

ANLAGE 1

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 304 "Gellendorfer Mark – West" der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Bürger / Anwohner 1 Stellungnahme vom 29.06.2020

Inhalt:

Gegen die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 304 erheben wir, als betroffene Nachbarn, gemäß beiliegender Auflistung Einspruch.

Begründung

Die 2. Änderung des BP 304 hat zur Folge, dass eine für uns Nachbarn unzumutbare bauliche Verdichtung des Innenbereiches stattfinden wird. Auch sieht die 2. Änderung vor, dass zukünftig weitere, bisher durch das Erhaltungsgebot, geschützte Bäume beseitigt werden. Außerdem soll die vorhandene Grundstückszufahrt von der Graf-von-Stauffenberg-Straße im Zuge der weiteren Bebauung verbreitet werden. Dadurch würden, die in der 2. Änderung noch ausgewiesenen und geschützten großen (ortsbildprägenden) Eichbäume in Ihrer Vitalität gefährdet, da dabei der Wurzelbereich zusätzlich versiegelt und befestigt werden würde.

Hinsichtlich der im bestehenden BP mit einer "Erhaltungsbindung" ausgewiesenen Bäume, stellen wir die Frage, wo diese geblieben sind. Warum konnten so viele Bäume entfernt werden? Wird diesbezüglich keine Bauaufsicht seitens der Stadt Rheine ausgeführt? Hierzu bitten wir um eine schriftliche Stellungnahme.

Heutzutage sollten die Bäume mit Blick auf den Klimawandel besonders geschützt werden.

Wir, als direkt betroffene Nachbarn, wurden nicht über die gewünschte Nutzungsänderung informiert und wurden auch nicht mit in das Verfahren eingebunden. Der Informationsfluss kam durch Zufall durch weitere Nachbarn zustande.

Die geplante bauliche Verdichtung ist für uns nicht akzeptabel. Beim damaligen Kauf unseres Baugrundstückes, wurde uns von Herrn Lanver zugesagt, dass die Bäume nicht gefällt werden dürfen, da diese unter dem "Erhaltungsgebotes" stehen und somit bestehen bleiben müssen. Das war damals für uns als Familie mit Kindern ein wichtiges Kaufargument.

Wir und weitere Anlieger dieses Plangebietes behalten uns eine anwaltliche Vertretung unserer Interessen vor.

Abwägungsempfehlung:

Die Bedenken, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine für die Nachbarn unzumutbare bauliche Verdichtung des Innenbereiches erfolgen wird, werden zurückgewiesen. Durch die Grundflächenzahl von 0,2 (die damit deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 liegt und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellt), die Begrenzung der First- und Traufhöhen auf ein ortsübliches Maß, die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten und den fast vollständigen Erhalt und die Sicherung des Baumbestandes, wird der Umfang des Bauvorhabens planungsrechtlich hinreichend beschränkt. Es wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben in das städtebauliche Umfeld verträglich einfügt und keine unzumutbare Verdichtung erfolgen wird.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 sind Kommunen gem. § 1 Abs. 5 BauGB angehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch

Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Dies unterstreichen ebenso die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Da die Ressource „Boden“ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung bzw. der Baulückenschluss in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet dementsprechend erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Rheine. Die Fläche ist zudem vollumfänglich im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bedenken, dass durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes geschützte Bäume beseitigt werden und diese mit Blick auf den Klimawandel besonders geschützt werden sollten, werden zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass im Rahmen der beabsichtigten Planung drei der insgesamt ca. 29 Bäume entfernt werden müssen. Diese fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt. Gemäß Baumschutzsatzung ist es zwar zunächst verboten „geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern“, gleichwohl besagt § 6 der Satzung, dass Ausnahmen und Befreiungen möglich sind, z. B. wenn *„eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“*. Dies trifft im vorliegenden Fall zu: So ist beispielsweise eine Zufahrt zum Plangebiet, welches im übrigen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet und damit als Baugrundstück ausgewiesen ist, lediglich von Osten über die Graf-von-Stauffenberg-Straße möglich, da die ursprüngliche Zufahrtmöglichkeit von der Stefan-Zweig-Straße zum damals ausgewiesenen Baufeld aufgrund einer vorgelagert erfolgten Bebauung nicht mehr möglich ist. Die Zufahrt zum Plangebiet über die Graf-von-Stauffenberg-Straße ist daher alternativlos. Auf Grund des flächigen und zu schützenden Baumbestandes im östlichen Plangebiet wurde die Erschließung des Grundstückes unter Einbezug entsprechender Fachkräfte (z.B. Ökologe des beauftragten Planungsbüros, zuständiger Mitarbeiter für die Baumschutzsatzung in der Stadtverwaltung bzw. den Technischen Betrieben der Stadt Rheine) geprüft: Die zwei zur Fällung im östlichen Plangebiet anstehenden Eichen sind mittleren Alters und wurden zum Zwecke der Zufahrtmöglichkeit und des Erhalts einer besonders hochwertigen Rotbuche (mit einem Stammdurchmesser von 1,10 m; südlich der beiden Eichen) in fachlicher Abstimmung mit den Technischen Betrieben der Stadt Rheine – Fachbereich Grün nicht zum Erhalt festgesetzt. Die zwei in der Eingangssituation stehenden und hier das Erscheinungsbild prägenden vorgelagerten Eichen werden dagegen gesichert. Ein Ersatz durch Neupflanzungen wird für alle entfernten Bäume gem. § 7 der Satzung erfolgen.

Die Bedenken, dass die vorhandene Grundstückszufahrt von der Graf-von-Stauffenberg-Straße im Zuge der weiteren Bebauung verbreitert würde und dadurch die ausgewiesenen und geschützten Bäume in Ihrer Vitalität gefährdet seien, werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Um eine Beeinträchtigung zu verhindern bzw. möglichst gering zu halten, beschränkt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den möglichen Korridor und enthält weitere, den Baumschutz betreffende Festsetzungen. Sollte widererwartend dennoch eine Schädigung erfolgen, sind die Bäume bei Abgang entsprechend zur ersetzen.

Der Hinweis des Eingebers, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan viele Bäume zum Erhalt festgesetzt seien, die nicht mehr vorhanden sind, wird zurückgewiesen. Es wird festgestellt, dass lediglich ein im Ursprungsbebauungsplan festgesetzter Baum innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung nicht mehr vorhanden ist. Die letzten Fällungen wurden vor etwa zwei Jahren auf der Grundlage eines Bescheides auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung vom 16. März 2018 ausgeführt. Grundlage der damaligen Fällgenehmigung für vier Eichen und zwei Feldahornbäume waren die nicht mehr ausreichende Standsicherheit (2 Eichen), starke Stammschäden (2 Feldahornbäumen) und die nach der damaligen Planung des Bauvorhabens erforderliche Entfernung von

zwei Eichen, die sich im Bereich des Baufeldes und der Zufahrt des damals geplanten Wohngebäudes befanden. Mit dem Bescheid wurden Ersatzanpflanzungen von insgesamt acht Laubbäumen festgesetzt, die im Herbst 2020, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes angepflanzt werden sollen.

Die Bedenken, dass die betroffenen Nachbarn nicht über die gewünschte Nutzungsänderung informiert und nicht in das Verfahren eingebunden wurden, werden zurückgewiesen. Es besteht kein rechtliches Erfordernis, die Nachbarn – beispielsweise vor Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes – zu „befragen“. Im Rahmen der rechtlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird allen von der Planung Betroffenen die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Dem sind die Eingaber mit ihrer Stellungnahme nachgekommen.

Zudem erfolgt im vorliegenden Fall – entgegen der Äußerung des Eingabers – keine „Nutzungsänderung“. Das Plangebiet war auch vor der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und ermöglichte eine Bebauung, wenn auch in geringerem Umfang.

Der Hinweis, dass bei damaliger Kaufentscheidung der Eingaber vom Verkäufer geäußert worden sei, dass die Bäume nicht gefällt werden dürfen, da diese unter dem "Erhaltungsgebotes" stehen, wird zur Kenntnis genommen. Die 2. Änderung steht nicht im Widerspruch dazu. Im Rahmen der Realisierung sollen mit Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung lediglich drei der ca. 29 Bäume entfernt werden, alle weiteren werden gesichert. Somit kommt es nicht zu einer wesentlichen Änderung des Baumbestandes.

1.2 Anwohner, wohnhaft Graf-von-Stauffenberg-Straße, vertreten durch die Kanzlei Alpmann Fröhlich Stellungnahme vom 30.06.2020

Inhalt:

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Ausstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Dies setzt voraus, dass sämtliche abwägungserheblichen Belange ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden. Der Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen darf nicht in einer Weise vorgenommen werden, die der objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Okt. 2019, § 1, Rn. 185ff. m.w.N.

Der derzeitige Stand der Entwurfsbegründung berücksichtigt nicht alle abwägungsrelevanten Belange ausreichend. Dies gilt insbesondere für die Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke im Plangebiet allgemein sowie für die Interessen unseres Mandanten im Besonderen, aber auch für öffentliche Belange wie etwa des Umweltschutzes, d.h. hier konkret dem Interesse an der Erhaltung der geschützten Bäume auf dem Plangrundstück im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB.

Im Einzelnen:

I. Interessen unseres Mandanten

Die Begründung des Planentwurfs lässt nicht erkennen, dass die Interessen der Grundstücksnachbarn des Plangrundstücks bisher ausreichend ermittelt wurden. Lediglich Nr. 6.6 der Begründung lässt sich entnehmen, dass die Festsetzung, zwei Wohneinheiten seien auf dem Grundstück zulässig, auch mit Blick auf die Nachbarinteressen getroffen wurde.

1. Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Zustands

Bereits das Interesse der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustands gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial.

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 10, Rn. 263.

Dieses Interesse ist umso höher zu gewichten, je weniger die Plannachbarn mit einer zukünftigen Bebauung des Plangrundstücks rechnen mussten.

Unser Mandant und die weiteren Nachbarn des Grundstücks mussten mit einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks nicht rechnen. Jedenfalls mussten sie nicht mit einer Bebauung im jetzt geplanten Umfang rechnen.

Der bisherige Bebauungsplan ermöglichte eine Bebauung des Plangrundstücks nur im Bereich der vorhandenen Lichtung in einem deutlich geringeren Umfang als aktuell geplant. Die Realisierung der vom Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Bebauung war jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Verwirklichung der tatsächlich vorhandenen Bebauung entlang der Stefan-Zweig-Straße zudem nicht mehr realisierbar, da die vorgesehene Zufahrt zur Stefan-Zweig-Straße nicht mehr umgesetzt werden konnte. Ab diesem Zeitpunkt musste unser Mandant daher nicht mehr mit einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks rechnen.

Bei dem Grundstück handelt es sich zudem um ein faktisches Hinterliegergrundstück. Hinterliegerbebauung ist bei einer Bebauung in zweiter Reihe, also hinter der vorderen, zur Erschließungsanlage ausgerichteten Bebauung anzunehmen sowie selbst dann, wenn lediglich der Eindruck einer Bebauung in zweiter Reihe entsteht.

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34, Rn. 57

Das Grundstück grenzt nur mit wenigen Metern an die Graf-von-Stauffenberg-Straße. Das beabsichtigte Bauvorhaben befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks. Es stellt sich insbesondere in Bezug auf das Wohngebäude Graf-von-Stauffenberg-Straße 27 sowie die Einfamilienhäuser entlang der Stefan-Zweig-Straße und der Wohnbebauung entlang des Stichwegs der Graf-von-Stauffenberg-Straße, zu der auch das Wohnhaus unseres Mandanten gehört, als Hinterliegerbebauung dar.

Für eine Hinterliegerbebauung gibt es in der Umgebung, insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Vorbild. Für unseren Mandanten war nicht absehbar, dass von dieser planerischen Grundentscheidung in der Zukunft abgewichen werden könnte.

Darüber hinaus befinden sich auf der überwiegenden Fläche des Grundstücks schutzwürdige Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung. Da diese nicht einfach entfernt werden dürfen, durfte unser Mandant davon ausgehen, dass das Vorhandensein der Bäume einer Bebaubarkeit des Grundstücks entgegensteht.

Nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Bäume handelt es sich bei dem inneren Bereich des Straßencarrés, gebildet durch die Graf-von-Stauffenberg-Straße sowie die Stefan-Zweig-Straße um einen Garten- und Erholungsbereich, der bisher vollständig von Bebauung frei war. Auch diese besondere Funktion des Grundstücks führt dazu, dass unser Mandant mit einer Änderung der Bebaubarkeit nicht rechnen musste, so dass im Ergebnis sein Interesse an der Beibehaltung der aktuellen baurechtlichen Situation besonders hoch zu gewichten ist.

2. Rücksichtnahmegebot

Die geplante Änderung des Bebauungsplans bedeutet zudem eine Verletzung des drittschützenden Rücksichtnahmegebotes.

a) bedrängende Wirkung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Verwirklichung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von ca. 600 m² und einer Höhe von 9,5 m.

Hiermit ist ein Vorhaben mit erheblicher größerer Kubatur möglich, als sich dies bisher in der Umgebung findet. Insbesondere weisen die Häuser entlang der Stefan-Zweig-Straße sowie entlang des Stichwegs zur Graf-von-Stauffenberg-Straße lediglich Grundflächen von bis zu ca. 250 m² auf.

[ggf. Ergänzung zu Gebäudehöhen]

Vorliegend ermöglicht die Änderung eine mit der umgebenden Bebauung unverträgliche Bebauungsmassierung, die den Umgebungsrahmen sprengt.

Gleichzeitig liegt hierin eine Verletzung des Rücksichtnahmegebot gegenüber unserem Mandanten. Ein Bauvorhaben ist dann rücksichtslos, wenn es nach Höhe und Volumen ein anderes Gebäude gleichsam "erdrückt" und das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt. Eine bedrängende Wirkung kommt auch in Betracht, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Vgl. Bönker/Bischopink, BauNVO, 1. Auflage 2014, § 15, Rn. 137ff m. V.a. ständige Rspr. z.B. BVerwG, Urt. v. 23.05.1986, Az. 4 C 34/85

Vorliegend kann nach den geplanten Festsetzungen ein Vorhaben realisiert werden, dass eine Grundfläche von ca. 600 m² aufweist. Die Grundfläche des Einfamilienhauses unseres Mandanten weist demgegenüber lediglich eine Grundfläche von circa 70 m² auf. Das geplante Vorhaben mit seiner erheblichen Höhe von bis zu 9,5 m wirkt durch sein um ein vielfaches größeres Volumen erdrückend.

Bei der im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes erfolgenden Abwägung ist insbesondere zu beachten, dass vorliegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem besonders engen Austauschverhältnis zwischen den Nachbarn auszugehen ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah ersichtlich eine Konzeption vor, bei der gleichmäßig große Grundstücksflächen mit gleichmäßig großen ausnutzbaren Baufenstern für sämtliche Grundstücke im Plangebiet festgesetzt wurden. Aus einer solchen Konzeption begründet sich ein besonderes Austauschverhältnis zwischen den einzelnen Plannachbarn.

Vgl. Schrödter, BauGB, § 30, Rn. 47, m.V.a. OVG NRW, Urt. v. 06.02.1996, Az. 11 8 3046/95.

Wird das Gleichgewicht eines solchen besonderen Austauschverhältnisses verändert, liegt eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes besonders nahe. Dies ist vorliegend der Fall.

b) Festsetzungen zu Stellplätzen und Zufahrt

Auch soweit der Bebauungsplan Festsetzungen zu notwendigen Stellplätzen und der Grundstückszufahrt trifft, erweist er sich als nachbarrechtswidrig.

(1) unzulässige Konfliktverlagerung

Der Bebauungsplan legt den Standort von Zufahrt und Stellplätzen nicht ausdrücklich fest. Gleichwohl ergibt sich daraus, dass die Zufahrt von der Graf-von-Stauffenberg-Straße zu erfolgen hat und die Stellplätze nicht innerhalb der zum Erhalt des Baumbestands festgesetzten Flächen zulässig sind, dass Zufahrt und Stellplätze nur auf einer bestimmten Teilfläche des Grundstücks, nah an der Grundstücksgrenze unseres Mandanten möglich sind. Damit sind Standort der Zufahrt und Standort der Stellplätze bereits relativ weit konkretisiert.

Es ist nicht ersichtlich, dass sich die Stadt Rheine bisher mit den hierdurch betroffenen Interessen unseres Mandanten auseinandergesetzt hat. Das im Bebauungsplan angelegte Konfliktpotenzial darf aber nicht pauschal ungelöst und unbewältigt in die Konfliktlösungsnorm des § 15 BauNVO bzw. das folgende Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Vgl. BVerwG, Urt. v. 12.09.2013, Az. 4 C 8/12; Bönker/Bischopink, BauNVO, § 15 Rn. 23 m. V.a. VGH Mannheim, Urt. v. 07.05.2008, Az. 3 5 2602/06

Insbesondere würde § 12 BauNVO es auch ermöglichen, festzusetzen, dass auf dem Grundstück Stellplätze nicht errichtet werden dürfen.

(2) Verletzung des Rücksichtnahmegebotes

Die Errichtungen von Stellplätzen und der Zufahrt innerhalb der Flächen, die der Bebauungsplan zulässt, verletzt das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber unserem Mandanten. Die schutzwürdigen lärmempfindlichen Bereiche seines Grundstücks, wie die Terrasse sowie die nach hinten ausgerichteten Wohn- und Schlafräume würden durch die Errichtung der Stellplätze und der Zufahrt erstmalig unzumutbaren Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt.

Zwar sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO notwendige Stellplätze grundsätzlich zulässig. Dieser Grundsatz ändert allerdings nicht daran, dass die konkreten Festsetzungen nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebiets unzumutbar sind. Hierbei können im Planungsverfahren die zu § 51 a.F. BauO NRW entwickelten Maßstäbe entsprechend herangezogen werden.

Vgl. OVG NRW, Beschl. v. 21.07.2014, Az. 2 8 301/14.NE

Für die Bewertung der Zumutbarkeit von Stellplätzen und Garagen und ihren Zuwegungen kommt es daher insbesondere darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich diese auswirken werden, bereit sind zu nehmen oder zu erwarten haben.

Vgl. OVG NRW, Beschl. v. 26.10.2018, Az. 7 A 633/17

Vor allem der Standort der Stellplätze und Garagen, seine Lage und Nähe zu den Nachbargrundstücken, die Art und Empfindlichkeit der dort stattfindenden Nutzung sowie etwaige Vorbelastungen sind zu berücksichtigen.

Die Anlage der Stellplätze muss vorliegend sachlogisch im Blockinnenbereich erfolgen. Die Stellplätze tragen daher erstmals Verkehrsmissionen in eine bisher geschützte und von Verkehrsbelastungen freigehaltene Ruhezone hinein. Sämtliche Häuser des Straßencarrés haben ihre rückwärtigen Gärten zum Plangrundstück ausgerichtet. Die vorhandenen Garagen und Stellplätze der Nachbargrundstücke befinden sich vor oder maximal neben den Häusern und nicht im rückwärtigen Gartenbereich.

Wie oben unter Nr. 1.1. bereits ausgeführt, mussten weder unser Mandant noch die weiteren Nachbarn mit einer Bebauung bzw. der Errichtung von Stellplätzen im Blockinnenbereich rechnen.

Allein die Tatsache, dass bei Stellplätzen, die einem Ein- oder Zweifamilienhaus zugeordnet sind, nicht mit einer großen Zahl an Kraftfahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen ist, führt im Übrigen keineswegs zu einem Entfallen der Unzumutbarkeit. Bspw. hat das Oberverwaltungsgericht Münster eine Doppelgarage für ein Einfamilienhaus mit einer 7 Meter langen Zufahrt entlang der Nachbargrenze für unzumutbar gehalten.

Vgl. OVG NRW, Beschl. v. 05.11.2015, Az. 10 8 1041/15

Die Zufahrt in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze setzt die empfindlichen Rückzugsräume des Mandanten, wie Terrasse, Garten, nach hinten ausgerichtete Wohn- und Schlafräume erstmalig unzumutbaren Lärm- und Geruchsmissionen aus.

3. Nebenanlagen

Eine unzulässige Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ergibt sich auch aufgrund der geplanten Nebenanlagen. Ausweislich der Entwurfsbegründung ist bereits bekannt, dass die Errichtung einer Schwimmhalle geplant ist. Hierbei handelt es sich um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Da Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können, aber nicht im Bereich der Festsetzungen von Flächen mit Bindungen zum Schutz von Bäumen, liegt vorliegend aufgrund des konkreten Grundstückszuschnitts eine Bebauung in der Nähe der Nachbargrenzen nahe. Aus dieser kann sich - ebenso wie aus einer mangelnden räumlich-funktionalen Unterordnung einer Nebenanlage - ein Abwehranspruch unseres Mandanten, hier wegen einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ergeben.

Eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik ist bisher nicht erfolgt.

Wir regen an, in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Nebenanlagen bzw. ggf. Nebenanlagen im Sinne einer Schwimmhalle nicht außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen.

II. öffentliche Interessen

1. Funktion des Änderungsbereichs

Der Entwurf der Planbegründung verkennet die Bedeutung der bisherigen Nutzung des Grundstücks, wenn er sie als Brachfläche ohne besondere Funktion (S. 4 der

Begründung) bezeichnet. Auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung des bisherigen Zustands wurde daher nicht ausreichend erfasst.

Es handelt sich mitnichten um eine bloße funktionslose Brachfläche, sondern um eine gebietsprägende Freifläche mit schützenswertem Baumbestand, die für die umgebende Bebauung eine besondere Funktion als Ruhezone aufweist und auch aus naturschutzrechtlicher Sicht bedeutsam ist. Ihre Überplanung stellt daher eine unangemessene Verminderung von der Eigenart des Gebietsprägenden (Frei-)flächen dar, die gerade in Verbindung der mit geplanten Bebauung in zweiter Reihe bodenrechtliche Spannungen auslöst.

2. Erhaltung der geschützten Bäume

Das Interesse des Baumschutzes wird nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt. Dies ergibt sich bereits aufgrund von widersprüchlichen Angaben in der Planbegründung. Hierin heißt es unter Nr. 7.5, dass alle vorhandenen Bäume außerhalb der festgelegten Baugrenze stehen. Gleichzeitig wird unter Nr. 7.1 ausgeführt, dass drei Bäume planbedingt entfallen sollen. Dies steht ebenfalls im Gegensatz zu den Formulierungen, die unter Nr. 6 und Nr. 6.2 verwendet wurden, wonach das Baufeld unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt wurde bzw. das Baufeld auf die erhaltenswerten Bäume Rücksicht nimmt.

Nicht hinreichend begründet wird auch, warum die beiden Bäume an der nordöstlichen Grundstücksecke nicht in eine Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen aufgenommen wurde, sondern einzeln als zu erhaltende Bäume festgesetzt wurden. Die Begründung setzt sich zudem nicht ausreichend damit auseinander, dass die Bauarbeiten zur Errichtung des geplanten Vorhabens praktisch nicht durchführbar sein dürften, ohne zu Baumschäden zu führen. Hier wird ersichtlich ein Konflikt ausgeblendet bzw. ins weitere Verfahren verschoben.

Es genügt dabei nicht, dass in Nr. 6.7 der Begründung ausgeführt wird, dass die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) zu berücksichtigen sei. Ebenso wenig kann der Hinweis unter Nr. 7.5 genügen, dass im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sei, ob bei Umsetzung der Baumaßnahmen gem. Satzung geschützte Bäume insbesondere baubedingt betroffen seien und Maßnahmen zum Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs sowie ggf. Ersatz der betroffenen/geschädigten Gehölze zu treffen seien.

Es ist davon auszugehen, dass beim Einsatz schwerer Baumaschinen und ggf. eines Krans in den beengten nicht von Bäumen bestandenen Flächen des Vorhabens eine Schädigung weiterer Bäume nicht zuletzt durch Komprimierung des Bodens unausweichlich sein dürfte. Ohnehin wurde bei dieser Betrachtung überhaupt nicht berücksichtigt, dass die Baumaschinen auch auf das Grundstück gelangen müssen. Das Grundstück lässt sich aber nur über die von Bäumen bestandene Fläche an der Grenze zur Graf-von-Stauffenberg-Str. befahren. Wie Baumaschinen auf das Grundstück gelangen sollen, ohne die dort befindlichen Bäume zu beschädigen ist nicht ersichtlich.

2. Brandschutz

Das Interesse des Brandschutzes wurde nicht ausreichend ermittelt bzw. in die Abwägung eingestellt. Den Hinweisen zu den Festsetzungen lässt sich entnehmen, dass die grundsätzliche Möglichkeit für eine Befahrung durch die Feuerwehr unter Berücksichtigung des Baumbestandes vom planenden Büro geprüft wurde. Eine detaillierte Brandschutzprüfung und -gewährleistung müsse vorhabenbezogen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

In die Begründung wurden demgegenüber keine Ausführungen zum Brandschutz aufgenommen. Zudem liegt vorliegend eine unzulässige Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren vor. Die Lage der Zufahrt steht aufgrund der Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße weitestgehend fest. In diesem Bereich befinden

sich überall geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs auch zu erhalten sind.

Bereits jetzt bestehen Zweifel an der Tragfähigkeit einer zu errichtenden Zufahrt als auch an der Möglichkeit der Herstellung ausreichenden Freiraums in der Höhe im Bereich der Zufahrt, ohne die Bäume zu schädigen, sodass das Durchkommen eines Feuerwehrfahrzeugs möglicherweise nicht sichergestellt ist.

Unser Mandant behält sich eine Überprüfung des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren bzw. die Erhebung einer Klage gegen die anstehende Baugenehmigung ausdrücklich vor. Nach Kenntnis unseres Mandanten erwägen weitere betroffene Nachbarn ebenfalls, Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen.

Abwägungsempfehlung:

Der Einwand, dass die Begründung zum Bebauungsplan nicht alle abwägungsrelevanten Belange ausreichend berücksichtige, insbesondere im Hinblick auf die Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke und im Hinblick auf den öffentlichen Belang „Umweltschutz“ (konkret: Interesse an der Erhaltung der geschützten Bäume auf dem Plangrundstück im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB), wird zurückgewiesen. In der Begründung sind gem. § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darzulegen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung (und auch Änderung) der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgte im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB. Die Stadt Rheine hat alle vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und in ihre Abwägungsentscheidung einbezogen.

Zu „I. Interessen unseres Mandanten

1. Interesse an der Beibehaltung des bestehenden Zustands“:

Der Einwand, dass die Interessen der Grundstücksnachbarn nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, wird zurückgewiesen. Die Hinweise, dass das Interesse der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustands zum notwendigen Abwägungsmaterial gehöre und die Nachbarn im vorliegenden Fall nicht mit einer zukünftigen Bebauung des Plangrundstücks rechnen mussten, werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Baugrenze festgesetzt. Der Baumbestand und die Tatsache, dass eine ursprünglich geplante Erschließung des Plangebietes von Süden nicht mehr möglich ist, rechtfertigt nicht die Annahme, dass die Baulücke „für immer“ unverändert bestehen bleibt, zumal eine Erschließung von der Graf-von-Stauffenberg-Straße, an die das Plangebiet auf einer Breite von ca. 16 m angrenzt, unter Beachtung der Baumschutzsatzung ebenfalls möglich ist. Ein Recht auf die „Unveränderlichkeit“ eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. ein „Ewigkeitsrecht“ gibt es nicht. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Rheine beabsichtigt im Plangebiet die Schaffung weiteren Wohnraums integriert in die städtebauliche Bestandssituation. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung im Jahre 2013 sind Kommunen gem. § 1 Abs. 5 BauGB angehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Dies unterstreichen ebenso die Grundsätze der sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einfordert. Da die Ressource „Boden“ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung bzw. der Baulückenschluss in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Rheine.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Änderung in einem planungsrechtlich bereits überplanten Bereich, sodass keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich unmittelbar innerhalb des Wohngebietes. Eine solche Form der Nachverdichtung ist regelmäßig einer

Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen. Zudem besteht auch im Grundsatz ein öffentliches Interesse an der Förderung der Innenentwicklung.

Durch die Grundflächenzahl von 0,2 (die damit deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 liegt und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellt), die Begrenzung der First- und Traufhöhen, die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten und den fast vollständigen Erhalt und die Sicherung des Baumbestandes, wird der Umfang des Bauvorhabens planungsrechtlich hinreichend beschränkt. Es wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben trotz seiner größeren Grundfläche in das städtebauliche Umfeld einfügt. Insbesondere durch den Beibehalt bzw. den festgesetzten Erhalt des hohen und dichten Baumbestandes, wird die visuelle Beeinträchtigung für die direkt angrenzenden Nachbarn deutlich begrenzt. Auch die vorgenommene Beschränkung der Wohneinheiten trägt dazu bei, dass der Charakter des städtebaulichen Umfeldes gewahrt bleibt.

Da das Grundstück von der Graf-von-Stauffenberg-Straße erschlossen wird, die an das Plangebiet auf einer Breite von ca. 16 m angrenzt, handelt es sich entgegen der Aussage des Eingebers nicht um ein faktisches Hinterliegergrundstück. Als Begründung aufzuführen, dass dies so sei, da sich das Baufeld im hinteren Bereich des Plangebietes bzw. Grundstückes befindet, ist nicht entscheidend, insb. vor dem Hintergrund, dass eine Bebauung, die näher Richtung Graf-von-Stauffenberg-Straße anschließt auf Grund des massiven Baumbestandes ohnehin nicht möglich wäre, d.h. es gibt keine vorgelagerte Bebauung.

Der Hinweis auf die schutzwürdigen Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.

Im Rahmen der beabsichtigten Planung sollen insgesamt drei der ca. 29 Bäume entfernt werden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen. Gem. Baumschutzsatzung ist es zwar verboten „geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern“, gleichwohl besagt § 6 der Satzung, dass Ausnahmen und Befreiungen möglich sind, z. B. wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. So ist beispielsweise eine Zufahrt zum Plangebiet, welches bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet und damit als Baugrundstück ausgewiesen ist, lediglich von Osten über die Graf-von-Stauffenberg-Straße möglich, da die ursprünglich geplante Zufahrtmöglichkeit von der Stefan-Zweig-Straße zum damals ausgewiesenen Bau Feld aufgrund einer vorgelagert erfolgten Bebauung nicht mehr möglich ist. Die Zufahrt zum Plangebiet ist daher alternativlos. Auf Grund des flächigen Baumbestandes im östlichen Plangebiet wurde die Erschließung des Grundstückes unter Einbezug entsprechender Fachkräfte (z.B. Ökologe des beauftragten Planungsbüros, zuständiger Mitarbeiter für die Baumschutzsatzung in der Stadtverwaltung) geprüft. Im Ergebnis sollen zwei ersetzbare Eichen mittleren Alters im östlichen Plangebiet entfernt werden, um eine Erschließung zu ermöglichen. Ein Ersatz durch Neupflanzungen wird für alle entfernten Bäume gem. § 7 der Baumschutzsatzung erfolgen und vertraglich gesichert.

Entgegen der Aussage des Eingebers handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um einen „Garten- und Erholungsbereich“. Das Plangebiet beinhaltet im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits die wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit mit einer Baugrenze und ist damit faktisch eine Baulücke im Sinne des Planungsrechts. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt.

Zu „2. Rücksichtnahmegebot“:

Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes auf Grund einer „bedrängenden Wirkung“ und der „Festsetzungen zu Stellplätzen und Zufahrt“ wird zurückgewiesen.

Zwar ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine größere Grundfläche des Baukörpers möglich, als dies überwiegend in den angrenzenden Bereichen vorhanden ist (abgesehen vom direkt angrenzenden Gebäude Graf-von-Stauffenberg-Straße 27 mit

einer Grundfläche von ca. 450 qm), dies ist jedoch im Kontext zur Grundstücksgröße zu betrachten. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 3070 qm und darf maximal zu 20 % (Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO) durch bauliche Anlagen überdeckt werden und liegt damit deutlich unter der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Da ferner der Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt und dieser ebenfalls die visuelle Beeinträchtigung durch das geplante Wohnhaus mindert, wird dies vor dem Hintergrund der städtebaulich wie stadtpolitisch beabsichtigten Innenverdichtung als verträglich angesehen. Auch die festgesetzte maximale Höhe des Wohngebäudes von 9,75 m ist für eine maximal zweigeschossige Bauweise, wie sie auch im städtebaulichen Umfeld möglich und vorhanden ist, keinesfalls ungewöhnlich oder unverhältnismäßig hoch.

Ein durch das geplante Wohnhaus verursachtes „Erdrücken“ oder „Bedrängen“ des Nachbargrundstückes ist hier nicht erkennbar, vor allem, da der Garten des betreffenden Einwander-Grundstückes nördlich des Plangebietes liegt und damit zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze der nördlichen Nachbarn ein Abstand von mind. 17 m besteht. Zwischen Baugrenze und den Wohngebäuden nördlich des Plangebietes bestehen Abstände von ca. 40 m. Ferner wird durch die Sicherung des Baumbestandes ohnehin die Einsicht in das Plangebiet von Norden eingeschränkt. Erdrückend ist eine Planung dann, wenn dadurch ein anderes Grundstück wie durch eine Mauer abgeriegelt wird, so dass dessen Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird (vgl. BVerwG 23.5.1986 – 4 C 34/85; OVG Münster 18.2.2014 – 7 B 1416/13.). Ein solcher „Einmauerungseffekt“ einer Bebauung ist nur in Ausnahmefällen gegeben, allein die Masse entfaltet keine erdrückende Wirkung. Sie kommt erst in Betracht, wenn die genehmigte Anlage das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt (vgl. OVG Lüneburg 15.1.2007 – 1 ME 80/07). Dies ist im Rahmen der 2. Änderung keineswegs der Fall.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Einsicht auf angrenzende Grundstücke in einem Nachbarschaftsverhältnis nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann. Das geplante Vorhaben muss darüber hinaus die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW in Wohngebieten einhalten. Diese landesrechtlich definierten Abstandsflächenanforderungen wahren die Privatsphäre maßgeblich. Auch die Beschränkung der maximal möglichen Wohneinheiten trägt dem Rücksichtnahmegebot Sorge, indem es eine ggf. befürchtete „soziale Kontrolle“ auf den gebietsüblichen Rahmen beschränkt. Der Nachbar kann sich zudem jederzeit durch das Anpflanzen von Sichtschutz in Form von Hecken oder Bäumen gegen eine Einsicht wehren.

Eine unzumutbare Einschränkung (der Lebens- und Wohnsituation) für Nachbarn ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht erkennbar.

Der Hinweis, dass bei der im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes erfolgenden Abwägung insbesondere zu beachten sei, dass vorliegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem besonders engen Austauschverhältnis zwischen den Nachbarn auszugehen sei, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das „nachbarliche Austauschverhältnis“ betrifft

i. d. R. die Bewahrung des Gebietscharakters (Art der baulichen Nutzung) bzw. den Gebietserhaltungsanspruch. Das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) bleibt unverändert festgesetzt. Im Rahmen der Planung ist ein Wohnhaus geplant, welches gem. § 4 Abs. 2 BauNVO eine Regelbebauung in einem WA darstellt. Es handelt sich nicht um eine „artfremde“ Bebauung, die dem Gebietscharakter entgegensteht. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung berühren im Übrigen den Gebietscharakter i. d. R. nicht und sind deshalb auch i. d. R. nicht nachbarschützend. Dies ist allenfalls in speziell gelagerten Ausnahmefällen möglich, beispielsweise wenn planungsrechtlich ein Drittschutz explizit vorgesehen ist und Abweichungen hiervon erteilt werden, die diesem Drittschutz unverkennbar entgegenstehen (vgl. BVerwG, 09.08.2018 - 4 C 7.17), was im vorliegenden Fall nicht zutrifft.

Es wird zurückgewiesen, dass der Bebauungsplan auf Grund der getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen und der Grundstückszufahrt nachbarrechtswidrig sei.

Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan den Standort der Zufahrt und der Stellplätze nicht abschließend konkret, sondern nur rahmengebend festsetzt. Die Annahme, dass die Erschließung von Osten erfolgt und Stellplätze nur außerhalb der Flächen und Bäume zum Erhalt zulässig sind, ist zutreffend. Eine besondere Beeinträchtigung der Nachbarn ist jedoch dadurch nicht erkennbar.

Die Zufahrt kann nicht entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgen, da der Großteil des dort befindlichen Baumbestandes im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert wurde (von daher ist auch der Bezug zum Urteil des OVG NRW, Beschl. v. 05.11.2015, Az. 10 8 1041/15 hier nicht relevant, welches sich auf eine längere Zufahrt entlang der Nachbargrenze bezieht). Beeinträchtigungen der Gartenbereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke sind daher nicht zu erwarten. Zudem wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt, sodass nicht mit einem unverhältnismäßigen „Verkehrsaufkommen“ zu rechnen ist, welches ggfs. unzumutbare Lärm- und Geruchsimmissionen verursachen würde. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine für das städtebauliche Umfeld verträgliche Nachverdichtung ohne eine signifikante Zunahme des Verkehrs oder zu erwartende ausufernde Stellplatzkonflikte oder Störungen durch Nebenanlagen.

In dem zitierten § 15 der BauNVO steht festgeschrieben, dass bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Im vorliegenden Fall trifft davon keine der genannten Bedingungen zu. Durch ein Wohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet sind keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen zu erwarten. Die Annahme des Eingebers, dass die Errichtung der Stellplätze und der Zufahrt erstmalig zu unzumutbaren Lärm- und Geruchsimmissionen führen wird, wird daher zurückgewiesen.

Es wird zurückgewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen „bisher geschützten Bereich“ handle. Das Plangebiet beinhaltet faktisch planungsrechtliches Bauland (WA) und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnbauland dargestellt; die in der Begründung zur Planung gewählte Einstufung als zuletzt brach liegendes Grundstück ist zutreffend.

Zu „3. Nebenanlagen“:

Eine unzulässige Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren – aufgrund der geplanten Nebenanlagen – ist ebenso wenig erkennbar, wie eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes.

Zutreffend ist, dass es sich bei dem geplanten Pool um eine Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO handelt und diese gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan nicht innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen errichtet werden dürfen. Das der Eingeber daraus folgert, dass dieser an der nördlichen Nachbargrenze zwischen den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen liegen wird, ist hingegen nicht nachvollziehbar. Zumal eine Erschließung des Plangebietes unter Beachtung der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen dann faktisch nicht mehr möglich wäre.

Ob eine „Unterordnung“ und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Nebenanlage gegeben ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und ist nicht Regelungsinhalt des – nur den planungsrechtlichen Rahmen liefernden – Bebauungsplanes.

Der Anregung, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Nebenanlagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird mangels Erfordernisses nicht gefolgt. Auch deshalb nicht, weil für die umliegenden

Grundstücke auch keine diesbezüglichen Reglementierungen vorliegen und dies dem Gleichheitsgrundsatz widersprechen würde.

Zu „II. öffentliche Interessen

1. Funktion des Änderungsbereichs“:

Es wird zurückgewiesen, dass die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die Bedeutung der bisherigen Nutzung des Grundstücks verkenne, wenn diese als Brachfläche ohne besondere Funktion (S. 4 der Begründung) bezeichnet würde. Zudem handelt es sich auch nicht um eine „Freifläche“ im planungsrechtlichen Sinn. Das Plangebiet ist faktisch eine brach liegende Wohnbaulandfläche inklusive einer bereits bestehenden planungsrechtlich abgesicherten baulichen Nutzungsmöglichkeit. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Baumbestand wurde im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung beachtet und wird planungsrechtlich umfassend gesichert und fast vollständig erhalten. Zudem wurden ebenso Festsetzungen zum Artenschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Somit wird auch der gem. Eingaber „gebietsprägende“ Grünbestand langfristig gesichert.

Ein allgemeines „öffentliches Interesse“ an der Erhaltung des bisherigen, unbebauten Zustandes des für Wohnbauzwecke stets vorgesehen Privatgrundstückes ist nicht erkennbar. Es handelt sich hier vielmehr um geäußerte Einzelinteressen des angrenzenden Nachbarn. Zudem ist es nach gefestigter Rechtsprechung so, dass das Rücksichtnahmegebot nicht den Erhalt bisheriger „Aussichtsmöglichkeiten“ von einem Grundstück schützt; auch ein Anspruch darauf, dass eine bisherige – günstige – Situation unverändert erhalten bleibt, besteht nicht (vgl. BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07).

Zu „2. Erhaltung der geschützten Bäume“:

Die Bedenken, dass das Interesse des Baumschutzes nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt wurde, wird entschieden zurückgewiesen.

Der Hinweis, auf den Widerspruch in Kapitel 7.5 der Begründung, die an einer Stelle versehentlich davon spricht, dass alle Bäume außerhalb der Baugrenze lägen, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst: Eine Eiche befindet sich innerhalb der Baugrenze, weshalb der Terminus in „fast alle“ abgeändert wird.

Weitere gegensätzliche Formulierungen wurden in der Begründung nicht gefunden. Das Baufeld wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes bewusst so festgesetzt, dass in diesem Bereich bei Ermöglichung der geplanten Bebauung lediglich ein Baum entfernt werden muss. Mit Ausnahme der begründeten drei Baumfällungen wird der gesamte sonstige Baumbestand gesichert. Für die entfallenden Bäume, die entsprechend im Plan gekennzeichnet sind, ist ein entsprechender Ausgleich gem. Baumschutzsatzung festgesetzt.

Der Hinweis, dass nicht hinreichend begründet sei, warum die beiden Bäume an der nordöstlichen Grundstücksecke nicht in eine Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen aufgenommen wurde, sondern einzeln als zu erhaltende Bäume festgesetzt wurden, wird zur Kenntnis genommen. Die „flächigen Festsetzungen“ im Norden, Westen und Südosten erfolgten auf Grund der Vielzahl an Bäumen und den übergreifenden Kronenbereichen. Da im Nordosten lediglich zwei Bäume gesichert werden, wurden diese entsprechend als Einzelbäume gesichert.

Es ist nicht zutreffend, dass die Bauarbeiten zur Errichtung des Wohnhauses im Kontext des Baumschutzes nicht betrachtet wurden. Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP 4) zu beachten ist. Dass dies nicht ausreichend sei, wird zurückgewiesen. Eine

Festsetzung in einem Bebauungsplan ist rechtlich bindend, die Bäume müssen entsprechend geschützt werden, um Schäden zu verhindern. Sollte es widererwartend dennoch zu einer Schädigung kommen, greifen die Bestimmungen der Baumschutzsatzung und ist der Baumentfall adäquat zu ersetzen.

Die Baustellenzufahrt und die Organisation der Baustelle ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind rechtlich bindend und daher im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten.

Zu „2. Brandschutz“:

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob eine Erschließung der Feuerwehr über die geplante Zufahrt zum Grundstück grundsätzlich möglich ist (Radien). Zudem wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Feuerwehr der Stadt Rheine beteiligt. Es wurden keine Bedenken zur Planung geäußert.

Die Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes werden daher nicht geteilt.

Entgegen der Aussage des Eingebers, erfolgt keine „unzulässige Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren“: Die weitergehenden Anforderungen des Brandschutzes werden im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren überprüft und sind nicht Regelungsinhalt des rahmengebenden Bebauungsplanes.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Mandant des Eingebers eine Überprüfung des Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren bzw. die Erhebung einer Klage gegen die anstehende Baugenehmigung vorbehält.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat Stellungnahme vom 24.03.2020

Inhalt:

Naturschutz und Landschaftspflege

Laut textlichen Festsetzungen und Kapitel 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan soll der Baumbestand in den entsprechend festgesetzten Flächen erhalten bleiben. Im nördlichen Bereich der festgesetzten Baugrenze gibt es jedoch eine Überschneidung mit dem Kronenbereich des Baumbestandes. Zudem sind Befestigungen für Zufahrten in den mit Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen gestattet. Ich weise darauf hin, dass aus fachlicher Sicht der Erhalt nur gewährleistet ist, wenn die Baugrenzen mindestens außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches liegen und eine Versiegelung (auch eine Teilversiegelung) ausgeschlossen wird.

Für einen dauerhaften Erhalt wird angeregt, die Baugrenzen außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches festzusetzen und die Möglichkeit, Versiegelungen für Zufahrten in den Flächen mit Erhaltungsgebot zu errichten, zu streichen. Des Weiteren gebe ich zu bedenken, dass durch mögliche Entwässerungsmaßnahmen im Rahmen der Baustelleneinrichtung oder durch Drainagen Schädigungen der zu erhaltenden Bäume nicht ausgeschlossen werden können. Daher rege ich an, in den Plan eine Festsetzung aufzunehmen, nach der gutachterlich zu überprüfen ist, ob sich durch eine möglicherweise erforderliche bauzeitliche Absenkung des Grundwassers Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand ergeben. Es sollte dargelegt werden, ob es in Folge einer Entwässerung zu einer dauerhaften Veränderung der Grundwasserverhältnisse kommt. Gegebenenfalls sollten geeignete Maßnahmen getroffen werden, um negative Auswirkungen auf den Baumbestand zu verhindern.

Des Weiteren wird angeregt, die textliche Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen dahingehend zu ergänzen, dass diese auch bei Abgang durch Beschädigungen oder bei Fällungen ersetzt werden müssen.

Artenschutzrechtliche Belange

Konflikte mit dem Artenschutz können auf Grundlage des vorliegenden Planes nicht ausgeschlossen werden.

Die Kontrolle der Bäume fand im September statt. Aufgrund der Belaubung ist es nicht möglich, dass alle Bäume komplett einzusehen waren. Aufgrund dessen ist ein Ausschluss von Quartierpotential für mehrere Fledermausarten (großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Braunes Langohr, Wasserfledermaus) nicht möglich. Es wird empfohlen eine weitere Kontrolle der Bäume im unbelaubten Zustand vorzunehmen, um ein Quartierpotenzial dieser Arten ausschließen zu können. Weiterhin sind die Höhlenbrüter (Kleinspecht, Gartenrotschwanz, Feldsperling) nicht gänzlich auszuschließen. Um Brutstätten dieser Arten auszuschließen, wird ebenfalls eine erneute Kontrolle der Bäume im unbelaubten Zustand empfohlen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Tierarten, die im Rahmen einer worst-case-Betrachtung nicht sicher ausgeschlossen werden können, als reale Vorkommen betrachtet werden müssen. Daraus kann sich gegebenenfalls die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

Die textliche Festsetzung zum Artenschutz ist um Folgendes zu ergänzen: Für die Gehölzfällung und den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich:

- Jeder potenzielle Quartiersbaum ist vor der Fällung oder Entastung durch einen Fledermausfachgutachter zu überprüfen. Auf dieser Grundlage ist durch den Fachgutachter festzulegen, ob und ggf. welche Vermeidungsmaßnahmen und/oder Ausgleichsmaßnahmen zur Fällung des Baums erforderlich sind. Den Anweisungen des Fachgutachters ist hierbei unbedingt Folge zu leisten. Zudem ist der Antragsteller verpflichtet, geeignetes technisches Gerät zur Durchführung der unten beschriebenen Maßnahmen zur Unterstützung der ökologischen Baubegleitung bereitzustellen.
- Als Vermeidungsmaßnahmen für Bäume mit kritischem Quartierpotenzial ist eine Vorabkontrolle der Strukturen auf Besatz durch Fledermäuse, ggf. mit Hilfe eines Endoskops, zu bevorzugen. Sollte aufgrund von Unerreichbarkeit eine derartige Vorabkontrolle des Quartierpotenzials nicht möglich sein, sind alternativ eine abschnittsweise Fällung oder eine behutsame Fällung des Baums (der Baum darf nicht auf das Quartierpotenzial abgelegt werden) durchzuführen. Bäume, bei denen keine Vorabkontrolle auf Besatz möglich ist, sind nach der behutsamen Fällung auf Besatz zu kontrollieren.
- Gefundene Fledermäuse sind auf Verletzungen zu untersuchen und unversehrte Tiere ggf. nach kurzzeitiger Hälterung wieder freizulassen. Verletzte Tiere sind an eine Auffangstation zu vermitteln

Aufgrund des hohen Potentials für Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen* und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten (z. B. keine Beleuchtung der verbliebenen Bäume). Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Abwägungsempfehlung:

Die Baugrenzenausweisungen wurden auf Basis der Planungsziele und in Abstimmung mit den Technischen Betrieben der Stadt Rheine – Fachbereich Grün getroffen. Die dargestellten kleinteiligen Überschneidungen der Baugrenzen in den anzunehmenden Wurzelbereich einzelner Bäume werden als in der konkreten Situation vertretbar und den Erhalt der betroffenen Bäume nicht maßgeblich gefährdend eingestuft. Ein geringes Restrisiko für eine partielle Beeinträchtigung der betroffenen Einzelbäume bleibt; sollte es dabei wider Erwarten zu einem Ausfall kommen, wäre dieser wie gefordert auch gemäß den Bestimmungen auszugleichen (vgl. Festsetzung Nr. 8.5). Ein merklicher Verlust der Grünprägung und Struktur des Standorts wäre aus den genannten Aspekten und vor dem Hintergrund, dass dort nur wenige Einzelbäume des großen, 29 Bäume umfassenden Gesamtbestands betroffen sind, jedoch nicht zu erwarten.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans enthält bereits umfangreiche und mit der für Baumschutz zuständigen Fachstelle Grün der Technischen Betriebe der Stadt Rheine abgestimmte Festsetzungen und Ausführungen, die sowohl auf die allgemein geltenden Anforderungen aus der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine verweisen, wie auch auf die konkret in der Situation zu berücksichtigende weitergehende Erfordernisse benennen und verdeutlichen (vgl. Festsetzung Nr. 8 und Hinweise zum Baumschutz im Planzeichnungsentwurf).

In den Festsetzungen und Ausführungen wird auch der nötige Ersatz bei Beschädigungen oder Ausfall bzw. Fällungen (sofern zulässig) geregelt bzw. auf die Regelungen der geltenden und neben den Planvorgaben zu beachtenden Baumschutzsatzung der Stadt Rheine verwiesen.

Den Anregungen, die Baugrenzen außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches festzusetzen und die festgesetzte Möglichkeit, Versiegelungen für Zufahrten in den Flächen mit Erhaltungsgebot zu errichten, zu streichen, wird daher nicht gefolgt.

Die Bedenken zu den Grundwasserverhältnissen und die Auswirkungen auf den Baumbestand werden zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgewiesen. Die innerhalb der Baugrenze liegende Fläche umfasst eine Größe von ca. 740 qm. Aufgrund dieser im Vergleich zu den großräumigen Grundwasserströmen relativ geringen Flächengröße sowie der zeitlichen Begrenztheit der Bauphase sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Grundwasser oder den Baumbestand zu erwarten. Darüber hinaus liegt die Fläche zentral in einem Wohngebiet und es bestehen bereits anthropogen bedingte Störungen des Wasserhaushaltes. Der Anregung, in den Plan eine Festsetzung aufzunehmen, nach der gutachterlich zu überprüfen ist, ob sich durch eine möglicherweise erforderliche bauzeitliche Absenkung des Grundwassers Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand ergeben, wird daher nicht gefolgt.

Bezogen auf den Artenschutz wurden die vom begutachtenden Büro fachlich empfohlenen Maßnahmen als Festsetzungen aufgenommen. Diese beinhalten eine ausdrückliche Fällzeitraumbeschränkung (sofern Fällungen überhaupt zulässig sind) sowie – wie in der Stellungnahme gefordert – weitergehende fachlich begleitete Kontrollen bei außerhalb dieses Zeitraums geplanten Eingriffen (vgl. Textliche Festsetzung Nr.9). Möglichen Artenschutzverstößen wird somit hinreichend im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgebeugt.

Der Anregung, eine weitere Kontrolle der Bäume im unbelaubten Zustand vorzunehmen, wurde am 07.04.2020 gefolgt. Die zu diesem Zeitpunkt bestehenden 29 Bäume wurden nochmals hinsichtlich des Vorhandenseins von Baumhöhlen untersucht. Da erneut keine Baumhöhlen festgestellt wurden, lässt sich ein Quartierspotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter ausschließen. Der Anregung, die textliche Festsetzung zum Artenschutz zu ergänzen, wird daher nicht gefolgt.

Die Forderungen zur Beleuchtung sind städtebaulich nicht begründbar und artenschutzrechtlich nicht durchsetzbar, da keine Quartiere vorliegen. Sie werden daher lediglich ergänzend als Hinweis zur Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung und zum

Beibehalt von Dunkelräumen zum Schutz von Fledermäusen und Insekten in die Planzeichnung aufgenommen:

→ Aufnahme folgenden Hinweises in die Planzeichnung:

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Untere Naturschutzbehörde (Kreis Steinfurt) empfiehlt zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum weitestgehenden Erhalt des Plangrundstücks als Jagdrevier für Fledermäuse für eine Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden. Als geeignete marktgängige Leuchtmittel werden z. Zt. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit geeignetem insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin genannt. Die Beleuchtung soll möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume sollten erhalten werden (z. B. keine Beleuchtung der verbleibenden Bäume). Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15
Stellungnahme vom 15.05.2020

Inhalt:

Gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes 304 Gellendorfer Mark – West bestehen keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigegefügt Lageplan ersichtlich ist.

Östlich an den Planbereich angrenzend befinden sich Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Abwägungsempfehlung:

Es bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung. Der Bestand und der Betrieb der außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen TK-Linien bleiben durch die Planung gewahrt. Da auf eine angrenzende TK-Linie hingewiesen wird, wird diese nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen mit Ergänzung eines Hinweises, dass sich im angrenzenden Straßenraum Leitungen befinden, deren Bestand und Betrieb von Vorhabenträgern zu gewährleisten sind.

→ Aufnahme der TK-Leitung nachrichtlich und folgender Hinweis in der Planzeichnung:

In der Graf-von-Stauffenberg-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH zur Versorgung der vorhandenen Bebauung. Der Bestand und der Betrieb müssen gewährleistet bleiben.