Gemeinde Selfkant

Sitzungsvorlage 610/2011

öffentlich

Verkehr-, Bau- und Umweltausschuss — Vorberatung
Gemeindevertretung — Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	**nein**	Anlagevermögen	
Haushaltsmittel zur Verfügung		Abwicklung über Produkt	

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Tüddern, Kirchenfeld - hier:
1. Abwägung und Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Bau-Gesetzbuches (BauGB)

Sachverhalt:

A. Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 13. Juli 2010 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld – beschlossen.

Mit der 5. Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 52 und 53, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche zu ändern und für diesen Bereich die geltenden Festsetzungen anzupassen.

Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 42 – 46/2010 vom 21. November 2010 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.

In derselben Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Selfkant wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planabsichten informiert und es wurde Gelegenheit gegeben, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes vom 29. November 2010 bis einschließlich 29. Dezember 2010 bei der Gemeindeverwaltung einzusehen.

Mit Schreiben vom 9. November 2010 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten der Gemeinde Selfkant informiert und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. Dezember 2010 gegeben. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Entwürfe in der

Zeit vom 4. Januar 2011 bis einschließlich 4. Februar 2011 bei der Gemeindeverwaltung Selfkant öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 42 – 46/2011 vom 21. November 2010 öffentlich bekannt gemacht.

Über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Auslegungsfrist sowie von den Behörden vorgebrachten Bedenken oder Anregungen ist nachstehend zu beraten und zu entscheiden.

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

B.1.1 Der Beschwerdeführer führt an, dass er als Nachbar zum Plangebiet Wert darauf legt, dass die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 2, Nr. 52 und 53 nicht über das im derzeitig gültigen Bebauungsplan Selfkant Nr. 13 –Tüddern, Kirchenfeld – festgesetzte Maß hinaus erweitert werden.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung weist die Bedenken als unbegründet zurück. Die Ausdehnung der Bebauungsplanmöglichkeiten auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 2, Nr. 52 und 53 schafft die Möglichkeit mehr Wohnraum zu realisieren. Der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt erhalten. Die Bauweise ist „offen“, es entstehen zehn eingeschossige Wohnhäuser, in denen je Wohnhaus jeweils nur eine Wohnung zugelassen wird.
Der subjektiven Werteäußerung des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden.

B.1.2 Die Beschwerdeführer führen folgendes aus:

„… Durch die beabsichtigte erhebliche Ausweitung der Bebauungsfläche dieser Grundstücksfläche wird die Verkehrsbelastung durch vermehrten An-/Abfahrverkehr, verstärktes Parken und höhere sonstige Frequentierungen der erheblich höheren Bewohner- und Besucheranzahl der geplanten Wohneinheiten erheblich zunehmen gegenüber dem Verkehrsaufkommen bei der bisher zulässigen, vergleichsweise beschränkten Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke. Dadurch kann der Gartenbereich unseres Hausgrundstückes seine Erholungsfunktion nicht mehr im bisherigen Umfang bieten, so dass die Nutzungsmöglichkeiten unseres Grundstückes zukünftig vergleichsweise stärker beeinträchtigt werden und wir auf unserem Grundstück in unserer persönlichen Entfaltung massiv beschränkt werden. Wir haben als mittelbare Anwohner der betroffenen o. a. Grundstücke große Bedenken und erheben gegen die Änderung des Bebauungsplanes Einwände.

Die maximale Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit für die beantragten

Grundstücke soll entgegen der bisherigen Bebauungsplanung die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücksfläche und damit zum Vorteil des Antragstellers massiv erhöhen, jedoch zu Lasten und damit zum Nachteil der unmittelbaren und mittelbaren Anwohner und nicht zuletzt auch der Bewohner des Baugebietes und der angrenzenden Baugebiete. Dem Investor waren beim Erwerb der Grundstücke die baurechtlichen Rahmenbedingungen bekannt, gleichwohl hat er die Grundstücke erworben – offensichtlich mit der berechtigten Zuversicht, dass eine Bebauungsplanänderung im Rat der Gemeinde durchgesetzt werden kann, was die gegebene Beschlusslage im Rat der Gemeinde Selfkant eindrucksvoll belegt. Der Antragsteller und/oder sein/-e Interessenvertreter haben offensichtlich gute Überzeugungsleistung für ihr Anliegen eingebracht, denn anders ist der Einleitungsbeschluss der Gemeindevertretung nicht zu verstehen. Die Gemeindevertretung beabsichtigt offenbar, das wirtschaftliche Interesse eines Investors über die berechtigten Belange der unmittelbaren und mittelbaren Nachbarschaft, der dörflichen und gemeindlichen Allgemeinheit zu stellen. Dieses Verständnis der Gemeindevertretung für Gemeinwohlinteresse im Selfkant verdient, wenn denn der Änderungsbeschluss Rechtsgültigkeit erlangen sollte, eine hintergründige Würdigung in der Öffentlichkeit. Auch deshalb haben wir große Bedenken und erheben gegen die Änderung des Bebauungsplanes Einwände.

Mit diesem Änderungsbeschluss kann die Gemeindevertretung die weit reichende Entscheidung für einen fundamentalen Präzedenzfall schaffen, mit dem nachfolgende, vergleichbare Anträge dann aus Gründen einer Gleichbehandlung nicht verweigert werden können. Die Beeinträchtigungen der ländlichen Baustruktur und des vom Einfamilienhaus geprägten Dorfbildes wären verheerend. Dies ist von der Bevölkerung nicht gewollt und wird von ihr abgelehnt. Mit dem Bebauungsplan Kirchenfeld und auch den übrigen Bauplänen im Selfkant hat die Gemeinde eine typisch ländliche Bauweise und Einfamilienhaus bestimmte dörfliche Bebauung festgelegt und beschlossen.
Der Bestandsschutz einer rechtsgültigen Bebauungsplanung genießt höheren Vertrauensschutz als die wirtschaftlichen Interessen eines Investors. Die Bebauungsplanänderung ist ein Vertrauensbruch gegenüber dem Bestandsschutz aller Hausbauer im Selfkant. Sie steht im Widerspruch zu bisherigen Verfahren bei Bauplanänderungsanträgen. Auch deswegen haben wir große Bedenken und erheben gegen die Änderung des Bebauungsplanes Einwände.
Wir beantragen daher, die 5. Änderung des bebauungsplanes Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld – abzulehnen.
Sollte die Gemeindevertretung unseren Bedenken nicht folgen können oder wollen und die Bebauungsplanänderung trotz unserer begründeten Bedenken beschließen, so beantragen wir, auch für unser Grundstück die festgesetzte überbaubare Fläche zu ändern und die Festsetzungen entsprechend dem Änderungsbeschluss für die Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 52 und 53, anzupassen.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung weist die Bedenken insgesamt als unbegründet zurück. Der Antrag der Beschwerdeführer, auch für ihr Grundstück die festgesetzte überbaubare Fläche zu ändern und die Festsetzungen entsprechend zu ändern, wird ebenfalls zurückgewiesen. Diesbezüglich stellt die Gemeindevertretung den Beschwerdeführern anheim, dies der Gemeinde Selfkant in einem gesondert vorzutragenden Projekt vorzustellen.

Außer einer Vielzahl von Mutmaßungen beschränken sich die Bedenken zur Sache auf die Befürchtungen bezüglich einer Erhöhung der Verkehrsbelastung (u. a. durch einen höheren An- und Abfahrtverkehr usw.) und einer daraus resultierenden Zunahme von Beeinträchtigungen und einer Reduzierung der Erholungsfunktion, speziell im Gartenbereich des Hausgrundstückes der Beschwerdeführer.

Das Hausgrundstück der Beschwerdeführer liegt nördlich des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 13. Der nach Süden ausgerichtete Gartenbereich des Hausgrundstückes wird vom Plangebiet durch die im Flächennutzungsplan als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ festgesetzte „Geilenkirchener Straße“ getrennt.

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bleibt erhalten, die Bauweise ist offen.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld – und der daraus resultierenden Errichtung von maximal zehn eingeschossigen Wohnhäusern, in denen je Wohnhaus nur eine Wohnung zugelassen wird, führt nicht zu einer unvertretbaren Steigerung von Belästigungen (durch An- und Abfahrverkehre, Parken, höhere Bewohner- und Besucheranzahl) im Gartenbereich des Hausgrundstückes der Beschwerdeführer.

B. 2 Von den beteiligten Behörden vorgebrachte Bedenken und Anregungen

B. 2.1.1 Die Beteiligte erhebt prinzipiell keine Bedenken, sie weist jedoch darauf hin, dass der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden und zur Nachbarbebauung allerdings so gewählt sein sollte, dass den besonderen Anforderungen des Seniorenalters entsprochen werden kann. Es sollte eine ausreichende Besonnung/natürliche Beleuchtung und Belüftung der Wohneinheiten gegeben sein. Ferner sollte den erhöhten Anforderungen an die Mobilität die beispielsweise durch den Einsatz von Gehhilfen oder Rollstühlen bedingt werden, durch ausreichenden Bewegungsraum entsprochen werden. Es sollte überprüft werden, ob die Bebauung mit 10 Wohneinheiten, wie auf der Seite 9 des Vorentwurfes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt, diesem entspricht.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung nimmt die Empfehlung zur Kenntnis und beschließt, die Begründung um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

B. 2.1.2 Die Beteiligte weist darauf hin, dass nach Ziffer 7.1 der Begründung zur Bebauungsplanänderung die Niederschlagswasserbeseitigung mittels Festsetzung geregelt werden soll. Eine entsprechende Regelung fehlt in den Unterlagen; ebenso weitergehende Aussagen zur Erfüllung des § 51 a LWG.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung nimmt den Einwand zur Kenntnis und hilft ihm dadurch ab, dass die Begründung in Ziffer 7.1 dahingehend erweitert wird, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf den in Rede stehenden Grundstücken mittels dezentraler Versickerungsanlagen zu erfolgen hat.

B 2.1.3 Die Beteiligte weist darauf hin, dass aus straßenverkehrlicher Sicht, grundsätzliche Bedenken nicht erhoben werden.

Weiter wird ausgeführt,

dass *die Darstellung von Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in dem von der Änderung betroffenen Bereich gänzlich fehlt, obwohl dem in die Begründung der Planänderung aufgenommenen unmaßstäblichen Gestaltungsplan zu entnehmen ist, dass offensichtlich separate Baukörper/Häuser entstehen sollen, die über eine Zuwegung zu erschließen sind. Im Bebauungsplan selbst ist deshalb darzustellen, welche Verkehrsflächen zur Erschließung entstehen sollen, des weiteren sind diese Verkehrsflächen so zu dimensionieren, dass ein Verkehr mit Kraftfahrzeugen reibungslos möglich und insbesondere auch die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung (einschl. Rettungsdienst) gewährleistet ist.*

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsfläche als private Erschließungsstraße angelegt und die Erschließung der einzelnen Baukörper über Baulasten abgesichert werden soll.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung nimmt den Einwand zur Kenntnis und beschließt die zeichnerische Darstellung entsprechend zu ergänzen und in der Begründung aufzunehmen, dass die Verkehrsflächen so zu dimensionieren sind, dass ein Verkehr mit Kraftfahrzeugen reibungslos möglich und insbesondere auch die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung, einschließlich Rettungsdienste gewährleistet ist.

C. Satzungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung beschließt. nach Durchführung des Aufstellungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und Offenlage, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld.