



## BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 255 - Grelenkamp -

für das Gebiet nördlich der Straße Grelenkamp und östlich und westlich des Husberger Wegs im Stadtteil Gadeland



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV  
- Fachdienst Stadtplanung -  
Brachenfelder Straße 1 - 3  
Tel.: 04321/2552-0

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. 255 „Grellenkamp“ wurde in den Jahren 1964 - 1966 von der damals selbständigen Gemeinde Gadeland als Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt und im Zuge der Eingemeindung von der Stadt Neumünster übernommen. Bei diesem Bebauungsplan besteht der Verfahrensfehler darin, dass in der durch öffentlichen Aushang erfolgten Schlussbekanntmachung über die erteilte Genehmigung des Bebauungsplanes die erforderlichen Angaben zu Ort und Zeit der Einsichtnahmemöglichkeit nicht enthalten sind. Der entsprechende Hinweiszweck der Bekanntmachung wurde somit nicht erfüllt, und die Bekanntmachung ist nicht wirksam. Hieraus folgt, dass der Plan faktisch zu keinem Zeitpunkt Rechtskraft erlangt hat. 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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Würen / Husberger Weg“, dessen Geltungsbereich sich westlich des Bebauungsplanes Nr. 255 liegt und sich mit diesem teilweise überschneidet, wurde für den Überschneidungsbereich im Jahre 1978 ein separates Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 255 durchgeführt. Die Aufhebungssatzung wurde jedoch nicht mit einem Ausfertigungsvermerk versehen und ist somit gleichfalls nicht wirksam geworden, wengleich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255 in diesem Bereich durch die des Bebauungsplanes Nr. 264 überdeckt werden und daher ohnehin nicht anzuwenden sind.

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 erforderlich 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. 255 „Grellenkamp“ 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 fast 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 Gadeland, d.h. dessen Übereinstimmung mit dem von der Gemeindevertretung im Jahre 1964 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 gesamte Bebauungsplan Nr. 255 „Grellenkamp“ einschließlich seiner nachfolgenden Teilaufhebung 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 am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Neumünster im Stadtteil Gadeland und erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt rd. 19,8 Hektar, hiervon werden rd. 6 Hektar vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 264 überlagert. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 3,5 Kilometer, zum Zentrum des Stadtteils Gadeland, in dem alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes angeboten werden, rd. 1 Km. Der Plangeltungsbereich wird lediglich im südlichen sowie im westlichen, vom Bebauungsplan Nr. 264 überlagerten Teil von baulichen Nutzungen geprägt. Die Nutzung besteht aus einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise, die in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sind. Der nördliche Plangebietsteil wird dagegen vorwiegend von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Daneben befindet sich hier östlich des Husberger Wegs ein im Bebauungsplan Nr. 264 festgesetzter Bolzplatzstandort.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt direkt über die Straßen Grellenkamp und Husberger Weg. Der westliche, vom Bebauungsplan Nr. 264 überlagerte Teilbe-

reich wird von dem in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Straßennetz (Op de Wisch, Achtern Knick) erschlossen.

Während das Plangebiet im Süden und Westen an weitere Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Gadeland angrenzt, markieren die im Gebiet befindlichen Grundstücke auch die östliche und nördliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, an die sich landwirtschaftliche Flächen anschließen.

#### **4. Flächennutzungsplan und sonstige rechtliche und planerische Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan 1990 in seiner gegenwärtig geltenden Fassung stellt für das südliche Plangebiet Wohnbauflächen dar; der nördliche Teilbereich als dagegen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar hinter den bebauten Grundstücken verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadtrand Neumünster“. Des weiteren ist der Standort des Bolzplatzes am Husberger Weg mit einer entsprechenden Grünflächendarstellung versehen.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes sowie der Bolzplatzstandort werden auch im Landschaftsplan der Stadt Neumünster übernommen; des weiteren sieht der Landschaftsplan für den gesamten umgebenden Wohnsiedlungsbereich im Stadtteil Gadeland das Entwicklungsziel einer Erhöhung der Freiraumqualitäten der Straßenräume vor.

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 Aussagen 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. 255 „Grellenkamp“ verband, bestand in der Festsetzung einer Reihe von Baugrundstücken entlang der Straße Grellenkamp. Zur Erschließung des Gebietes sind die Verkehrsflächen der seinerzeit bereits vorhandenen Straßenzüge Grellenkamp und Husberger Weg festgesetzt. Die Baugebietsfestsetzung beschränkt sich auf einen rd. 72 m tiefen Grundstücksstreifen nördlich des Grellenkamps; die sich hieran nördlich anschließenden Bereiche im Plangebiet sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Baugrundstücke werden als Kleinsiedlungsgebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich aus den nach der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für das betreffende Baugebiet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und -linien für jedes einzelne Grundstück bestimmt. Darüber hinaus enthält der gesonderte Textteil zum Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, -materialien und -neigungen, Garagen sowie Einfriedigungen.

Mit der im Jahre 1978 erfolgten, jedoch ebenfalls verfahrensfehlerbehafteten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 255 sollte klargestellt werden, dass dieser Bebauungsplan in dem Bereich, der sich mit dem damals parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 264 überschneidet, nicht mehr anzuwenden ist. In diesem Bereich, der sich im wesentlichen westlich des Husberger Wegs befindet, wurden die Festsetzungen von Baugrundstücken und Flächen für die Landwirtschaft durch die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 264 ersetzt.

## **2. Stand der Planumsetzung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 hergestellt. Hiervon ausgenommen ist das Erschließungssystem in dem später durch den Bebauungsplan Nr. 264 überdeckten westlichen Teilbereich, das auf dessen Grundlage angelegt worden ist. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im nicht aufgehobenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 entspricht weitestgehend den Planfestsetzungen, wobei sich jedoch die vorgesehene Nutzungsart eines Kleinsiedlungsgebietes am heutigen Gebietscharakter nicht nachvollziehen lässt; vielmehr stellt der Bereich aufgrund der ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung ein reines Wohngebiet dar. Im westlichen Teilgebiet entsprechen die Grundstücksnutzungen den Festsetzungen des hier mittlerweile geltenden Bebauungsplanes Nr. 264. Auch dieser Bereich wird nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

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

## **3. Rechtsfolgen der Aufhebung**

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 255 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.

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 ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes für einen Teil des Planbereiches lässt sich zwar angesichts der heutigen Gebietsart nicht nachvollziehen, es besteht jedoch auch kein städtebaulicher Anlass für eine Umsetzung dieser ehemaligen Planungsabsicht.

Die im Bebauungsplan Nr. 255 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche sind, sofern sie nicht nachfolgend durch den Bebauungsplan Nr. 264 erneut überplant worden sind, als

Außenbereich zu beurteilen. Da dieser Bereich auch im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und des weiteren innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, kann eine Freihaltung dieser Flächen von städtebaulich unerwünschten Nutzungen auch ohne entsprechende Bebauungsplanfestsetzung gewährleistet werden.

#### **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.

Immissionsbedingte Konflikte, die einen städtebaulichen Regelungsbedarf begründen würden, liegen im Plangebiet nicht vor. Die vorhandenen Nutzungen fügen sich spannungsfrei in die Siedlungsstruktur der Umgebung ein.

#### **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 Bauungsmöglichkeiten 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 des nach dem Bebauungsplan möglichen Überbauungsgrades.

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 1966 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 255 „Grellenkamp“ erstreckt sich über den Bereich mehrerer Wohngrundstücke am Siedlungsrand im Stadtteil Gadeland. Er bildete die Grundlage für die Entwicklung einer Wohnbebauung nördlich der Straße Grellenkamp; 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. 255 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. 255 „Grellenkamp“ 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:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,47 ha	17,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,66 ha	3,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	9,71 ha	49,0 %
Bereich der Teilaufhebung (zu B-Plan Nr. 264)	<u>5,99 ha</u>	<u>30,2 %</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>19,83 ha</u></b>	<b><u>100,0 %</u></b>

#### **2. Kosten und Finanzierung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 255 „Grellenkamp“ 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)