



BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 204 - Auf dem Vier -

für das Gebiet „Gelände Hentschel / Landgesellschaft - Koppel Auf dem Vier am Waldschlösschen“ im Stadtteil Einfeld



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Brachenfelder Straße 1 - 3
Tel.: 04321/2042-0

Stand: 02. Mai 2006
Anlagen: 10

INHALT

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass, Planungserfordernis
3. Plangebiet
4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes
2. Stand der Planumsetzung
3. Rechtsfolgen der Aufhebung
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen
5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

C. UMWELTBERICHT

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes
2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen
4. Zusammenfassung

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten
2. Kosten und Finanzierung

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Im Gegensatz zu bestimmten Aufstellungs-, Änderungs- oder Ergänzungsverfahren kann jedoch bei einer Planaufhebung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB keine Anwendung finden.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Am 24.06.2004 wurde vom Bundestag das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) verabschiedet. Die Novellierung des Baugesetzbuches trat am 20.07.2004 in Kraft. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung sollen die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis

Im Rahmen einer aktuellen Überprüfung von Bebauungsplänen der Stadt Neumünster wurde durch die Verwaltung festgestellt, dass 28 Bebauungsplan- bzw. Änderungssatzungen sowie zwei Aufhebungssatzungen an Verfahrens- oder Formfehlern leiden, die zu ihrer Nichtanwendbarkeit führen. Die Satzungen haben daher faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft entfaltet. In einigen weiteren Fällen betrifft die Unwirksamkeit von Bebauungsplänen auch nachfolgende Planänderungen, die nicht als eigenständige Änderungspläne betrachtet und angewendet werden können.

Grundsätzlich können Verfahrens- und Formfehler bei Bebauungsplänen durch ergänzendes Verfahren, d.h. durch Wiederholung der fehlerbehafteten sowie der nachfolgenden Verfahrensschritte, geheilt werden. Die Möglichkeit einer Heilung durch Nachholen der Planausfertigung und Bekanntmachung setzt allerdings voraus, dass seit dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine entscheidende Änderung der Rechts- oder Sachlage eingetreten ist, vor deren Hintergrund u.U. andere Abwägungsentscheidungen zu treffen wären. Für den Großteil der unwirksamen, überwiegend aus den 60er und 70er Jahren datierenden Bebauungspläne ist dagegen eine zwischenzeitlich deutlich geänderte Rechts- und konkrete Sachlage eingetreten, die eine Anwendung dieses Heilungsverfahrens ausschließt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 204 „Auf dem Vier“ wurde in den Jahren 1961 - 1963 von der damals selbständigen Gemeinde Einfeld als Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt und im Zuge der Eingemeindung von der Stadt Neumünster übernommen. Bei diesem Bebauungsplan besteht der Verfahrensfehler darin, dass die Plansatzung nicht ausgefertigt worden ist. Die vor ihrer Verkündung erfolgende Ausfertigung einer Rechtsvorschrift durch das zuständige Organ - hier: den Oberbürgermeister - gilt als Beleg ihrer Authentizität und ist erforderlicher Bestandteil des Normgebungsverfahrens. Nicht oder nicht ordnungsgemäß ausgefertigte Satzungen können daher keine Rechtswirkung entfalten. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 204 befindet sich auf dem Plandokument kein Ausfertigungsvermerk. Gemäß Urteil des Obergerverwaltungsgerichtes Schleswig-Holstein vom 07.05.1998 - 1 K 13.97 - kann zwar der Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss als Planausfertigung gewertet werden, sofern nachfolgend keine inhaltlichen Änderungen des Planes (z.B. aufgrund von Auflagen im Genehmigungsbescheid) vorgenommen wurden. Dies setzt allerdings ebenfalls voraus, dass dieser Vermerk die sonstigen Anforderungen an eine Planausfertigung erfüllt; hierzu gehört u.a. auch die Datierung. Diese fehlt vorliegend bei dem Verfahrensvermerk über den Satzungsbeschluss, der mithin nicht als Ausfertigung gewertet werden kann. Die am 06.05.1963 erfolgte Bekanntmachung über die Genehmigung und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist daher nicht wirksam, und der Plan hat insofern faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt. Der begangene Verfahrensfehler ist dauerhaft beachtlich, da er nicht dem Vorbehalt einer Geltendmachung innerhalb bestimmter Frist (gemäß § 214 BauGB sowie § 4 Abs. 3 und 4 GO) unterliegt.

Unabhängig von diesem Umstand hat der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein in seinem Erlass vom 04.02.1978 festgestellt, dass der Bebauungsplan nichtig sei. Die Nichtigkeit beruhe auf der Tatsache, dass die ehemals selbständige Gemeinde Einfeld gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BBauGB verstoßen habe, indem sie bis zu ihrer Eingemeindung 1970 ihren Flächennutzungsplan nicht wie erforderlich an den Bebauungsplan angepasst habe. Dieser Sachverhalt kann nach Rechtsauffassung der Stadt Neumünster nicht die *Nichtigkeit* eines Bebauungsplanes, also die Nichtexistenz der Rechtsnorm unmittelbar begründen. Er würde jedoch ebenfalls zu dessen *Unwirksamkeit* führen, wenn diese nicht bereits durch den o.g. Verfahrensfehler ausgelöst worden wäre, wobei auch hier ein Rechtsschein verbliebe, der durch ein Aufhebungsverfahren zu beseitigen wäre.

Als unwirksam erkannte Bebauungspläne dürfen bei der Beurteilung von Vorhaben keine Anwendung finden. Insoweit greift in den meisten Fällen der o.g. Pläne dann unmittelbar zunächst § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage. Die Erkenntnis über die Nichtanwendbarkeit der Pläne wurde der Bauaufsicht der Stadt Neumünster unverzüglich mitgeteilt. Gemäß einschlägiger Rechtskommentierung ist die Gemeinde darüber hinaus gehalten, den Rechtsschein, der von nicht anwendbaren Bebauungsplänen ausgeht, zu beseitigen; hierfür stehen grundsätzlich drei Optionen zur Wahl:

- a) **Heilung** des Planes durch Nachholen der fehlerhaften bzw. unwirksamen Verfahrensschritte: Unwirksame Bebauungspläne, bei denen sich die Sach- und Rechtslage seit gescheitertem Inkraftsetzen nicht wesentlich geändert hat, können gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durch Wiederholung der fehlerhaften Verfahrensschritte - hier: Ausfertigung und Schlussbekanntmachung - geheilt werden (s.o.). Die Pläne können entweder zu einem aktuellen Zeitpunkt (Tag nach erfolgter erneuter Bekanntmachung) oder mit Rückwirkung in Kraft gesetzt werden.
- b) Ersatzlose **Aufhebung** des unwirksamen Planes:
Eine ersatzlose Aufhebung eines unwirksamen B-Planes kommt in Betracht, wenn dieser als lenkendes Mittel zur weiteren Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforder-

lich ist, da die zwischenzeitlich eingetretenen Verhältnisse eine Beurteilung hinzutretender Vorhaben auf der Grundlage unmittelbar geltender gesetzlicher Vorschriften (i.d.R. § 34 BauGB) hinreichend ermöglichen und hierauf basierend eine geordnete künftige Entwicklung sichergestellt ist. Dies trifft i.d.R. zu, wenn ein Plangebiet den Festsetzungen eines B-Planes entsprechend erschlossen und weitestgehend bebaut worden ist und somit ein zuverlässiger Beurteilungsrahmen für weitere Nutzungen besteht. Zur Aufhebung eines B-Planes ist in jedem Falle die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

c) **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes:

Sofern sich für den Geltungsbereich eines unwirksamen Bebauungsplanes geänderte Rahmenbedingungen und/oder Planungsziele ergeben haben, die eine Aufrechterhaltung des Planes unmöglich oder städtebaulich nicht erwünscht erscheinen lassen, ist dieser Plan aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die neuen Planungsziele von denen im unwirksamen Bebauungsplan dargelegten so deutlich abweichen, dass eine Fortführung des gescheiterten Verfahrens durch Wiederholung von Verfahrensschritten nicht zweckmäßig erscheint.

Eine entsprechende Prüfung hinsichtlich der o.g. Verfahrensoptionen ist für die von der Nichtanwendbarkeit betroffenen Bebauungspläne durchgeführt worden. Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 204 „Auf dem Vier“ wurde hierbei folgendes festgestellt:

- Eine **Heilung** des Planes durch Wiederholung der fehlerbehafteten Verfahrensschritte (Ausfertigung und Schlussbekanntmachung) ist aufgrund mehrerer Umstände nicht möglich: Bereits der seit gescheiterter Inkraftsetzung vergangene Zeitraum von über 40 Jahren legt die Annahme einer geänderten Sach- und Rechtslage nahe (nach einschlägiger Rechtsprechung ist hiervon bereits bei einem Zeitraum von rd. 15 Jahren auszugehen); auch faktisch hat sich durch mehrere in der Zwischenzeit auf Bundes- und Landesebene erlassene Gesetze eine deutlich abweichende Rechtssituation ergeben, z.B. durch die Einführung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft im Jahre 1993 durch den § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Des Weiteren ist in Abrede zu stellen, dass der heute für die Ausfertigung zuständige amtierende Oberbürgermeister der Stadt Neumünster die Authentizität eines Bebauungsplanes der Gemeinde Einfeld, d.h. dessen Übereinstimmung mit dem vom Gemeinderat im Jahre 1963 als Satzung beschlossenen Planexemplar, bescheinigen könnte.
- Der **Ersatz** des Planes durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da das Plangebiet vollständig entsprechend der intendierten Planungsziele erschlossen und genutzt ist. Weitergehender Regelungsbedarf oder eine geänderte städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet, durch das sich die Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung ergeben würde, besteht hier nicht (siehe hierzu auch die folgenden Ausführungen dieser Begründung).

Aus den o.g. Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 204 „Auf dem Vier“ ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung bezieht sich hierbei jedoch nicht auf den ohnehin unwirksamen Bebauungsplan, sondern auf den von ihm ausgehenden Rechtsschein. Sie hat mithin keinen konstitutiven - Rechtswirkung begründenden -, sondern lediglich deklaratorischen - klarstellenden - Charakter.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in ca. 4 Km Entfernung nördlich der Innenstadt Neumünsters im Stadtteil Einfeld und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 4,7 Hektar. Im Westen wird es durch die Kieker Straße, im Osten durch den freien Landschaftsraum begrenzt. Der Geltungsbereich wird durch

bebaute Wohngrundstücke geprägt; die vorhandenen Wohngebäude sind überwiegend als Einfamilienhäuser in eingeschossiger offener Bauweise errichtet worden und datieren aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Das Plangebiet wird, ausgehend von der Kieler Straße, durch die Straße Auf dem Vier verkehrlich erschlossen. Die Erschließungsstraße ist als Schleife ausgebildet.

Die nördliche, westliche und südliche Umgebung des Plangebietes wird vorwiegend durch weitere Wohnbebauung geprägt. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Plangeltungsbe- reich an.

Das Zentrum des Stadtteils Tungendorf befindet sich in einer Wegeentfernung von rd. 1 Km, das des Stadtteils Einfeld in einer Entfernung von rd. 2 Km vom Plangebiet. Hier werden alle wesent- lichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes angebo- ten; der Stadtteil Einfeld verfügt u.a. über ein Schulzentrum mit allen Schulformen.

4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die bestehenden Nutzungen im Gebiet befinden sich in Übereinstimmung mit dieser Darstellung. Entlang der Kieler Straße sowie der Bahntrasse Neumünster - Kiel sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Des weiteren durchquert die Trasse einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung den Planbereich in ost- westlicher Richtung.

Der Landschaftsplan der Stadt Neumünster trifft über die o.g. Darstellungen des Flächennut- zungsplanes hinaus keine konkreten Zielaussagen für das Plangebiet.

Die gemeindliche Bauleitplanung ist des weiteren gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden im Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein 1998 sowie im Regionalplan für den Planungsraum III - Technologie-Region K.E.R.N. - in der Fassung der Fortschreibung 2000 dargelegt. Der betreffende Bereich befindet sich innerhalb des im Regionalplan dargestellten Stadt- und Umlandbereiches sowie des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Neumünster. Weitere konkrete Aussa- gen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o.g. Plänen ableiten.

B. INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Die Planungsabsicht, die sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Auf dem Vier“ verband, bestand in der Entwicklung eines Wohngebietes kleineren Umfangs. Zur Erschließung des Gebietes ist die Verkehrsfläche der Straße Auf dem Vier festgesetzt. Die Baugrundstücke im Plangebiet werden gemäß § 41 der Bauordnung für Schleswig-Holstein von 1950 als B-Gebiet bestimmt; diese Gebietskategorie entspricht weitestgehend dem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unmittelbar aus dieser Festsetzung, da die Landesbauordnung den einzelnen Baugebieten Ausnutzungsziffern zuordnete;

bei den B-Gebieten betrug die zulässige Grundstücksüberbauung 30 % (entsprechend einer Grundflächenzahl von 0,3). Die zulässige Bebauung wurde durch Festsetzungen zur maximalen Geschosshöhe (ein bis zwei) sowie zur Bauweise (offene Bauweise) näher bestimmt. Darüber hinaus enthält der gesonderte Textteil zum Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen, -eindeckungen sowie Einfriedigungen

2. Stand der Planumsetzung

Die Erschließung des Plangebietes wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 204 hergestellt; auch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entspricht weitestgehend den Planfestsetzungen. Die Grundstücke sind mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie einer Hausgruppe bebaut.

Aufgrund der vollständigen Umsetzung der Planvorgaben besteht absehbar kein weiterer städtebaulicher Regelungsbedarf.

3. Rechtsfolgen der Aufhebung

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 204 unterliegen die Baugrundstücke im Plangebiet - unabhängig von der förmlichen Planaufhebung - bereits derzeit dem Zulässigkeitsregime des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Maßgeblich für diese Zuordnung ist die Qualifizierung des Bereiches als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“. Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben. Sofern die Eigenart der Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit der Art eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem Zulässigkeitskatalog des jeweiligen Baugebietes. Dies ist vorliegend der Fall; die Eigenart des Gebietes entspricht einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, wengleich sich aus der Lage an der stark frequentierten Kieler Straße ein reduzierter Schutzanspruch gegenüber Immissionseinwirkungen ergibt.

Dieser planungsrechtliche Beurteilungsrahmen, der aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes zwar bereits zum heutigen Zeitpunkt gilt, durch die Planaufhebung jedoch eindeutig festgeschrieben wird, weicht nicht wesentlich von den ursprünglich beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes ab. Die einzige Ausnahme von dieser Feststellung betrifft die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften: Da die Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB nur bodenrechtlich relevante Belange und mithin keine baugestalterischen Erwägungen umfasst, besteht künftig keine Rechtsgrundlage für die Steuerung von Gestaltungsaspekten. Eine solche Handhabe hatte der Bebauungsplan Nr. 204 - wie die meisten Bebauungspläne der Stadt Neumünster bzw. der ehemals selbständigen Gemeinden aus den 60er Jahren - explizit vorgesehen. Bezüglich der Sinnträchtigkeit und des Erfordernisses solcher Festsetzungen hat sich jedoch zwischenzeitlich nicht nur in der Stadt Neumünster ein Sinneswandel vollzogen: Es besteht mittlerweile ein weitgehender Konsens dahingehend, dass der Eingriff in die private Gestaltungsfreiheit, die mit der Festsetzung eines engen Rahmens örtlicher Bauvorschriften einhergeht, in der Regel nur für solche Bereiche gerechtfertigt erscheint, denen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zukommt. Dies kann z.B. für städtebaulich prägnante Bereiche wie historische Innenstadtgebiete, Ortseingänge oder Siedlungsränder zutreffen; das vorliegende Gebiet weist dagegen aus heutiger Sicht

keinen außerordentlichen Regelungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen auf. Es besteht daher kein Erfordernis, die im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Vorschriften durch eine gesonderte Satzung gemäß § 92 Abs. 1 der Bauordnung für Schleswig-Holstein zu ersetzen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Immissionen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist den vorhandenen und absehbaren künftigen Anforderungen entsprechend vollständig hergestellt; weiterer Erschließungsbedarf besteht aus derzeitiger Sicht nicht mehr. Dies gilt ebenso für die vorhandenen Anlagen zur zentralen Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Einflussbereich verkehrsbedingter Immissionen, die von der stark frequentierten Kieler Straße ausgehen. Der Bebauungsplan Nr. 204 umfasste keine städtebaulichen Regelungen zur Lösung etwaiger immissionsbedingter Nutzungskonflikte in Form von Festsetzungen zu Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes. Insgesamt ist die eventuelle Beeinträchtigung vorhandener (insbesondere Wohn-) Nutzungen durch Lärmeinwirkungen als bestandsgebundene Situation zu betrachten. Es kann vorausgesetzt werden, dass sich die Eigentümer und Bewohner der anliegenden Wohngebäude mit dieser Situation arrangiert haben und entsprechende Vorkehrungen zur Minderung der Lärmbelastungen wie Einbau schalldämmender Bauteile und Orientierung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen zu den schallabgewandten Gebäudeseiten getroffen haben. Akut lösungsbedürftiges Konfliktpotential, das den Einsatz städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen erfordern würde, ergibt sich nach Kenntnis der Stadt Neumünster aus der Bestandssituation nicht.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Falle der Aufhebung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei einer nachfolgenden Vorhabenbeurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB weitergehende Bebauungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verwirklicht werden können, die somit einen schwereren Eingriff in die Belange von Boden, Natur und Landschaft darstellen würden. Dies ist vorliegend nicht der Fall; die Nutzungsmöglichkeiten, die sich ohne Berücksichtigung des Bebauungsplanes bei Anwendung des Einfügungsgebotes ergeben, bewegen sich im Rahmen der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zum zulässigen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl); teilweise wird das nach dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsmaß durch die im Bestand vorgegebene Prägung sogar deutlich unterschritten.

Entscheidend für die Beurteilung der Auswirkungen der Planaufhebung ist jedoch der Umstand, dass der Bebauungsplan ohnehin keine Anwendung bei der Beurteilung von Vorhaben findet, und dass sich durch seine Aufhebung somit keine Änderung des faktischen Status Quo hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt. Ein entsprechender Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

C. UMWELTBERICHT

Auf der Grundlage der Vorschriften des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Sofern ein Bauleitplan in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, geändert oder ergänzt, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Die Möglichkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ist jedoch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen nicht gegeben. Es ist daher - unabhängig von den zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planaufhebung - in jedem Fall eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes; der Umweltbericht wird analog zur Erhebung der umweltrelevanten Informationen fortgeschrieben. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der vorliegenden Begründung. Die umweltbezogenen Aussagen zu der vorliegenden Planung einschließlich einer allgemein verständlichen Zusammenfassung können dem Umweltbericht entnommen werden.

1. Beschreibung der Festsetzungen und des Standortes

Der im Jahre 1963 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 204 „Auf dem Vier“ erstreckt sich über ein bestehendes Wohngebiet im Stadtteil Einfeld. Er bildete die Grundlage für die Entwicklung der heute hier befindlichen Nutzungen; seine Nichtanwendbarkeit aufgrund eines Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels wurde erst kürzlich festgestellt. Ziel und Zweck des nunmehr durchgeführten Bauleitplanverfahrens besteht in der Aufhebung des Bebauungsplanes; hierdurch soll der von ihm ausgehende Rechtsschein beseitigt werden.

2. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt, bezogen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 204 keine Veränderung. Da der Bebauungsplan nicht anwendbar ist, richtet sich die Vorhabenbeurteilung bereits zum heutigen Zeitpunkt nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Durch die Planaufhebung wird dieser rechtliche Status nicht berührt; insofern werden auch keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ausgelöst.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Wie vorstehend ausgeführt, bewirkt die Aufhebung des Bebauungsplanes keine faktische Veränderung des rechtlichen Status Quo hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet. Auch gegenüber dem mit den beabsichtigten, jedoch nicht anwendbaren Planfestsetzungen beschriebenen Zulässigkeitsrahmen ergibt sich durch die Planaufhebung keine entscheidende Abweichung. Die

absehbare Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet wird daher durch die Aufhebung nicht beeinflusst.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich von umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die ersatzweise Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu erzielen wären, sind nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten als die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich angesichts des angestrebten Planungsziels - Beseitigung des von ihm ausgehenden Rechtsscheins - nicht.

Technische Verfahren sind bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht anzuwenden. Auch die Durchführung von Monitoring-Maßnahmen ist entbehrlich, da die Planaufhebung keine Veränderung im rechtlichen Status Quo verursacht.

4. Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Auf dem Vier“ keine erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da sich die faktische Rechtslage hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Stand nicht ändert.

D. STÄDTEBAULICHE DATEN, KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. Flächenangaben, Daten

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Kleinsiedlungsgebiet (WS)	4,06 ha	86,0 %	
Grünfläche (Kinderspielplatz)	0,09 ha	1,9 %	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,57 ha	12,1 %	
Gesamtfläche	4,72 ha	100,0 %	

2. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 204 „Auf dem Vier“ entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Neumünster oder andere Betroffene.

Die Planaufhebung begründet auch keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Neumünster auf der Grundlage der §§ 39 (Vertrauensschaden) und 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung). Auf den Grundstücken im Plangebiet getroffene Aufwendungen verlieren durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht an Wert, da die künftig gegebenen Nutzungsmöglichkeiten nicht wesentlich hinter dem Zulässigkeitsrahmen zurückbleiben, der durch die beabsichtigten Planfestsetzungen vorgegeben werden sollte. Auch eine Wertminderung der Baugrundstücke tritt gegenüber dem derzeitigen Rechtsstand nicht ein, da der Aufhebung eine nur deklaratorische Funktion zukommt und sich die rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben faktisch nicht ändert.

Neumünster, den 02. Mai 2006
Fachbereich IV
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

(Heilmann)