

GLOCKENSTADT GESCHER

Der Bürgermeister

BESCHLUSS-VORLAGE

öffentlich

nichtöffentlich

Produkt: 09-01 Räumliche Planung und Entwicklung
Fachdienst: 2
Berichtersteller/in: Herr Wißmann

Datum	BESCHLUSS-VORLAGEN-Nr.
03.04.2019	13/2019

Beratungsfolge:	Termin	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	10.04.2019					

Beratungsgegenstand:

Wochenendhausgebiet Eing - Verfahren nach § 12, Abs. 7 BauGB -

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung nimmt die Stellungnahmen der Kanzlei Wolter Hoppenberg und der Bezirksregierung Münster zur Kenntnis und macht sich deren Rechtauffassung zu eigen.**
- 2. An einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Hof Eing“ mit der bisherigen Zielsetzung – wie in der Drucksache 86/2018 dargestellt – wird festgehalten.**

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung im November 2018 den Beschluss gefasst, für den Bebauungsplan Nr. 25 „Hof Eing“ das Verfahren zur 2. Änderung durchzuführen (s. DS 86/2018). In diesem Zusammenhang hat in der Sitzung ein Antrag der SPD-Fraktion als Tischvorlage vorgelegen mit dem beantragt wurde, die Möglichkeit des § 12 Abs. 7 BauGB zu nutzen, um eine rechtliche Grundlage für dauerhaftes Wohnen im Mobilheimpark Eing zu ermöglichen (s. Anlage 1). In der Begründung des Antrages wird angeführt, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Möglichkeit sein kann, um in einem bisherigen Sondergebiet oder einem Teil davon Wohnnutzung zuzulassen.

Bereits in dieser Sitzung ist Bürgermeister Kerkhoff auf ein ebenfalls als Tischvorlage ausgehändigtes Fazit, einer mit der Prüfung und Einschätzung der Rechtslage beauftragten Anwaltskanzlei, eingegangen. Danach erweist sich das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 7 BauGB für die vorliegende Planungssituation nicht als geeignet. Die Kanzlei hält die Überplanung eines derartig komplexen Gebietes mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für äußerst fehleranfällig, so dass dieser Weg nicht empfohlen werden kann. Zudem stellt sich die regionalplanerische Ausgangssituation als echtes Planungshindernis dar.

Gleichwohl hatte Bürgermeister Kerkhoff eine weitere Prüfung des Antrages im laufenden Verfahren zugesagt, sodass der Beschlussvorschlag der Verwaltung in der Sitzung im November 2018 um einen entsprechenden Prüfauftrag, alternativ die Möglichkeit des § 12 Abs. 7 BauGB zu nutzen, ergänzt wurde.

Vor dem Hintergrund dieses Prüfauftrages hat die Verwaltung neben der rechtlichen Stellungnahme der Kanzlei auch noch ein Gespräch mit der Bezirksregierung Münster geführt und zusätzlich eine Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage angefordert. Nachfolgend wird auf die Kernaussagen sowohl der rechtlichen Stellungnahme der Kanzlei Wolter Hoppenberg (s. Anlage 2) wie auch auf das Schreiben der Bezirksregierung Münster (s. Anlage 3) Bezug genommen:

1. Ergebnis der rechtlichen Stellungnahme

„Auch nach der Baurechtsnovelle 2017 erscheint es nicht erfolversprechend über einen Bebauungsplan das Dauerwohnen im Gebiet „Hof Eing“ zu legalisieren. Insbesondere die Überplanung eines derartig komplexen Gebietes wie „Hof Eing“ mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist äußerst fehleranfällig und kann daher nicht empfohlen werden.

Ein Bebauungsplan, mit dem das Dauerwohnen im Gebiet „Hof Eing“ zugelassen werden soll, muss sich an § 1 Abs. 3 und 7 BauGB messen lassen. Insoweit würden sich eine Reihe von Fragen stellen, etwa nach der Erschließung, der Versorgung mit (sozialer) Infrastruktur, der Siedlungsdichte und der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO, aber auch nach der technischen Aufwertung der Bestandsbauten im Hinblick auf Brandschutzanforderungen und Anforderungen des Schall- und Wärmeschutzes.

Als echtes Planungshindernis erweist sich jedoch die regionalplanerische Ausgangssituation. Der maßgebliche Regionalplan Münsterland stellt das Gebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit einer Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar. Mithin muss für das Gebiet „Hof Eing“ der Erholungszweck und der Ferien- bzw. Freizeitcharakter des Bereichs im Vordergrund stehen. Damit ist eine Legalisierung des Dauerwohnens nicht vereinbar. Es fehlt einerseits an dem nach Nr. 5.2 des Regionalplanes erforderlichen Funktionszusammenhang mit der Nutzung als Wochenendhausgebiet und andererseits an dem Merkmal einer bloß untergeordneten Nutzung gegenüber der mit Vorrang versehenen Hauptnutzung.“

2. Schreiben der Bezirksregierung Münster

Die Bezirksregierung Münster kommt in der rechtlichen Betrachtung der von der SPD-Fraktion aufgeworfenen Fragestellung zu dem Ergebnis, dass weder die regionalplanerischen Voraussetzungen für eine Bauleitplanung, noch die Voraussetzung für die Anwendung des § 12, Abs. 7 BauGB vorliegen. So wäre eine Bebauungsplan, der das Dauerwohnen grundsätzlich legalisieren würde, nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan (Sondergebiet Wochenendhausgebiet) und dem Regionalplan entwickelt, der die Anlage als einen „Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung Ferieneinrichtung und Freizeitanlagen“ (ASBZ-E) festlegt. Damit würde das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung verweist die Bezirksregierung Münster auch auf die Ziele 6.4 und 6.5 des Regionalplans Münsterland (vgl. Anlage 4 bzw. Anlage 5). Danach ist das Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten auszuschließen (Ziel 6.4). Im Einzelfall ist eine Umwandlung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches möglich, wenn die im Ziel 6.5 des Regionalplanes Münsterland aufgeführten Kriterien Nr. 1-3 kumulativ erfüllt sind. Im vorliegenden Fall sieht die Bezirksregierung das entscheidende Kriterium Nr. 1 des Ziels 6.5, das unmittelbare Angrenzen des ASBZ-E an den ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich), als nicht erfüllt an.

Abschließend empfiehlt die Bezirksregierung Münster daher der Stadt Gescher, weiterhin an der bisherigen Absicht festzuhalten, um das Dauerwohnen über eine Stichtagregelung mittel- bis langfristig gelöst zu bekommen.

3. Fazit

Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ nach § 12 Abs. 7 BauGB

In der rechtlichen Stellungnahme der Kanzlei Wolter Hoppenberg wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 7 BauGB als nicht geeignet für die vorliegende Planungssituation angesehen. Da beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) annähernd die Detailschärfe einer Genehmigungsplanung aufweisen muss, müsste in der vorliegenden Planungssituation jedes der über 200 Bestandsbauwerke auf seine spätere Genehmigungsfähigkeit hin zugeschnitten und als Teilvorhaben in den VEP aufgenommen werden. In einem Durchführungsvortrag müsste sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Gesamtvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten und auch in der Lage sein, der Verpflichtung nachzukommen.

Daher ist die Überplanung eines derart komplexen Gebietes wie im vorliegenden Fall mit dem Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes äußerst fehleranfällig und wird von der Kanzlei Wolter Hoppenberg nicht empfohlen.

„Dauerwohnen“

In der rechtlichen Stellungnahme der Kanzlei Wolter Hoppenberg wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan, mit dem das Dauerwohnen im Gebiet zugelassen werden soll, sich an § 1 Abs. 3, 4 und 7 BauGB messen lassen muss. Die sich stellenden Fragen nach der Erschließung, der Versorgung mit Infrastruktur, der Siedlungsdichte, der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO und nach der technischen Aufwertung der Bestandsbauten im Hinblick auf die Anforderungen des Brandschutzes bzw. des Schall- und Wärmeschutzes können jedoch vorerst dahinstehen, weil sich schon die regionalplanerische Ausgangssituation als Planungshindernis erweist.

Der Regionalplan Münsterland, der das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbindung für Freizeiteinrichtungen und Freizeitanlagen“ (ASBZ-E) darstellt, führt zu Ziel 5 unter 5.2 aus, dass Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ein Bauleitplan darf die Zielaussagen in übergeordneten Plänen zwar konkretisieren, sich aber nicht in Widerspruch dazu setzen, was hier der Fall wäre, wenn das Gebiet vorwiegend für das Dauerwohnen geöffnet würde.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gescher, der ein „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ darstellt, ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ein Bebauungsplan, der das Dauerwohnen grundsätzlich legalisieren würde, wäre nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und würde gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen.

Die Bezirksregierung Münster verweist in ihrem Schreiben zudem auf das Ziel 6.4 des Regionalplans, wonach das Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten auszuschließen ist. Gemäß dem Ziel 6.5 kann es im Einzelfall zu einer Umwandlung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ in einem Allgemeinen Siedlungsbereich kommen, wenn folgende Kriterien kumulativ erfüllt sind:

1. unmittelbares Angrenzen an einen genehmigten Allgemeinen Siedlungsbereich, genehmigte Wohnbauflächen oder Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO,
2. Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan auf der Grundlage eines Flächentauschs,
3. gesicherte Erschließung und ausreichende Infrastruktur.

Bereits das Kriterium 1 (unmittelbares Angrenzen eines ASBZ-E an einen ASB) des Ziels 6.5 ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt, worauf auch die Bezirksregierung Münster in ihrem Schreiben hinweist, so dass die Regelung für den Einzelfall gemäß dem Ziel 6.5 des Regionalplans nicht zum Tragen kommt. Daher ergänzend nur noch der Hinweis, dass die Erfüllung des Kriteriums 2 zur Folge hätte, dass die Stadt Gescher bei einem Flächentausch ca. 14,6 ha (Größe des Änderungsbereichs, s. DS 86/2018) ihres ASB- Flächenkontingentes zur Verfügung stellen müsste.

Zusammenfassend bleibt daher festzuhalten, dass das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 7 BauGB für die vorliegende Planungssituation als nicht geeignet anzusehen ist und eine Legalisierung des Dauerwohnens mit den Zielen der Regionalplanung nicht im Einklang steht.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher unter Würdigung der rechtlichen Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Wolter Hoppenberg und des Schreibens der Bezirksregierung Münster der Antrag der SPD abzulehnen.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag SPD-Fraktion vom 30.10.2018
- Anlage 2: Rechtliche Stellungnahme Wolter Hoppenberg vom 07.11.2018
- Anlage 3: Schreiben Bezirksregierung Münster vom 13.03.2019
- Anlage 4: Auszug Regionalplan Münsterland – Zeichnerische Darstellung –
- Anlage 5: Auszug Regionalplan Münsterland – Textteil –

Finanzielle Auswirkungen Haushalt:	Ja <input type="checkbox"/>		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
	überplanmäßige Darstellung <input type="checkbox"/>			
	außerplanmäßige Darstellung <input type="checkbox"/>			
Kategorie der Aufgabe:	Pflichtaufgabe <input checked="" type="checkbox"/>		Freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/>	
	Anmerkungen:			
Entscheidungsalternative/n:	Ja <input type="checkbox"/>		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
	Wenn ja, welche: Keine.			
Zeichnungsfolge				
	Orga-Einheit	Datum	Unterschrift	
Verfasser/in FDL	FD II	04.04.2019	gez. Wißmann	
Bürgermeister	Dez I	04.04.2019	gez. Kerkhoff	