

25.07.05

Begründung gemäß §2a BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1046 –Kleinhöhe -
Stand: 1. Offenlegung gemäß §3(2) BauGB

1. Planungsanlass

Die Änderung des seit Januar 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) wird erforderlich, weil im Zuge der Feinplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes unvermeidbare Abweichungen in den Planungsebenen erkennbar sind, die formal abgeglichen werden müssen.

2. Entwicklungsgebot (§8 BauGB) / Anpassung an die Landesplanung (§32 LPlG)

Der Gemeinde steht hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Feinplanung zu, soweit die städtebauliche Grundkonzeption des FNP nicht angetastet wird. Die während der Entwicklung des Bebauungsplanes gefundene Trennlinie zwischen Bauland und Freiraum folgt entlang den Bachtälern der Linienführung des FNP, weil es sich um eine harte funktionale Trennlinie (Bachabstand) handelt. In anderen Bereichen ergibt sich die Abgrenzung durch die morphologischen Verhältnisse. Der Verlauf der Trennlinien zwischen Bauland und anderen, überwiegend Freiraumfestsetzungen weicht in den Planungsebenen nur geringfügig voneinander ab, der Bebauungsplan gilt diesbezüglich als aus dem FNP entwickelt.

Von der Unteren Forstbehörde werden zwei kleinere Waldflächen unmittelbar an der Nevigeser Straße als solche reklamiert, die im FNP nicht enthalten sind. Die quantitative Entscheidungsgrenze, wann eine Ansammlung von Einzelbäumen formal als Wald zu betrachten ist, liegt nach Auffassung der Unteren Forstbehörde bei ca. 0,04 ha. Durch die Überplanung eines Wäldchens am Eingangsbereich des Schanzenweges und dessen teilweise Kompensation durch Erweiterung eines Wäldchens an der Nevigeser Straße entsteht eine 0,3 ha große Neuausweisung (Wald). Die Darstellungsschwelle ist damit eindeutig erreicht. Die Grundzüge der Planung wären nicht verletzt, wenn der Bebauungsplan diesbezüglich vom Flächennutzungsplan abweichen würde.

Die Ausweisung einer Pumpstation im FNP erfolgte, weil sich in dieser städtebaulichen Untersuchungsphase diese Lösung für die Abwasserbeseitigung aufgrund der Höhenverhältnisse aufdrängte. Innerhalb der konkreten Projektarbeit wurde ein Konzept entwickelt, nach dem die Pumpstation entbehrlich ist. Das entwickelte Entwässerungskonzept sieht baugebietsperiphere Versickerungsmulden und ein zentrales Klär- und Rückhaltebecken vor. Der Bau der Anlagen wird durch das Baugebiet ausgelöst. Er steht insoweit in einer direkten Verbindung zur Baufläche. Die Auswahl der Technik (Mulden) hat aber auch einen ökologischen Bezug zum Freiraum. Es handelt sich nicht um eine Ausdehnung des Baugebiets, sondern um eine Feinsteuerung an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Freiraum auf der Ebene des Bebauungsplanes. In dieser speziellen Ausbildung der „Übergangszone“ ist das Entwicklungsgebot beachtet, denn es wird die im Urteil des OVG NRW vom 28.07.99 (Az 7a D 42/98.NE) genannte inhaltliche und lagemäßige Entwicklungsgrenze eingehalten. Dies gilt nicht für das Klär- und Rückhaltebecken. In der Ausgestaltung wird eine baulichen Anlage entstehen, die in direktem Zusammenhang mit dem Baugebiet steht. Wenn auch derartige Entsorgungsanlagen innerhalb des Nutzungskonglomerats „Flächen für die Landwirtschaft“ errichtet werden können, muss bezweifelt werden, dass das Entwicklungsgebot eingehalten ist, weil die Gewerbeflächenabgrenzung ungewöhnlich feingliedrig vorgenommen wurde. Je konkreter der FNP ausgestaltet

ist, desto strenger gilt die Bindung. Die Einhaltung des Entwicklungsgebots bleibt allein aus diesem Grund zumindest fraglich.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) wird vorgeschlagen, als Ausgleich für den hier vorzunehmenden Eingriff in die Natur und Landschaft sogenannte Trupppflanzungen vorzunehmen, die letztendlich zur Entstehung von Wald führen. Die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft über Kompensationsmaßnahmen zu Wald im Bereich der Mühlenbachquelle (> 2 ha), der Asbruchbachquelle (>1 ha) und am Steingeshofer Siepen (< 1 ha) ist nicht vom Entwicklungsgebot gedeckt, sondern es handelt sich um eine Änderung der Nutzung (OVG Urteil v. 28.07.1999 (Az 7a D 42/98.NE)).

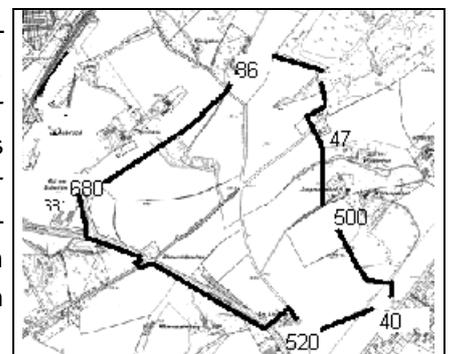
Jede Abweichung für sich gesehen verstößt nicht oder nur geringfügig gegen das Entwicklungsgebot, aber niemals gegen die Grundzüge der Planung. Die hier entstandenen Abweichungen zwischen den Planungsebenen ergeben sich aus der Feinplanung, die städtebauliche Entwicklung wird auch nicht als gestört angesehen, wenn – wie hier - aneinander grenzende Nutzungen gegeneinander verschoben werden.

Als Resümee wird festgestellt, dass das Gewerbegebiet seinerzeit auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zeitgleich mit einer „Rahmenplanung“ abgestimmt dargestellt wurde, ohne die heutige Kenntnistiefe zu besitzen. Die feingliedrige Ausgestaltung des FNP mindert heute den üblicherweise vorhandenen Gestaltungsspielraum, es ist ungewollt eine strengere Bindung entstanden. Gemäß §214(2) BauGB können Verletzungen des Entwicklungsgebots unbeachtlich sein, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Abweichungen sind aber unübersehbar, ein außer Acht lassen könnte als unzulässige Absicht fehlgedeutet und deshalb vom §214 BauGB als nicht gedeckt angesehen werden (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg §214 Rd. Nr. 112). Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb eine Planänderung betrieben, da die Unbeachtlichkeit gemäß §214(2) Ziffer 2 BauGB bei offensichtlich „bewusster“ Missachtungen nicht zur Anwendung kommt.

Vorbereitende Bauleitpläne sind nach §32 LPlG an die Ziele der Landesplanung anzupassen. Die hier in Rede stehenden Änderungen verstoßen nicht gegen übergeordnete Planungsziele; dennoch ist formal die Bezirksplanungsbehörde zu beteiligen. Dies erfolgt auf der Grundlage des §32(5) LPlG.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer Tiefe von 600 m bis 800 m östlich der Nevigeser Straße zwischen Nevigeser Straße Hs. Nr. 680 im Norden und dem Siedlungssplitter Nevigeser Straße Hs. Nr. 520 bis 524 im Süden. Die Nordgrenze des Plangebietes verläuft von südlich des Grundstücks Nevigeser Straße Hs. Nr. 680 über 600 m nach Osten bis zum Schanzenweg und trifft gegenüber der Zufahrt zum Anwesen Schanzenweg Hs. Nr. 86 auf diesen Weg. Auf der östlichen Seite des Schanzenweges schließt sich - direkt an der Süd-



grenze zum Anwesen Hs. Nr. 86 liegend - eine 130 m bis 250 m tiefe Fläche, in den amtlichen Karten mit „Kuhlenfeld“ und „Heidnocken“ bezeichnet, an. Die Fläche reicht bis zur Nord- und Westgrenze der Grundstücke zu den Häusern Schanzenweg Hs. Nr. 47. Die Ostgrenze des Plangebietes verläuft von dort nach Süden bis zur Westgrenze der Grundstücke Nevigeser Straße Hs. Nr. 500. Entlang der Südseite des Zufahrtsweges zu diesem Gehöft verläuft die Grenze nach Osten, knickt 8 m westlich des zuvor genannten Hauses nach Süden und

stößt in Höhe des Hauses Schevenhofer Weg Hs. Nr. 40 auf die im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Zone nördlich des Schevenhofer Weges. Hinter dieser Tiefe bildet die Plangrenze eine Gerade bis zum südöstlichen Knick des Weges, welcher der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Nevigeser Str. Hs. Nr. 520 bis 524 dient. Den Siedlungssplitter ausnehmend stößt die Plangrenze nördlich der Hausgrundstücke auf die Nevigeser Straße.

4. Ausweisung gemäß rechtswirksamem FNP

Der FNP weist eine gewerbliche Baufläche, eine Versorgungsanlage – Pumpstation, Flächen für die Landwirtschaft und Wald aus. Die Infrastruktureinrichtung ist punktuell, d. h. ohne Fläche dargestellt (Nr. 7 PlanzV). Der denkbare Standort liegt am Rand der Baufläche, er befindet sich räumlich innerhalb der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft.

5. Ausweisung in der Änderung

Anlass zur Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung eines Regenrückhalte- und Klärbeckens im bisherigen Außenbereich und die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wald. Aus der Gegenüberstellung der Planfassungen ist erkennbar, dass im Umfeld der Bachtäler bestehende Waldsplitter durch Auffüllung zusammengefügt werden. Es sind in der Ausführung Truppwaldpflanzungen vorgesehen, die ökologische Funktionalitäten erfüllen können. Im Ergebnis wird östlich des Baugebietes ein zusammenhängender, aus extensiv bewirtschafteten Grün- und Waldflächen bestehender Gürtel mit einem geringen anthropogenen Nutzungsgrad entstehen.

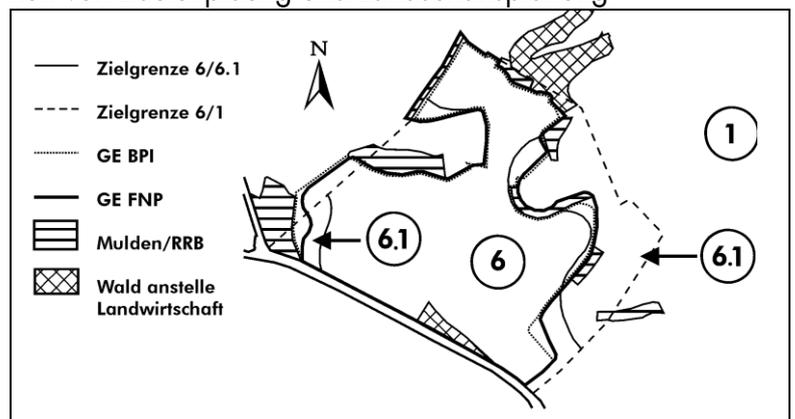
Der Planungsanlass wird genutzt, um alle Abgrenzungen der Flächen untereinander in beiden Planungsebenen zur Kongruenz zu bringen, also auch dann, wenn das Entwicklungsgebot die Abweichung zugelassen hätte. Ausgewiesen werden gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Versorgungsanlagen und die Flächen für Wald und Landwirtschaft.

6. Flächenbilanz

	Ausweisung	FNP (Flächen in ha)	FNP-Änderung (Flächen in ha)	neu-alt	alt	neu
1	Gewerbliche Baufläche	27,1	25,8	-1,3		
2	Entsorgungsanlagen	0	3,9	+3,9		
	Summe 1+2				27,1	29,7
3	Fläche für die Landwirtschaft	24,5	13,9	-10,6		
4	Wald	1,3	9,3	+8,0		
	Summe 3+4				25,8	23,2
5	Verkehrsfläche L 427	1,9	1,9	0	1,9	1,9
	Summe	54,8	54,8	0	54,8	54,8

7. Landschaftsplan Zusammenwirken von Bauleitplanung und Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Wuppertal-Nord (LP) ist seit dem 29.03.2005 rechtskräftig. Die Fläche der FNP - Änderung ist gemäß § 16 des Landschaftsgesetzes NRW (LG) von dem LP erfasst, weil dieses Gebiet gegenwärtig dem baulichen Außenbereich i. S. d. §35 BauGB zuzuordnen ist. Ein Freihalten der Außenbereichsfläche ist



- aufgrund der FNP-Ausweisung als Baufläche - nicht zulässig. Erst mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan in den Flächen mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ (Ziel 6, 6.1) zurück. Eine entsprechende Klarstellung erfolgt unter Nr. 1.6.1 der textlichen Festsetzungen des LP, in dem es heißt, „mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes tritt der LP für diesen Bereich außer Kraft“, also nicht mit Wirksamwerden des FNP.

Weiter heißt es in Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen des LP, dass die Flächen im „allgemeinen Landschaftsschutzgebiet“ liegen. Unter Nr. 2.3.1 wird festgesetzt, dass für die Bauflächen, die im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, die Festsetzung des allgemeinen Landschaftsschutzes nur temporär erfolgt. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes treten die Festsetzungen (zum allgemeinen Landschaftsschutz) für die Bereiche, für die im Bebauungsplan keine Grün- oder Kompensationsflächen festgesetzt werden, außer Kraft.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die zitierte Abstimmung der konkurrierenden Pläne für die als „temporär zu erhaltenden“ Flächen erfolgt ist und der LP insoweit zurücktritt. Dies gilt nicht für die außerhalb der mit Ziel 6 bezeichneten Flächen, soweit Baurecht für bauliche Anlagen geschaffen werden soll. Hierzu gehört die Fläche für das Regenrückhaltebecken (RRB), eine ca. 1000 m² große Baufläche nordöstlich des RRB und kleine Flächen südöstlich des Jungmannshofer Siepens. Gegen den Verbleib der Flächen im LP stehen auch die Verbote gemäß Nr. 2.3 A 1 und 8, wonach die zu errichtenden baulichen Anlagen gegen den LP verstoßen würden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung genügt es zunächst, den Konflikt im Hinblick auf die Entwicklung des Bebauungsplanes darzustellen.

8. Verfahren / Umweltprüfung und -bericht

Dieses Änderungsverfahren bezieht sich auf den am 17.01.2005 bekannt gemachten Flächennutzungsplan.

Es werden lediglich bereits dargestellte Nutzungen gegeneinander geringfügig versetzt oder erweitert ausgewiesen. Die hinzukommende Ausweisung von Flächen für Entsorgungsanlagen erfolgt, weil die besondere Konstruktion sowohl den Belangen der Wirtschaft als auch den Belangen der Umwelt (u.a. Hochwasserschutz) dient. Ein möglicher Zuschlag der Flächen auf die eine oder andere der angrenzenden Nutzungen würde die Bilanzierung verfälschen. Das Verfahren wird nach §13(1) BauGB betrieben, denn durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die FNP - Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. d. des §13(1) Ziffer 1 BauGB führen und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter i. S. d. §13(1) Ziffer 2 BauGB. Entsprechend kommt §13(3) BauGB zur Anwendung, d. h., auf eine Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Dabei ist beachtlich, dass i. S. d. §2(4) vorletzter Satz BauGB die Umweltprüfung zeitnah in einem anderen Verfahren (Bebauungsplan) durchgeführt wird, so dass auch von daher die Untersuchung beschränkt bzw. zurückgestellt werden kann.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass der Geltungsbereich der FNP - Änderung aus redaktionellen Gründen im Wesentlichen mit dem Bereich des Bebauungsplanes zur Deckung gebracht wird, um die Lesbarkeit des Planes (1:10 000) gewährleisten zu können. Die Darstellung der geänderten Fassung enthält nicht nur die Änderungen selbst, sondern auch die unveränderten Ausweisungen. Die tatsächlichen Änderungen sind somit nur durch Vergleich der Fassungen zu erkennen. Die materiellen Änderungen bleiben auf die Ausweisung der Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Erweiterung der Waldflächen (anstelle der Flächen für die Landwirtschaft) beschränkt. Gleiches gilt die Abgrenzungskorrekturen. Alle anderen Dar-

stellungen, insbesondere die Ausweisung der gewerblichen Baufläche ist gleichermaßen nur eine „Wiederholung“ der rechtswirksamen Darstellung.