

Begründung
zur
Aufhebung
der
1. Änderung des B-Planes Nr. 2
der
Gemeinde Süsel
für das Gebiet „Kirchenkoppel“

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Markt 11-12
23758 Oldenburg in Holstein

24.10.2007

bg207700-001

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Süsel umfasst die Bebauung entlang der Bischof-Kiekbusch-Straße und des Bürgermeister-Bessert-Weges und hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um eine Bebauung des Gebietes mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Ein Ursprungs-B-Plan mit der Nr. 2 ist nicht vorhanden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden keine baulichen oder sonstigen Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich mehr geleistet. Der Bebauungsplan ist bereits über 25 Jahre alt. Inzwischen wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist. Zur Beseitigung des bestehenden Rechtsscheines beschloss die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am die Aufhebung des Bebauungsplanes. Eine Notwendigkeit zur Wiederinkraftsetzung des Planes oder zur Neuaufstellung besteht nicht, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und insofern ein Planungserfordernis nicht gesehen wird.

An-, Um- und Neubauten können sich problemlos aus der umgebenden Bebauung im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entwickeln.

Aus Gründen der Rechtsklarheit und zur vereinfachten Handhabung hält die Gemeinde Süsel es für richtig und notwendig, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Kirchenkoppel" aufzuheben.

2. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Aufhebung des mit einem Rechtsfehler behafteten Bebauungsplanes Nr. 2.1.

Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Zwischenzeitlich ist das Gebiet vollständig bebaut. Da der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist, soll der bestehende Rechtsschein beseitigt werden.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 ist das Plangebiet Bestandteil eines Wasserschongebietes.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Wohnfläche dargestellt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet wird als Wohngebiet genutzt.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden keine baulichen oder sonstigen Nutzungen der Grundstücke im Geltungsbereich mehr geleistet. Daher sind hier nicht mehr Versiegelungen zu erwarten. Durch die Aufhebung können sich An-, Um- und Neubauten nur nach § 34 BauGB entwickeln. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Da die Gartenflächen selbst bereits intensiv bewirtschaftet werden, hat dieser Bereich kaum eine Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere. Eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung ist nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Argumentation aus 1.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu. Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima: Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die geringfügigen Erweiterungen, die nach § 34 BauGB zulässig wären haben somit kaum Einfluss auf das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Aufhebung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Aufhebung führt zu keiner Änderung der bisher zulässigen Nutzung. Somit sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn durch diese Aufhebung nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Aufhebung führt zu keiner Änderung der möglichen Emissionen. In Süsel erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Durch die Aufhebung sind keine bauleitplanerischen Regelungen möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 1.2 „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 1.2A „Tiere“ und B „Boden“ und „Wasser“:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Aufhebung ist davon auszugehen, dass sich die An-, Um- und Neubauten nach § 34 BauGB entwickeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt ein möglicher Rechtsschein zur Bebaubarkeit der Grundstücke, der aber nicht realisiert werden kann. Einer Aufhebung mit den genannten Folgen wird daher der Vorrang gegeben.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Bei Durchführung der Aufhebung ist davon auszugehen, dass sich die An-, Um- und Neubauten nach § 34 BauGB entwickeln.

Auf Grund der geringen Veränderungsmöglichkeiten sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Die Folgen einer Nichtdurchführung der Planung sind dem Schutzgut Mensch zu entnehmen.

Einer Aufhebung mit den genannten Folgen wird daher der Vorrang gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 1.2C „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 1.2F -

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hier handelt es sich um eine Aufhebung. Daher sind keine bauleitplanerischen Regelungen möglich.

- c) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Ziel der Aufhebung ist die Beseitigung eines Rechtscheins. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

- b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Die Gemeinde hebt den Bebauungsplan auf. Daher sind keine bauleitplanerischen Regelungen möglich. Folglich ist ein Monitoring nicht erforderlich.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Das Ziel der Aufhebung besteht darin den Rechtschein eines nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes aufzuheben.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Zusammenfassende Erklärung

- a) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Es sind keine Umweltbelange benannt worden.

- b) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Es sind keine Umweltbelange benannt worden.

- c) Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

→ andere Planungsmöglichkeiten wurden hier nicht in Erwägung gezogen, da es sich um eine Bestandssicherung handelt.

Süsel, den19.12.2008.....

Gemeinde Süsel

Dietmar

(Bürgermeister)

