

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 07.08.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lehmbrock II“ (Vorlage 2007/116)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 25.07.2007

Anregung:

In dieser Angelegenheit zeigen wir an, dass wir Einwender B anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir kurzfristig zur Akte nachreichen.

In der Sache selbst nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.06.2007, in dem Sie unseren Mandanten Gelegenheit geben, sich bis 25.07.2007 zu den dem Schreiben beigefügten Planvorentwürfen zu äußern.

Im Rahmen der (ersten) Anhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB dürfen wir uns hiermit – wie im Telefonat angekündigt – für unsere Mandanten wie folgt äußern:

I. Zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Durch die von der Gemeinde Ostbevern beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisherigen Festsetzungen „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie einer teilweise überlagernden Darstellung von „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Wesentlichen beseitigt. Nur im nördlichen Teil des Veränderungsgebietes verbleibt diese Festsetzung. Die geänderten Festsetzungen erfolgen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Wohnbaufläche“. Gleichsam in einem Bogen um das Änderungsgebiet herum befinden sich nun insgesamt „Wohnbauflächen“.

Der gesamte Vorentwurf zur Begründung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet keinerlei Aussagen dazu, ob und ggf. inwieweit durch die neue Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eine (ggf. nachteilige) Beeinflussung der angrenzenden Wohnbauflächen einhergeht. Dieses Fehlen von Überlegungen in dieser Hinsicht stellt unseres Erachtens zumindest ein Abwägungsdefizit, wenn nicht sogar einen diesbezüglichen Abwägungsausfall dar, so dass das sich aus § 1 Abs. 7 BauGB ergebende Abwägungsgebot verletzt wäre.

2. In Ziff. 4.3 des Vorentwurfs zur Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes heißt es (wörtlich), dass „der Bodenschutzklausel mit der beabsichtigten Nutzungsänderung weitgehend entsprochen werde, da eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche in Anspruch genommen werde. Der kulturhistorisch schützenswerte Plaggeneschboden werde lediglich in seinen Randbereichen in Anspruch genommen und sei aufgrund seiner großflächigen Verbreitung im Bereich der Ortslage Ostbevern nicht erheblich betroffen“.

Beide Aussagen halten u. E. einer Überprüfung im Ergebnis nicht stand:

- a. Zunächst ist fraglich, wie die Aussage verstanden werden soll, dass „der Bodenschutzklausel „weitgehend“ entsprochen werden soll. Der Klausel kann entweder entsprochen werden oder nicht. Unseres Erachtens indiziert die Formulierung „weitgehend“ im Vorentwurf der Begründung bereits den Verstoß gegen die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB.
- b. Die neu zu bebauende Fläche liegt nicht im Siedlungszusammenhang. Entsprechend den höchstrichterlichen Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichts zur Problematik des Siedlungszusammenhangs endet der bisherige Siedlungszusammenhang im konkreten Fall an der südlichen bzw. südwestlichen Grenze der bebauten Grundstücke an der Strasse „Am Friedhof“, so dass zumindest für die Fläche, die als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden soll, der behauptete Siedlungszusammenhang nicht besteht.

Von einem „Siedlungszusammenhang“ bzw. offenen Baulücken im Siedlungszusammenhang könnte allenfalls bzgl. der neu auszuweisenden „Wohnbaufläche“ am östlichen Rand des Änderungsgebietes gesprochen werden. Insoweit erlaubt nach unserer Ansicht auch die (vereinzelte) Bebauung der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite der „Westbevrner Str.“ keine anderweitige rechtliche Beurteilung. Es dürfte sich unseres Erachtens hier lediglich um vereinzelte Bebauung handeln, die (noch) keinen eigenen „Siedlungszusammenhang“ darstellt.

- c. Auch eine „nur geringfügige Beeinträchtigung des anerkannt kulturhistorisch schützenswerten Plaggeneschbodens“ halten wir für nicht vertretbar. Im Übrigen liegen hier keine Informationen vor, aufgrund derer nachvollzogen werden könnte, dass lediglich Randbereiche des Plaggeneschbodens betroffen sind und dieser weiterhin großflächig im Bereich der Ortslage Ostbevern zu finden ist.

Wir bitten hier um weitere Unterlagen, insbesondere um die Übermittlung einer Übersicht, der die behaupteten Informationen zu entnehmen sind.

Mithin liegen unseres Erachtens verschiedene Verletzungen der Bodenschutzklausel vor.

II. Zur 5. Änderung des Bebauungsplans 27 („Lehmbruck II“)

1. In Ziffer 3 des Vorentwurfs zur Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird ein Gutachten angesprochen, mit dem festgestellt worden sein soll, dass Geruchsimmissionen durch die vorhandene Kläranlage für den Änderungsbereich nicht vorliegen, obwohl die Kläranlage der Abstandsklasse V zuzuordnen ist und somit ein Abstandserfordernis von 300 m bedingt.

Von dem Mittelpunkt der Kläranlage südwestlich des Plangebiets aus gemessen beträgt der Abstand zur bisherigen Wohnbebauung „gerade eben“ 300 m; berechnet man den Abstand vom nördlichsten Punkt der Kläranlage, so wird die Abstandsvorgabe von 300 m bereits deutlich unterschritten. Vom Mittelpunkt der Kläranlage bis zum Mittelpunkt der (zukünftigen) „Fläche für den Gemeinbedarf“ beträgt der Abstand lediglich 230 m; die kürzeste Entfernung zwischen beiden Grundstücken beträgt sogar nur etwas mehr als 110 m. Diese „kürzeste Entfernung“ muss im vorliegenden Fall unseres Erachtens zur Bestimmung etwaiger Geruchsimmissionen maßgeblich sein, da ausweislich des zeichnerischen Vorentwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans und den dort eingezeichneten Baugrenzen das Plangrundstück nahezu unmittelbar ab dem südlichsten Punkt bebaut werden kann. Es wird insoweit um Mitteilung gebeten, ob der Sachverständige diese Überlegung in seinem Gutachten berücksichtigt hat.

Berücksichtigt man weiter die Hauptwindrichtung im Plangebiet aus südwestlicher Richtung, so muss bezweifelt werden, ob tatsächlich „Geruchsimmissionen für den Änderungsbereich nicht vorliegen“. Diese Zweifel verstärken noch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bei stärkerem Wind aus südwestlicher Richtung schon im Bereich der Wohnbebauung „Am Friedhof“ Gerüche wahrzunehmen sind, deren Ursprung (eindeutig) der Kläranlage zuzuordnen ist. Nach alledem bitten wir um nochmalige Überprüfung des vorgelegten Gutachtens sowie um die Übermittlung einer Ablichtung, damit das Gutachten von hieraus überprüft werden kann.

2. In dem gesamten Vorentwurf zur Begründung der Änderung des Bebauungsplans finden sich – wie auch schon im Vorentwurf zur Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes – keinerlei Ausführungen oder Erwägungen zur Frage, ob und ggf. inwieweit sich die (neue) Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die (bisherigen und neuen) Festsetzungen für die angrenzenden Wohngebiete beeinflussen.

Nördlich des Änderungsgebiets befindet sich sogar ein „reines Wohngebiet“, lediglich für die bisher östlichen 4 Häuser (Am Friedhof 1, 3, 5 und 7) gilt die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“. Wir gehen hier – zumindest für die Grundstücke, für die eine Festsetzung als „reines Wohngebiet“ gilt – von einer nachhaltigen negativen Beeinflussung aus. Nach unserer Auffassung verbietet insoweit schon die Festsetzung des „reinen Wohngebiets“ am gesamten nördlichen Rand des Änderungsgebietes die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Aus der Tatsache, dass die vorgenannten Erwägungen vollständig fehlen, gehen wir insoweit auch für den Vorentwurf des Bebauungsplanes von einem Abwägungsausfall, zumindest aber von einem Abwägungsdefizit aus, so dass erneut das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt wäre.

3. Gem. Ziff. 5.2 des Vorentwurfs zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Diese entspricht zwar der Obergrenze laut BauNVO, ist jedoch gegenüber der angrenzenden Festsetzung erhöht.

Wir sind der Auffassung, dass unter besonderer Berücksichtigung des immensen Umfangs der zu erwartenden Bebauung insgesamt keine Abweichung gegenüber den angrenzenden Festsetzungen erfolgen darf. Wenn sich aus der Begründung weiter ergibt, dass die mit den Baugrenzen für die Wohnanlage festgesetzte überbaubare Fläche „mit geringem Spielraum das konkret geplante Vorhaben erfasst“, so lassen sich aus dieser Aussage Umfang und Ausmaß der konkreten Planung ableiten. Wenn dann noch eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Vergleich zur angrenzenden Bebauung erfolgt, verstößt diese Festsetzung gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

III. Ergänzende Anmerkungen

1. Es steht zu befürchten, dass nicht nur während der Errichtung des Wohnheims, sondern auch im Rahmen seines Betriebs erhebliche Immissionen entstehen könnten, insbesondere da derzeit noch nicht bekannt ist, wo auf dem Grundstück welche Gebäude mit welcher Zweckbestimmung errichtet werden. Insoweit fehlen in den Vorentwürfen beider Begründungen zu den Änderungen von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 27 Erwägungen zu den zu erwartenden Auswirkungen der Änderungen auf die angrenzenden Wohngebiete, insbesondere das „reine Wohngebiet“ nördlich des Änderungsgebiets.

Uns ist bekannt, dass die konkreten Auswirkungen eines konkreten Vorhabens grundsätzlich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden können. Gleichwohl jedoch erfolgt hier offensichtlich eine Art „vorhabenbezogene Planung“, die einzig zum Zwecke der Realisierung des Bauvorhabens des Caritasverbands im Kreisdekanat Warendorf e.V. aufgenommen bzw. durchgeführt wird. Insoweit hätten sich u. E. Erwägungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Realisierung dieses Großprojekts aufgedrängt, weswegen diese auch in die Überlegungen und Erwägungen im Rahmen der Bauleitplanung hätten aufgenommen werden müssen. Dies ist leider nicht erfolgt, weswegen nach unserer Auffassung eine Abwägungsfehleinschätzung vorliegt.

1. Schließlich möchten wir auch darauf aufmerksam machen, dass im Rahmen der Erstbebauung der Grundstücke „Am Friedhof“ von Seiten der Gemeinde Ostbevern und auch über die mit dem Verkauf der Grundstücke betraute Volksbank Ostbevern eG noch eine „unverbaubare Südwestlage mit Blick auf Grünflächen“ versprochen worden ist. Die Gemeinde Ostbevern setzt sich nunmehr zu früheren Verhalten in Widerspruch, wenn nachträglich eine Bebauung „unverbaubarer Grünflächen“ zugelassen wird. Nach Treu und Glauben i.V.m. dem Verbot, sich gegenüber früherem Verhalten widersprüchlich zu verhalten, hat demnach die Änderung der Bauleitplanung, spätestens jedoch die konkrete Bebauung unverbaubaren Grünflächen zu unterbleiben.

Wir regen nach alledem an, unter Berücksichtigung dieser Überlegungen, Anregungen und Bedenken die bisherige Planung erneut zu überprüfen und sodann zu verwerfen.

Abwägung:

(wird nachgereicht)