

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der vorliegende Bebauungsplan hat die Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zu Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen zum Inhalt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 20.01.2017 bis einschließlich 20.02.2017 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlagen 3 und 5) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Einwender 1

Schreiben vom 21.01.2017

Inhalt:

„Die Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans ist fehlerhaft. In der Bekanntmachung der Offenlage vom 05.01.2017, anscheinend gezeichnet von Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann, wird unzutreffenderweise auf die Präklusionsregel des § 47 Abs. 2 a VwGO hingewiesen. So heisst es in der unterzeichneten Bekanntmachung, dass gegen diesen Bebauungsplan ein Normenkon-

trollantrag nach § 47 VwGO unzulässig ist „soweit“ mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Der Hinweis auf die Präklusion orientiert sich an dem veralteten Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde inzwischen neu gefasst. Ein Normenkontrollantrag ist danach nur dann unzulässig, „wenn“ mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Der Hinweis auf die veraltete Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führt zur Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung der Offenlage. Ich empfehle das Verfahren zu beenden. Zur Klarheit und mit der Bitte um Beachtung für weitere Verfahren füge ich den aktuellen Gesetzestext an:

Baugesetzbuch (BauGB) § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn 1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“

Abwägungsempfehlung:

Der Einwender rügt eine, nach seiner Einschätzung, fehlerhafte Bekanntmachung, hervorgerufen durch die Verwendung eines veralteten Wortlauts des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Nach altem Wortlaut ist ein Normenkontrollantrag unzulässig, „**soweit**“ mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“

Nach der neuen geltenden Fassung ist ein Normenkontrollantrag unzulässig, „**wenn**“ mit ihm **nur** Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es wird festgestellt, dass beide Formulierungen die selbe Intention verfolgen und die Verwendung der alten Formulierung als unerheblich anzusehen ist. Dies geht aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.10.2010 (Az: 4 CN 4.09) eindeutig hervor. Hier heißt es wörtlich: „Die Gemeinden sind nicht gehalten, bei

ihren Belehrungen den Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB zu verwenden. Denn die maßgebliche Rechtsfolge ergibt sich aus § 47 Abs. 2a VwGO. Die Gemeinden sind im Sinne einer bürgerfreundlichen Verwaltung gut beraten, sich bei ihren Belehrungen am Wortlaut des § 47 Abs. 2a VwGO zu orientieren.“

Folglich bedeutet dies: Auch eine am Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB (alt)orientierende Belehrung löst die Präklusionswirkung des § 47 Abs. 2a VwGO aus, da sie nicht geeignet ist, bei Betroffenen einen rechtserheblichen Irrtum hervorzurufen und sie davon abzuhalten, während des Planaufstellungsverfahrens Einwendungen zu erheben. Der Hinweis erfüllt die notwendige Warnfunktion und führt den Betroffenen erkennbar vor Augen, dass Einwendungen, die geltend gemacht werden können, auch rechtzeitig geltend zu machen sind, um die Unzulässigkeit eines Normenkontrollantrags zu vermeiden. Nur ein Irrtum über Voraussetzungen oder Rechtsfolgen einer Einwendung oder eines Rechtsbehelfs, die den Betroffenen davon abhalten, sich überhaupt, rechtzeitig und in der richtigen Form zu äußern, ist geeignet der Belehrung ihre Wirksamkeit zu nehmen (vgl. Urteil von 21. März 2003 – BVerwG 4 C 2.01 – Buchholz 310 § 58 VwGO Nr. 83 zum Vertretungszwang). [Entscheidung: Bundesverwaltungsgericht BVerwG 4 CN 4.09]

Überdies beschreibt § 214 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, dass es unbeachtlich für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist, wenn der Hinweis auf den § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB gänzlich fehlt. Der Hinweis hat nur Bedeutung für die Zulässigkeit eines Normenkontrollantrags.

1.2 Einwender 2

Schreiben vom 07.02.2017

Inhalt:

„der oben genannte· Bebauungsplan 297 liegt zurzeit öffentlich aus. Als [REDACTED] des Grundstücks Flurstücke 290/291, Flur 19 der Gemarkung Elte, möchte ich noch einmal den Antrag stellen, dieses Grundstück in den Bebauungsplan einzubeziehen, damit dieses einer Bebauung zugeführt werden kann.

Mit dem Schreiben vom 29.4.2014 habe ich bereits den Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans 297 gestellt. Mit Ihrem Schreiben vom 13.5.2014 bestätigen Sie mir, dass dieser Antrag im Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" beraten und diskutiert werden sollte. Deshalb wundere ich mich sehr darüber, dass der jetzt ausgelegte Bebauungsplan diesen Antrag in keiner Weise berücksichtigt.

Aus diesem Grunde stelle ich hiermit erneut den Antrag mein Grundstück auf dem Flurstück 291 (siehe Anhang Flurkarte) in den Bebauungsplan 297 herein zu nehmen. Ich möchte erwähnen, dass dieses Grundstück schon voll erschlossen ist (Wasser/Gas/Strom).“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich beim Flurstück 291 um eine Fläche handelt, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und insofern nach § 35 BauGB zu beurteilen ist und dass die vom Einwender beabsichtigte Wohnnutzung dem aktuel-

len Flächennutzungsplan der Stadt Rheine widerspricht. Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan ist für das Flurstück im betreffenden Bereich zwischen Heimathaus und Flurstück 290 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Flurstück 290 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Der Antrag des Einwenders wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ am 03.09.2014 bekanntgegeben. Da eine Einzelösung nicht umsetzbar war und ist, wurde vorgeschlagen, den Bereich Hermannsweg durch eine gesonderte städtebauliche Planung einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen. Diese Vorgehensweise scheint vor dem Hintergrund einer erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes auch für weitere Grundstücke als geboten. Dieses hat sich in Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster bestätigt.

Aus den geschilderten Gründen wurden die Flurstücke 290 und 291 tlw. nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Im Rahmen der anvisierten Weiterentwicklung im Bereich Hermannsweg soll das Anliegen des Einwenders aber berücksichtigt werden. Eine Realisierung weiterer Wohnbebauung obliegt in Teilen allerdings der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung.

1.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Steinfurt, Saerbeck Stellungnahme vom 24.01.2017

Inhalt:

„der Umwidmung der Hofstelle Zum Hermansweg/Schwanenburg zu Wohnzwecken stehen keine landwirtschaftlichen/ agrarstrukturellen Bedenken entgegen.

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, auf welcher Fläche die Kompensation vorgenommen werden soll. Aus dem Text auf Seite 23 im Umweltbericht der öKon GmbH geht hervor, dass die Kompensation durch die ökologische Aufwertung von Wald erfolgen soll. Als Maßnahmenfläche wird aber die Flur 1 in der Gemarkung Mesum, Flurstück 61 benannt, die außerhalb der Eigentums- bzw. Ankauffläche der Naturschutzstiftung laut Karte liegt. Nach den Luftbildern handelt es sich bei dem Flurstück 61 um Ackerland.

Eine Kompensation durch ökologische Aufwertung im Wald wird aus agrarstruktureller Sicht begrüßt und ist der Aufforstung von landwirtschaftlicher Nutzfläche vorzuziehen, zu der landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken vorgetragen werden.“

Abwägungsempfehlung:

Bei der näher betrachteten Kompensationsfläche der Naturschutzstiftung ist im Umweltbericht ein Schreibfehler unterlaufen. Es handelt sich nicht um das Flurstück 61 tlw. sondern um das Flurstück 69 tlw.. Dieses Flurstück ist mit einem optimierungsfähigen Nadelwald bestockt. Der Umweltbericht wurde entsprechend berichtigt. Dem Anliegen der Landwirtschaftskammer wird damit entsprochen und keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

2.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (s. Vorlage Nr. 005/16) und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Änderungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Durch Ergänzungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung über eine durchzuführende Baumkontrolle bei Fällung (Nr. 11.2) in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin haben sich die zu kompensierenden ökologischen Werteinheiten – bilanziert im Umweltbericht S. 22- auf 1.544 reduziert.

Es wird festgestellt, dass durch die beschriebenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der betroffene Eigentümer diesen Änderungen zugestimmt hat.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die oben beschriebenen Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichtes nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 297 , Kennwort: "Zum Hermannsweg - Elte", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 297 , Kennwort: " Zum Hermannsweg - Elte ", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Legende
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Prüfung