



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 031/2015

Havixbeck, **21.04.2015**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/14

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: **Ergebnis der Auslegung eines Planes zur 4. vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes "Südost" der Gemeinde Havixbeck im
Verfahren nach § 13 a BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	19.03.2015			
2 Gemeinderat	23.04.2015			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen:

x nein

Zusammenfassender Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südost“ der Gemeinde Havixbeck im Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung.

Durch diese Planänderung wird für die Grundstücke „Südostring 39 – 57“ die Schaffung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 25° - 30° möglich, wobei die Firstrichtung parallel zum Südostring verläuft.

Begründung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Außerdem hat der Gemeinderat gem. § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Änderungsplanes beschlossen, die in der Zeit vom 01.02.2015 bis 01.03.2015 vorgenommen wurde.

Der Auslegungsplan sah für die Grundstücke „Südostring 39 – 57“ die Schaffung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 35° - 45° vor.

Während des Auslegungszeitraumes sind seitens der betroffenen Öffentlichkeit verschiedene Stellungnahmen eingegangen, die im Nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen sind.

Finanzielle Auswirkungen

Die durch die Planänderung entstehenden Kosten sind von den Antragstellern zu tragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 Schreiben der Bürger B 1 vom 14.02.2015

Anlage 2 Schreiben des Bürgers B 2 (durch Rechtsanwalt) v. 24.02.2015
Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 13.03.2015
Stellungnahmen des Umweltamtes des Kreises Coesfeld vom
23.03.2015 und 01.04.2015

Anlage 3 Schreiben der Bürgerin B 3 vom 24.03.2015 und 06.04.2015

Anlage 4 Schreiben des Bürgers B 4 vom 24.03.2015 und 06.04.2015

Anlage 5 Änderungsplan

Ordnungsnummer B 1

Schreiben der Bürger B 1 vom 14.02.2015 – siehe Anlage 1 -

Anregung, den Bebauungsplan „Südost“ durch die Zulassung von Satteldächern nicht zu ändern oder bei Änderung des Planes die Dachneigung nur mit 25° - 30° festzusetzen

Rechtliche Bewertung

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 18.12.2014 bereits für die Errichtung von Satteldächern entschieden, so dass nunmehr über die Anregung der Bürger B 1, die geplante Dachneigung von 35° - 45° auf 25° - 30° zu reduzieren, beschlossen werden muss.

Für die an die Grundstücke „Südostring 39 -57“ rückwärtig angrenzenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan „Südost II“ eine Dachneigung von 0° - 30° fest. Auch im vorderen Bereich des Südostringes sowie für die bis an den Flachdachbereich angrenzenden Gebäude (rechte Straßenseite), setzt der Bebauungsplan „Südost“ eine Dachneigung von 25° - 30° fest.

Ich empfehle Ihnen daher, der Anregung der Bürger zu folgen und die Dachneigung wie im ganz überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches „Südost“ für die Grundstücke „Südostring 39 – 57“ mit 25° - 30° festzusetzen. Die Beibehaltung einer einheitlichen Gebäudehöhe und Dachlandschaft wird auch aus städtebaulichen Gründen favorisiert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südost“ enthält kein Verbot zur Errichtung von Dachgauben. Auch im Änderungsbereich sollte m.E. keine entsprechende Festsetzung getroffen werden. Ein Einblick in die Nachbargärten wäre auch durch den Einbau von Dachfenstern möglich.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bürger B 1 zur Kenntnis und beschließt dieser in dem Sinne zu folgen, dass die Dachneigung der Satteldächer mit 25° - 30° festgesetzt wird. Von einem Verbot zur Schaffung von Dachgauben soll abgesehen werden.

Ordnungsnummer B 2

Schreiben des Bürgers B 2 (durch Rechtsanwalt) vom 24.02.2015 – siehe Anlage 2 –

Bedenken, dass die Aufstockung der eingeschossigen Flachdachgebäude aufgrund der Tierhaltung in der Nachbarschaft zu erhöhten Geruchsmissionen führen wird

Rechtliche Bewertung

Seitens des Bürgers B 2 wird befürchtet, dass die Aufstockung der eingeschossigen Flachdachgebäude aufgrund der Viehhaltung des in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes zu erhöhten Geruchsmissionen führen wird.

Die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, das Umweltamt des Kreises Coesfeld sowie das Landesumweltamt wurden gebeten, zu diesen Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Stellung zu nehmen.

Das Landesumweltamt kommt aus fachlicher Sicht zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall die Geruchsaufschlagungen eines möglichen Obergeschosses sich auf der Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) nicht von den Geruchseinwirkungen am vorhandenen Erdgeschoss unterscheiden.

Dadurch findet durch die Änderung der Dachneigung und einer somit möglichen Nutzung des Obergeschosses zu Wohnzwecken keine Verschlechterung der jetzigen Immissionssituation statt.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken werden daher aus den Belangen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld nicht vorgetragen.

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 13.03.2015 sowie die Stellungnahmen des Umweltamtes des Kreises Coesfeld vom 23.03.2015 und 01.04.2015 sind dieser Vorlage ebenfalls beigefügt.

Ich empfehle Ihnen daher den Bedenken des Bürgers B 2 nicht zu folgen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken des Bürgers B 2 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsnummer B 3

Schreiben der Bürgerin B 3, eingegangen am 09.03.2015, - siehe Anlage 3

Einverständnis für die Aufstockung des Hauses der Antragstellerin, Bedenken gegen die Aufstockung der an das Grundstück der Bürgerin B 3 angrenzenden Grundstücke

Das Schreiben der Bürgerin B 3 ist nach Ablauf des Auslegungszeitraumes hier eingegangen

Rechtliche Bewertung

Einer Aufstockung des Hauses der Antragstellerin stimmt die Bürgerin B 3 zu. Gegen eine Aufstockung der an ihrem Grundstück direkt angrenzenden Häuser werden Bedenken im Hinblick auf einen verminderten Lichteinfall geäußert.

Aus städtebaulichen Gründen sollte die Änderung des Bebauungsplanes für alle Grundstücke Wirkung haben. Es ist daher städtebaulich nicht möglich die an das Grundstück der Bürgerin B 3 angrenzenden Grundstücke aus der Bebauungsplanänderung herauszunehmen. Durch den geänderten Bebauungsplan wird kein Bauzwang ausgelöst. Es ist also möglich, dass die Grundstücksnachbarn der Bürgerin B 3 ihr Haus nicht mit einem geneigten Dach versehen werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Bürgerin B 3 zur Kenntnis und beschließt, dieser aus den o.g. Gründen nicht zu folgen.

Ordnungsnummer B 4

Schreiben des Bürgers B 4 vom 24.03.2014 und 06.04.2015 – siehe Anlagen -

Bedenken gegen das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes

Die Schreiben des Bürger B 4 sind nach Ablauf des Auslegungszeitraumes hier eingegangen

Rechtliche Bewertung

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung sollte in dem Änderungsverfahren geprüft werden, ob durch die Zulassung von geneigten Dächern dem Wunsch der Antragsteller nach Schaffung von weiterem Wohnraum oberhalb der Erdgeschossdecke gefolgt werden kann.

Bereits im Jahr 1986 wurde von dem Bürger B 4 und weiteren Grundstückseigentümern eine entsprechende Bebauungsplanänderung beantragt, die jedoch nicht realisiert werden konnte, da nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer dieser Änderung zugestimmt hatten.

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat daher in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Aufstellung eines Planes zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Südost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Außerdem hat der Gemeinderat zur **Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit** die öffentliche Auslegung des Änderungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

In der Hauptsatzung der Gemeinde Havixbeck (§ 13) ist geregelt, dass öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde, die durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben sind, im Amtsblatt der Gemeinde vollzogen werden. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde nachgekommen. Eine individuelle Benachrichtigung ist weder durch Gesetz vorgesehen, noch in der Praxis möglich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 01.02.2015 bis 01.03.2015 (einschließlich) stattgefunden. Auf diese Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck Nr. 1/2015 vom

19.01.2015, auf der Homepage der Gemeinde Havixbeck und auch auf dem Monitor für die amtlichen Bekanntmachungen, der sich neben dem Haupteingang des Rathauses am Willi-Richter-Platz befindet, hingewiesen.

In diesem Zeitraum bestand für jeden Interessierten die Möglichkeit, Stellung zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung zu nehmen.

Weiterhin wurde in der Bekanntmachung zur Auslegung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen **während der Auslegungsfrist** abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass bei der Änderung dieses Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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.

Sollte der Gemeinderat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südost“ als Satzung beschließen, so wird die Bebauungsplanänderung wiederum im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck öffentlich bekanntgemacht. Erst mit dieser Bekanntmachung wird der Änderungsplan rechtsverbindlich.

Gegen diese dann bekanntgemachte Satzung kann ein Antrag auf Durchführung eines Normenkontrollverfahrens beim Oberverwaltungsgericht in Münster gestellt werden. Ob diesem Antrag jedoch stattgegeben wird, vermag ich nicht zu sagen, da gem. § 47 VwGO der Normenkontrollantrag gegen einen Bebauungsplan unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Es besteht auch die Möglichkeit, gegen eine nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Satteldaches für den Bereich der Häuser Südostring 39 - 57, beim Verwaltungsgericht Klage zu erheben.

Die Antragstellerin ist auch nicht verpflichtet, die unmittelbar betroffene Nachbarschaft über das Ergebnis ihrer Befragung zur beabsichtigten Antragstellung auf Änderung des Bebauungsplanes zu informieren. Es besteht auch kein Rechtsanspruch auf Auskunft, ob ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, sein Eigentum in Kürze zu verkaufen. Diese Auskunft kann nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Schreiben des Bürgers B 4 zur Kenntnis und stellt fest, dass das Verfahren zur Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit entsprechend den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches erfolgt ist.