegenüber Dritten auszulösen. Zwar besteht kein Anspruch auf Entschädigung auf Grundlage des § 39 BauGB (Vertrauensschaden), gleichwohl kann eine Entschädigung für Aufwendungen, die im Vertrauen auf einen nicht erkennbar rechtswirksamen Bebauungsplan getätigt worden sind, nach dem Amts-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Susterseel, Alte Bahn**

		<p>haftungsrecht und dem Recht des enteignungsgleichen Eingriffs erforderlich werden (vgl. EZBK/Runkel, BauGB, § 39 Rn. 16 sowie BGH vom 21.12.1989 – IV ZR 118/88). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der nichtige Plan durch Baugenehmigung oder Vorbescheid – respektive Nichterteilung bzw. negativer Bescheid – vollzogen wird. Zusätzlich zum etwaigen Amtshaftungsanspruch ist hier auch § 48 Abs. 3 VwVfG (Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes) anwendbar (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, § 39 Rn. 6).</p>	
	<p>IV. Zur VDH-Planung</p> <p>8) Im ersten Blick ist die Begründung der Planaufhebung auf 10 A4-Seiten korrekt und vernünftig.</p> <p>Die Ausgangssituation (Ziff. 1) wird mit Lage und Begrenzung des Plangebietes und den Anlass der Planaufhebung beschrieben.</p> <p>9) Mit Ziff. 2 wird die derzeitige planungsrechtliche Situation behandelt; bei dieser Begründung heißt es aber für unsere Gemeindevertreter und betroffene Mitbürger aufpassen! In der Ziff. 2.3</p> <p>- Flächennutzungsplan:</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 jedoch bis zur Rechtskraft des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes ausgesetzt. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet in Gänze eine Mischbaufläche dar.</p> <p>10) 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>11) Es wäre nach m.M. dabei richtig, angesichts der unklaren Zukunft des "neuen" FNP, den derzeit gültigen FNP zu ändern und nicht durch die Hintertür "FNP neu" die gesamten Anliegergrundstücke südlich der Bahnstraße in einer Grünfläche untergehen zu lassen, wie in der VDH-Planervision vorgesehen. Dazu heißt es in ihrer Begründung (Seite 8) für</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>Die Inhalte des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes sind der Öffentlichkeit bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zugänglich gemacht worden, zudem wird in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 auf die geplante Darstellung hingewiesen. Somit bestand für die betroffenen Anwohner sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Neuaufstellung als auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 die Möglichkeit, sich über die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde zu informieren und Stellung zu nehmen.</p> <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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Susterseel, Alte Bahn

<p>den Grünbereich (Zwischeninsel):</p> <p>Allerdings stellt der Entwurf für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan für den fraglichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. In dieser Darstellung manifestiert sich die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, einen bestehenden Freiraum planerisch zu sichern. Nach Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes wird daher die Errichtung baulicher Anlagen, die nicht einer Nutzung als Park dienen, unzulässig sein, da die Darstellung des Flächennutzungsplanes somit als ein öffentlicher Belang entgegenstehen wird.</p> <p>Ob das allerdings im Sinne der betroffenen zahlreichen Anliegergrundstücke südlich der Bahnstraße ist, sollten die Gemeindevertreter gewissenhaft prüfen, bevor neue Konflikte entstehen.</p> <p>12) Die Einschätzung der Umweltbelange (Ziff. 4) ist eindrucksvoll kurz und knapp gehalten und ließ hoffen, dass der Umweltbericht entsprechend ist. Allerdings in Ziff. 6 wird das Planverfahren beschrieben mit notwendigem Umweltbericht und dass dafür Kosten für die Gemeinde entstehen?</p> <p>13) Der Umweltbericht für das voll aufgesiedelte Baugebiet, Verfasser Büro VDH (Stand August 2018) wird dann auch tatsächlich heruntergebetet wie bei einem geplanten, unbesiedelten Neubaugebiet auf 49 A4-Seiten. Sogar im Amtsblatt der Gemeinde erfahren die erstaunten Bürger (Amtsblatt 28.10.2018):</p> <p>1. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes verfügbar und werden ebenfalls öffentlich ausgelegt:</p> <p>a. Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- baubedingte Auswirkungen durch Schall/Staub/Licht</li></ul> <p>b. Schutzgut Tiere und Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ermittlung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Arten, baubedingte Auswirkungen durch Schall/Staub/Licht, Formulierung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen.</li></ul> <p>c. Schutzgut Boden</p>	<p>§ 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.</p> <p>Zudem verlangt § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB danach, im Rahmen der Bekanntmachung auch darauf hinzuweisen, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind.</p> <p>Die Angaben zum faunistischen Bestand beruhen – wie im Umweltbericht auf den Seiten 15 und 46 erwähnt – auf teilweise großräumigen Daten. Die vorliegend genutzten Messtischblätter des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) umfassen jeweils Planquadrate von ca. 25 km<sup>2</sup> Größe, sodass Aussagen bezüglich eines konkreten Vorkommens einzelner Arten auf bestimmten Flächen nicht getroffen werden können. Gleichwohl ist ein Vorkommen der jeweiligen Arten innerhalb dieser Planquadrate bekannt.</p>	
--	---	--

## Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Susterseel, Alte Bahn

<p>- Bodenspezifische Funktionen, Charakteristika der vorliegenden Bodenarten, Geologischer Untergrund, Schutzwürdigkeit, Veränderungen der Schichtenfolge.</p> <p>d. Schutzgut Wasser</p> <p>- Oberflächengewässer, Grundwasserkörper, Stauwasser-/Grundwasserbeeinflussung, Versickerungseignung.</p> <p>e. Schutzgut Luft und Klima</p> <p>- Lokales Klima und Luftverhältnisse inkl. Vorbelastung, Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima.</p> <p>f. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>- Ermittlung landschaftsprägender Strukturen.</p> <p>g. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</p> <p>- Bestandsaufnahme der Denkmäler im Umfeld</p> <p>Zum Beispiel, dass unter den planungsrelevanten Arten "Vögel" Habicht, Waldeule, Kuckuck u.a. alle ein günstiges Brutaufkommen im voll besiedelten bisherigen BP 27 haben?</p>		
<p>V. Zur Kosten-Nutzungsfrage dieses Planverfahrens</p> <p>14) Aus dem politischen Raum wurde mir bekannt, dass es für dieses Planverfahren keinen Auftragsbeschluss des Rates an das Planungsbüro geben soll? - Die Gemeindevertreter werden in keiner Weise vorbereitet auf die Kosten ihrer Beschlüsse.</p> <p>Auf Unterstützung für meine kritische Meinung zur Planungsökonomie in unserer Gemeinde hoffend, habe ich die Sachbearbeiterin, Frau [REDACTED], bei der Bezirksregierung Köln, [REDACTED], angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Ich habe deutlich darauf hingewiesen, dass es sich um eine aufgesiedelte Fläche handelt, nicht um einen BP mit Freiflächen, deren städtebauliche Entwicklungsziele neu geplant werden müssen. Als Antwort (s. Anlage) bekomme ich Abschriften von Verordnungstexten und Anlage I BauGB (am 20.11.2018), auf das mich bewegende Anliegen „Planungsökonomie“. Fehlanzeige! Wahrscheinlich eine Trotzreaktion. Dass die Kosten für ein solches Aufhebungsverfahren aus</p>	<p>Die Gesamtkosten für die Erbringung aller beauftragten Planungsleistungen durch das externe Ingenieurbüro liegen unterhalb der Grenze von 10.000 € brutto, sodass hier eine freihändige Vergabe auch ohne Ratsbeschluss zulässig ist.</p> <p>Im Antwortschreiben der Bezirksregierung Köln wird richtigerweise auf die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches zu den Anforderungen einer Bebauungsaufhebung verwiesen. Der Umfang des Planverfahrens sowie der zugehörigen Unterlagen entspricht ebendiesen gesetzlichen Vorgaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn

allgemeinen Haushaltsmitteln bezahlt werden müssen, also von uns Bürgern, ohne dass ein Gegenwert entsteht, hat bei Frau [REDACTED] keine Bedeutung. Mir sind im Planungsrecht Gesetze und Verordnungen bekannt. Mit dem BauGB und zugehörigen Verordnungen, sogar noch mit dem Nachkriegsvorläufer Aufbaugesetz NRW, habe ich schon gearbeitet, da war Frau [REDACTED] noch nicht einmal geboren.

## Anlage

Entwurf/erstellt von: Datum 20. November 2018

Az: 35.2.10-54-34/18

Hin: Zeughausstraße 2 - 10  
Kopf: BRKölnAllg

1)

### Bauleitplanung allgemein

Ihr Schreiben vom 09.11.2018

Anlage: Anlage 1 zum BauGB

Sehr geehrter [REDACTED],

gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
- in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

# Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Susterseel, Alte Bahn

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,



