

B1

Schreiben vom 28.05.2021

ÄUßERUNG:

in obiger Sache zeigen wir an, dass uns die Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neersen, Flur 12, Flurstück 1964 (Virmondstraße 17), die Eheleute Conny und Klaus Rieger, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Anlass der Beauftragung sind die im Betreff näher bezeichneten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich und weisen diese auf Wunsch gerne nach.

I.

Der Planungsausschuss der Stadt Willich hat in der Sitzung am 22.04.2021 den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 25 N und auf Grundlage des Vorentwurfs zur 167. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Willich durchzuführen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplanvorentwurf bestehen aus jeweils zwei Varianten, auf die sich die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bezieht. Die möglichen Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans betreffen in der jeweiligen Variante 2 unmittelbar das Grundstück unserer Mandanten.

II.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB äußern wir uns zu den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und zu den im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Festsetzungen wie folgt:

1.

Der geplante Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs überplanen in der ‚Variante 2‘ unmittelbar weite Teile des Flurstücks 1964, das im Eigentum unserer Mandanten steht. Dies veranschaulichen wir exemplarisch an den nachfolgenden zwei Abbildungen:

ÄUßERUNGEN ZUR 167. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT WILlich
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG VOM 07.05.2021 BIS 28.05.2021



Auszug aus dem Bebauungsplanvorentwurf, o. M.; Quelle: Stadt Willich.

Aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wird deutlich, dass nahezu die Hälfte des Grundstücks zukünftig mit Verkehrsflächen und der Festsetzung für ein Gebäude („Doppelhaushälfte“) in Anspruch genommen werden.

Die beabsichtigte 167. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf die Darstellung von Wohnbauflächen hinsichtlich einer Teilfläche des Flurstücks 1011 im südlichen Grenzbereich zum Flurstück unserer Mandantin. Unmittelbar soll die Darstellung nicht geändert werden, da auch bislang für das Grundstück im straßennahen Bereich eine „gemischte Baufläche“ (M) und im rückwärtigen Bereich „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist. Der angrenzende Bereich ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Unsere Mandanten lehnen die Überplanung ihres Grundstücks ab.

Vielmehr soll der Charakter des Grundstücks mit dem Gartenbereich unverändert erhalten bleiben.

Das in der Bekanntmachung angegebene „allgemeine Planungsziel, [...] für zukünftige Brachflächen im Plangebiet eine Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen“, kann besser mit der Variante 1 – also ohne Überplanung von Flächen unserer Mandantschaft erreicht werden. Abgesehen davon, dass das Eigentum unserer Mandantin und unseres Mandanten keine „Brachfläche“, sondern privat genutzte Gartenfläche ist, widerspricht der mit der Variante 2 verfolgte städtebauliche Ansatz der Zielsetzung des Freiraumschutzes. Mit der Variante 1 müssten erheblich weniger derzeit noch unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, das Landschaftsschutzgebiet würde wesentlich weniger berührt und die Flächen blieben der Landwirtschaft erhalten. Ausweislich der Flächenbilanz im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel des Schaffens von Wohnraum mit der Variante 1 genauso erreicht. Die Anzahl der zukünftig geplanten Wohneinheiten ist in beiden Varianten gleich bei einer erheblich geringeren Inanspruchnahme von Freiflächen. Auch wenn die sog. „Bodenschutzklausel“ des BauGB letztlich allgemein im Wege der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden kann, ist im konkreten Fall kein Abwägungsergebnis denkbar, dass die Belange des Landschaftsschutzes und des „Umwandlungsverbotes“ von Flächen für die Landwirtschaft hinter dem allgemeinen Ziel der Wohnraumschaffung zurücktreten lässt, wenn – wie hier – eine gleichwertige Planungsvariante zur Verfügung steht.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für die Variante 1 erheblich weniger Flächen in Privateigentum in Anspruch genommen werden müssten, sodass auch insoweit unter dem Gesichtspunkt der „Schonung des Privateigentums“ die Planungen – wenn wie hier, die betroffenen Grundstückseigentümer, also unsere Mandantschaft, mit der Überplanung nicht einverstanden sind – nicht fortgesetzt werden sollten. Unsere Mandanten sind ausdrücklich gegen die Überplanung ihres Grundstücks, selbst wenn damit „per Saldo“ objektiv eine Grundstückswertsteigerung verbunden sein sollte.

Nach alledem regen wir an, die Planungen bezüglich der „Variante 2“ einzustellen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Variante 2 wird weiterverfolgt.

Es besteht keine Pflicht zur Umsetzung der Planung auf den privaten Grundstücken. Jedoch wird aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption dem Ausschluss einzelner Grundstücke nicht zugestimmt.

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist auf dem o.g. Grundstück nicht vorgesehen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird der hohe Bedarf an Wohnbauflächen im ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsraum ausgewiesen. Randbereiche stellen bereits anthropogen überformte, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, die keine hohe Wertigkeit aufweisen.

Die vorgebrachte Äußerung wird - nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander - somit teilweise berücksichtigt.