

A. Vorgeschichte

Für den Neubau eines Betriebsgebäudes zum Service Center Mesum für Caravan und Wohnmobile wurde mit Datum 03. 05. 2019 eine Baugenehmigung erteilt.

Mit Eingangsdatum 03. 07. 2019 wurde als Nachtrag zu dieser Baugenehmigung die Errichtung einer separaten Überdachung südlich des Betriebsgebäudes und einer Überdachung östlich angebaut an das Betriebsgebäude beantragt. Für diesen Nachtrag gab es keine planungsrechtliche Vorabstimmung - weder schriftlich, telefonisch noch per Mail - seitens des Architekten oder Bauherren mit der Stadtplanung oder der Bauaufsicht der Stadt Rheine. Es fand somit auch keine finale Erörterung der Inhalte statt.

Im Rahmen der internen Beteiligung der Fachabteilungen innerhalb der Verwaltung wurde festgestellt, dass die Überdachung an der Südseite des Gebäudes fast komplett außerhalb der überbaubaren Fläche geplant wurde. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die mit der Überdachung überplante Fläche tlw. eine Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthält. Dieser Teil des Antrages ist deshalb als planungsrechtlich unzulässig eingestuft worden. Im Vorfeld der Antragstellung hat es keinerlei Vorgespräche zwischen der Stadtplanung und dem Antragsteller über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben, auch wenn sich aus der Darstellung des Antragstellers eine andere Sichtweise ergeben könnte.

Die Überdachung an der Ostseite des Gebäudes hält den Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze nicht ein. Dieser Teil des Antrages wurde deshalb bauordnungsrechtlich wegen Verstößen gegen das Abstandsrecht mündlich abgelehnt.

Für die dargestellten Mängel wurden seitens der Verwaltung mündlich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten mit dem Antragsteller erörtert. Es wurde versucht, Lösungsmöglichkeiten zu finden, ohne den sonst üblichen, aufwendigen Schriftverkehr – Ankündigung der Ablehnung, Anhörung zur angekündigten Ablehnung – bemühen zu müssen. Bezüglich der planungsrechtlichen Problematik wurde in einem ersten Schritt die Stellung eines begründeten Befreiungsantrages gefordert. Im Vorfeld dieses Antrages sollte geprüft werden, ob für die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Ersatzanpflanzungen getroffen werden können. Hierzu hat es Gespräche zwischen dem Antragsteller und dem für den Baumschutz zuständigen Mitarbeiter bei der Stadt Rheine gegeben. Während dieser Gespräche ging es jedoch nur um die fachliche Beurteilung möglicher Ersatzmaßnahmen, nicht um die generelle Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Seitens der Stadtplanung der Stadt Rheine wurde keine Zusage zum Ausgang eines Befreiungsantrages gegeben.

B. Befreiungsantrag 21.08.2019

Mit Datum 21. August 2019 wurde daraufhin ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB gestellt (vgl. Anlage 4). In dem Antrag wird darauf verwiesen, dass es sich bei der betreffenden Fläche um ein Areal handelt, dass zurzeit mit Strauchwerk und Unkraut bewachsen ist. Es wird deshalb angeführt, dass durch die geplante Bebauung der Fläche keine vorhandene Grünfläche beseitigt oder zerstört wird. Die der Planung entgegenstehende Festsetzung im Bebauungsplan setzt jedoch nicht den Erhalt einer Grünfläche fest, sondern fordert die Anlage einer mit Bäumen und Sträuchern angelegten Grünfläche. Eine Aufrechnung des gegenwärtigen Zustandes mit der vom Antragsteller geplanten Bebauung der Fläche geht damit an den planungsrechtlichen Vorgaben vorbei.

Für die projektierte Versiegelung durch eine Überdachung werden Ersatzanpflanzungen auf dem betreffenden Grundstück angeboten, die die vorhandenen Grünbereiche ergänzen sollen (s. Anlage 5). Die angebotene Ersatzfläche im Norden des Grundstücks – gekennzeichnet mit „Kultivier.-Zone“ ist allerdings bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt als Fläche mit einer Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Sie kann deshalb nicht als Ausgleichsfläche für die Aufgabe einer Pflanzfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück dienen.

Seitens des Antragstellers wird darauf hingewiesen, dass vom vorherigen Eigentümer die in Frage stehenden Flächen mit „Schütten“ versehen worden sind. Auch deshalb wird gefordert, auf Grund der bisherigen Nutzung eine Befreiung zu erteilen. Es soll also eine bisher unzulässige Nutzung durch eine andere unzulässige Versiegelung ersetzt werden. Diese Begründung entbehrt jedoch einer rechtlichen Grundlage.

Insgesamt wurden damit keine Argumente vorgebracht, die als Begründung für eine Befreiung bezüglich der deutlichen Überschreitung der Baugrenze und der Versiegelung einer Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen könnten.

C. Weitere Abfolge / Antrag auf Änderung B-Plan 22.04.2020

Bezüglich des Antrages für die Errichtung einer Überdachung auf der Ostseite des vorhandenen Gebäudes ist zwischenzeitlich eine Lösung zwischen dem Antragsteller und der Bauaufsicht der Stadt Rheine gefunden wurden. Seitens der Verwaltung wurde deshalb durch Gespräche versucht, die beiden Vorhaben auf zwei getrennte Bauanträge aufzuteilen, um vorab zumindest die östlich an das Gebäude angrenzende Vordachkonstruktion genehmigen zu können und nicht insgesamt den Bauantrag ablehnen zu müssen, verbunden mit den entsprechenden Gebühren. Bisher ist der Antragsteller diesem Vorschlag nicht gefolgt. Die Entscheidung über den Befreiungsantrag wurde dem Antragsteller mündlich mitgeteilt.

Die Darstellung, dass mit den Arbeiten vor Erteilung einer Baugenehmigung begonnen werden konnte, da klar war, dass die Genehmigung erteilt werden sollte, entspricht nicht den Tatsachen. Grundsätzlich darf mit einer Baumaßnahme erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist. Im vorliegenden Fall lag auch bereits mündlich im September 2019 die Information beim Antragsteller vor, dass das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und ohne weiteres nicht genehmigungsfähig ist. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum trotzdem mit den Bauarbeiten vor Ort begonnen worden ist. Der Beginn der Bauarbeiten lässt sich aus Sicht der Stadt Rheine nicht genau feststellen. Bei der Rohbauabnahme Ende Oktober 2019 für die Gebäude, die am 3. Mai 2019 genehmigt worden sind, wurde festgestellt, dass für die Überdachungen bereits die Fundamente – ohne Baugenehmigung – errichtet worden sind.

Bei den aufgelisteten Möglichkeiten für die Erteilung von Befreiungen handelt es sich um Auszüge aus der Gesetzesgrundlage bzw. aus einschlägigen Kommentaren. Auf diese Ausführungen wird deshalb nicht detailliert eingegangen.

Die Darstellung, dass es sich bei der in Frage stehenden Überdachung der Stellplätze als Wetterschutz nur um Vorhaben mit geringfügigen Auswirkungen handelt, kann aus planungsrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden. Das Vorhaben liegt mit einer Grundfläche von ca. 630 m² außerhalb der überbaubaren Fläche. Zusätzlich wird in einer Größe von ca. 280 m² eine Fläche überbaut, die von den Festsetzungen her mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muss. In den Ausführungen des Antragstellers wird behauptet, dass durch die Errichtung einer Überdachung – ohne Gebäudeseitenteile – die ökologische Funktion der Grünfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Überdachung soll zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden, sodass zumindest die Abstellfläche für die Fahrzeuge so

gestaltet werden muss, dass ein Eindringen von z.B. Auto-Öl in den Boden verhindert werden muss. Es ist somit eine wasserundurchlässige Fläche herzustellen, um auch das Oberflächenwasser vor der Einleitung in das Abwasserkanalsystem durch eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage laufen zu lassen. Durch die Versiegelung wird deshalb die ökologische Funktion des Bodens in der Gesamtfläche des Bauwerks von 700 m² stark eingeschränkt, wobei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes lediglich ca. 70 m² zulässig sind, die innerhalb der bebaubaren Fläche liegen. Eine Überschreitung in der dargestellten Größenordnung ist mit den Vorgaben für die Erteilung einer Befreiung nicht mehr vereinbar, da die Grundvoraussetzung – Grundzüge der Planung bleiben unberührt – nicht eingehalten wird.

Es wird verwaltungsseitig nochmals betont, dass es kein abgestimmtes Verfahren zur Erteilung einer Genehmigung für die beantragten Nachträge gegeben hat. Es haben telefonische Gespräche stattgefunden. Im Rahmen dieser Gespräche wurde grundsätzlich über die Möglichkeit der Beantragung einer Befreiung informiert, jedoch der Ausgang eines entsprechenden Antrages offen gehalten.

Der nun vorgelegte Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 22.04.2020 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen. Als Begründung zum Antrag wird das Anschreiben vom 21. 08. 2019 angeführt, dieses Schreiben ist als Anlage 4 beigefügt, genau wie der angesprochene Lageplan (vgl. Anlage 5). Auf die Inhalte der Begründung ist bereits eingegangen worden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Antragstellers ein Büro mit den notwendigen Arbeiten zur Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt werden soll. Auch der Hinweis auf die Information eines Ratsmitgliedes wird zur Kenntnis genommen.

Zum Hinweis auf § 33 BauGB ist anzumerken, dass es hier um die Zulässigkeit von Vorhaben geht, sofern ein Bauleitplanverfahren offiziell nach Beschluss des Rates gestartet worden ist. Im vorliegenden Fall liegt dieser Beschluss aber nicht vor. Eine Anwendung dieser gesetzlichen Vorgabe ist darüber hinaus erst möglich, wenn eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist. Auch dies ist nicht der Fall.

Der Wunsch nach einer bevorzugten Behandlung wird in der Weise entsprochen, dass der Antrag nach Eingang bereits in der direkt folgenden Sitzung dem Fachausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird.

Die angesprochene Stufenentscheidung wurde seitens der Verwaltung bereits in mehreren Telefonaten mit dem Antragsteller angeboten – Trennung der Bauvorhaben in zwei Bauanträge – aber bisher vom Antragsteller nicht umgesetzt.

Der Dank – trotz aller Irritationen – für die Zusammenarbeit wird zur Kenntnis genommen, genau wie das Angebot, für Rückfragen zur Verfügung zu stehen. Die gewünschte Eingangsbestätigung ist mit Datum 23. April 2020 versendet worden.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen zum Befreiungstrag als Begründung für die Ablehnung des Antrages ist darauf hinzuweisen, dass in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan die Sicherung der entlang der Nordseite der Mesumer Straße vorhandenen Baumkulisse und Schließung der zum Aufstellungszeitraum vorhandenen Lücken entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Der so gesicherte Grünzug soll das dahinter liegende Gewerbegebiet zur Straße hin optisch abschirmen. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem Antrag würde eine Bebauung bis auf einen Meter Abstand von der Grundstücksgrenze ermöglicht. Diese Bauweise würde der im Bebauungsplan festgesetzten „offenen Bauweise“ widersprechen, die – unabhängig von der Festsetzung von Baugrenzen – einen Mindestabstand von 3,00 m

von allen Grundstücksgrenzen vorgibt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Antrages müsste also auch die vorherrschende Bauweise des Plangebietes geändert werden.

Die Errichtung eines Gebäudes mit einem Abstand von nur 1,00 m von der Grundstücksgröße würde den im Plangebiet vorherrschenden Charakter eines offenen, großzügig gestalteten Gewerbegebietes beeinträchtigen. Wie aus dem Lageplan ersichtlich, bietet das überplante Grundstück insgesamt ausreichend Möglichkeiten, eine Überdachung innerhalb des festgesetzten Baufelds zu errichten.