



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 006/2016

Havixbeck, **28.01.2016**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/51

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" der Gemeinde Havixbeck

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	11.02.2016			
2 Gemeinderat	03.03.2016			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, und zwar

- Reduzierung der Breite des mit einem Pflanzschema im Bebauungsplan „Ortskern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzstreifens, der an den Häusern Schmitz Kamp 1 – 11 als Ausgleichsfläche entlang des Geh- und Radweges verläuft.

Der Änderungsbereich ist in dem der Verwaltungsvorlage Nr. 006/2016 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt. Ebenso ist der Verwaltungsvorlage als Anlage 2 der landschaftspflegerische Begleitplan und das Pflanzschema beigefügt.

Weiterhin beschließt der Gemeinderat die im Pflanzschema vorgeschriebene 3-reihige Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche für den Bereich der Grundstücke Schmitz Kamp 1 bis Schmitz Kamp 11 auf eine 2-reihige Bepflanzung zu reduzieren.

Des Weiteren beschließt der Gemeinderat dem Antrag auf Beibehaltung der bereits errichteten Stützwände nicht zu folgen.

Begründung

Wie Ihnen bekannt ist, wurde im Bereich der Grundstücke Schmitz Kamp 5 und Schmitz Kamp 7 entlang des Geh- und Radweges das Schutz- und Trenngrün von den Grundstückseigentümern entfernt und eine Stützwand errichtet.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern“ ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang des Geh- und Radweges eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

Die Anpflanzung des Schutz- und Trenngrüns auf dieser Fläche wurde nach einem festgesetzten Pflanzschema, das Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortskern“ ist, vorgenommen. Ferner ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Den Grundstückseigentümern wurde mitgeteilt, dass die innerhalb der festgesetzten Grünfläche errichtete Stützwand gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt und auch die private Grünfläche nicht mehr dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzschema entspricht und die Gemeinde Havixbeck daher beabsichtigt, die Beseitigung der Stützwand und die Wiederherstellung der Grünfläche dem Pflanzschema entsprechend zu fordern.

Vor einer abschließenden Entscheidung hatten die Grundstückseigentümer Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Alle beteiligten Grundstückseigentümer haben mitgeteilt, dass sie die Stützmauer an der errichteten Stelle erhalten möchten.

Am 22.09.2015 hat mit allen betroffenen Grundstückseigentümern ein Ortstermin stattgefunden. Seitens der Verwaltung wurde die aktuelle Rechtslage aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern“ ausführlich dargestellt und erläutert. Ebenfalls dargestellt wurde die seitens der Politik vertretene Auffassung, dass die vorhandene Stützmauer zu entfernen oder evtl. auf max. 50 cm zu kürzen ist und eine Bepflanzung im Sinne des bestehenden Pflanzgebotes erfolgen muss.

Die Anwesenden äußerten sich ausgesprochen kritisch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der Besonderheit, dass ein Pflanzgebot auf Privatflächen festgesetzt worden sei. Einerseits

seien diese nur eingeschränkt nutzbaren Flächen zu dem regulären Grundstückspreis von ihnen erworben worden und andererseits würde durch die Umsetzung des Pflanzgebotes wegen der nur geringen Grundstückstiefe eine fast enteignungsgleiche Beeinträchtigung des Wohnwertes der Gartenflächen stattfinden.

Da ein Konsens in der Sache nicht erzielt werden konnte, wurde nunmehr von den Grundstückseigentümern ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt mit Ziel, dass

1. entlang des Rad- und Gehweges in einem Mindestabstand von 25 cm eine maximal 1 m hohe Stützmauer, die mit immergrünen Pflanzen wie z.B. Efeu berankt wird, zugelassen wird,
2. das bisherige Pflanzschema aufgehoben und stattdessen unmittelbar an der Grenze zum Geh- und Radweg eine sich an die benachbarte Vegetation anlehrende Bepflanzung mit Sträuchern zugelassen wird.

Das Antragsschreiben ist dieser Verwaltungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

Zu den Stützwänden ist auszuführen, dass diese keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nach § 65 Abs. 4 der Landesbauordnung nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in diesem Gesetz, in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden.

Diese Anforderungen werden nicht eingehalten, da die Errichtung der Stützwände nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern“ entspricht. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang des Geh- und Radweges eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem entsprechenden Pflanzschema in einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist jegliche Bebauung nicht zulässig.

Somit wird seitens der Verwaltung ein Rückbau der Stützmauer empfohlen, um wieder ein einheitliches Bild entlang des Geh- und Radweges zu erhalten.

Auch sollte dem Antragsbegehren auf vollständige Aufhebung des Pflanzschemas nicht entsprochen werden, da dieses dafür sorgt, dass die festgesetzte Ausgleichsfläche ausschließlich mit heimischen Gehölzen versehen wurde bzw. wieder zu versehen ist.

Dem Wunsch der Antragsteller, einen Teil des Pflanzstreifens als private Gartenfläche zu nutzen ist nachvollziehbar, da die Gärten bei Einhaltung der vollständigen Pflanzbreite von 4,50 m nur noch eine geringe Tiefe haben.

Ich empfehle Ihnen daher, für den Bereich der Grundstücke entlang des Geh- und Radweges das Pflanzschema in der Form abzuändern, dass für diese Grundstücke statt der vorgesehenen 3-reihigen Bepflanzung nur noch eine 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen ist.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 Planausschnitt

Anlage 2 Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Pflanzschema

Anlage 3 Antragsschreiben der Grundstückseigentümer