

# Beschlussvorlage

Nr. 026/2014-2020/2



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	22.10.2014	Vorberatung
Rat	28.10.2014	Entscheidung

öffentlich Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg

## 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in eine Wohnbaufläche ("W") im Bereich Bohlenweg/ Bohlengärten in der Kernstadt Brakel

- a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung
- b. Feststellungsbeschlussvorschlag
- c. Zusammenfassende Erklärung

### Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2013 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen (siehe **Anlage: endgültiger Planentwurf**; Original kann in der Verwaltung, Zimmer/ Büro 35, eingesehen werden).

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenso wie die der Öffentlichkeit in der Bauausschusssitzung am 02.07.2014.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 25.08. bis zum 26.09.2014 einschließlich öffentlich aus.

### a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

Beiträge im Sinne eines Einverständnisses (keine Anregungen und Bedenken, keine Hinweise) mit der Planung sind von folgenden Behörden/ Trägern öffentlicher Belange vorgelegt worden:

Unitymedia NRW GmbH, Kreis Höxter, Avacon AG Prozesssteuerung (ehem. E.ON Netz GmbH).

Nachstehende Stellungnahmen im Sinne von Anregungen und Bedenken sind vorgebracht worden (**Anschreiben** anbei):

## **Wehrverwaltung**

Es gebe keine Einwände/ Bedenken, wobei davon ausgegangen wird, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m nicht überschreiten. Ansonsten müssten die (Objekt)Planungsunterlagen vor (zur) Erteilung einer Baugenehmigung einzelfallbezogen geprüft werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; mit Bauhöhen von über 30 m wird bei einer späteren Umsetzung dieser Planung - nach dem Bebauungsplanverfahren - nicht zu rechnen sein.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der **Wehrverwaltung** zur Voraussetzung, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten, aus v.g. Gründen zur Kenntnis.

## **Frau Mechthild Holtemeier**

Diese äußert Bedenken hinsichtlich der topografischen Verhältnisse in Verbindung mit den zu betrachtenden Schutzgütern aus dem Umweltbericht (Umweltprüfung) und kritisiert diesen weitgehend.

Es handele sich um einen stark wassergebundenen Bereich (stark wasserbeeinflusster Untergrund) mit einem daher für Bauvorhaben unsicheren Bodengrund. Auch die Grundwasserverhältnisse seien im Umweltbericht zu berücksichtigen, da im Zusammenspiel mit Niederschlagsereignissen in Verbindung mit der Verrohrung des Siechenbaches bei der gegebenen Bodenbeschaffenheit nachteilige Folgen für den Baugrund und das Klein-/ Wohnklima aufträten.

Außerdem sei außer Acht gelassen worden, dass durch den Damm der benachbarten Bundesstraße das spätere Baugebiet von der umgebenden Landschaft abgeschlossen sei. Dadurch werde der Kaltluftzustrom unterbunden, was Konsequenzen für die Frischluftbildung haben könnte.

Die Einschätzung der Umweltauswirkungen gemäß Umweltbericht sei teilweise nicht schlüssig und widersprüchlich. Das Schutzgut Boden werde laut Umweltbericht zu undifferenziert beurteilt und ohne Kenntnis über Hydrologie und Grundwasserflurabstände Versickerungsmaßnahmen für das kommende Bebauungsplanverfahren avisiert. Überdies würden die künftigen Auswirkungen durch den Bau von Häusern falsch beurteilt. Die Ausführungen seien damit unvollständig, fehlerhaft und vermutlich rechtlich unzulässig.

Zum Schutzgut Wasser fehle zudem die Betrachtung des Grundwassers in Wechselwirkung zum erfassten Niederschlagswasser. Auch Grundwasserströmungen und Grundwasserstände wären für eine belastbare Aussage einzubeziehen gewesen. Bei Unterkellerung der Wohngebäude komme es zu Eingriffen in den Grundwasserkörper, zur Gefährdung durch Einträge und Veränderung des Grundwasserflusses. Einer ggf. beabsichtigten Grundwasserabsenkung im gesamten Quartier durch Ausbau des „Meierbaches“ werde sehr kritisch gese-

hen. Durch die Planung würden die Schutzgüter Boden und Wasser mehr als nur geringfügig beeinträchtigt.

Bei einer Nutzung als Bauland werde mit veränderten Grundwasserverhältnissen gerechnet, die zu einer Rückstausituation mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke führen könnten.

Die Darstellung der Baugebietsausweisung als „alternativlos“ in der Schlussbetrachtung sei unangebracht, da rein politisch gewertet; eine Bebauung im Bestand sei durchaus eine Alternative.

Bereits jetzt werde für das spätere Bebauungsplanverfahren angeregt, dem niedrig gelegenen Bereich am „Siechenbach“ und dem südöstlichen Teil des Plangebietes in ausreichender Größe die Funktion eines Biotopverbundes zukommen zu lassen.

Von einer Bebauung des derzeitigen Grünlandes werde abgeraten.

Die vorliegenden Untersuchungen enthielten keine Aussagen zum Baugrund, zur Wohnqualität und Eignung als Bauland. Es müsse keine Vorratsausweisung für diese Fläche betrieben werden, da es auch mittelfristig Alternativen für Baugrundstücke gebe; insofern handele es sich hierbei nicht um eine realisierte Fürsorgepflicht der Stadt Brakel.

Jedem Bauwilligen werde daher dringend eine umfassende Baufelduntersuchung vor dem Grundstückskauf empfohlen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen; ohne auf die detaillierte Argumentationskette im Einzelnen einzugehen, ist Folgendes vorwegzuschicken bzw. maßgebend: Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung, sondern behördenverbindliche Richtschnur für eine künftige Flächennutzung praktisch in Brutto-Form, d.h. es wird hierbei zunächst die komplette Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche deklariert.

Laut Baugesetzbuch (BauGB, § 2 - Aufstellung der Bauleitpläne) wird in dem Rahmen „für die Belange des Umweltschutzes (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.“ ... „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.“ Sie birgt - in Anpassung an das Europarecht 2004 - keine neuen Inhalte bzgl. des Umweltschutzes, sondern verlangt lediglich, diesen in der Begründung aufzuarbeiten, um daraus ggf. Konsequenzen ableiten zu können.

Grundsätzlich kommt es bei jedem Neubaugebiet zu negativen Einflüssen auf die Umwelt, die jedoch im Rahmen der vorgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert zu ermitteln und zu behandeln sind.

Der vorliegende Umweltbericht muss auf dieser Planungsstufe noch keine große Betrachtungsschärfe aufweisen, da er eine generelle (flächenhafte) Planung begleitet. Nichtsdestoweniger enthält er - nach nochmaliger Prüfung - eine

sachgerechte und gewissenhafte Umweltprüfung, die negative Auswirkungen nicht bestreitet, jedoch nicht zu einem alarmierenden Ergebnis kommt. Dieses ist in der Abwägung angemessen berücksichtigt worden. Die vorliegende Begründung kann damit als hinreichend schlüssig und detailliert angesehen werden, um eine grundsätzliche Bebauung weiterhin annehmen und an dieser Flächenausweisung festhalten zu können.

Eine größere Genauigkeit, und darauf wird in der vorliegenden Begründung in Abstimmung mit dem Kreis Höxter verwiesen, ist erst Gegenstand des auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird einen detaillierteren Umweltbericht neben dem sog. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Stufe II (AFB II), beinhalten müssen. Hierzu sind nach fachlicher Abstimmung die hydrogeologischen (das Wasser im Boden betreffenden) Verhältnisse ggf. über ein Fachgutachten näher zu untersuchen.

Zum Bebauungsplanverfahren sollten daher die Grundpfeiler und, sofern zutreffend, Details der vorliegenden Argumentation über die Umweltbehörden des Kreises Höxter geprüft und ggf. in den Katalog der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbezogen werden. Hierunter könnten dann u.a. die Reduzierung der bebaubaren Bereiche auf bestimmte Teile des Plangebietes aus mikroklimatischen (das lokale Klima betreffend) und/ oder hydrogeologischen Gründen, Biotopvernetzungsflächen und technische Vorkehrungen fallen.

Möglicherweise durch das spätere Bauland veränderte Grundwasserverhältnisse, die zu einer Rückstausituation mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke führten, sind im späteren Bebauungsplan auszuschließen, mithin durch Maßnahmen der Privateigentümer auf den Baugrundstücken.

Die Darstellung der Baugebietsausweisung wird innerstädtisch sehr wohl als planerisch alternativlos gesehen, da eine Innen- oder Brachflächenaktivierung mittelfristig unrealistisch scheint. Zudem geht es um einen (sehr) langfristigen Zeithorizont.

Wie bereits angedeutet, ist es wahrscheinlich, dass im Bebauungsplanverfahren eine Strukturierung des Plangebietes derart vorgenommen wird, als bestimmten Teilbereichen unterschiedliche (Freiflächen-) Funktionen zugeordnet werden.

Insofern erachtet es die Stadt Brakel für richtig im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht, auf der bestehenden Grundlage (ohne genaueste Differenzierung zum Baugrund, zur Wohnqualität und damit Eignung als Wohnbaufläche) durch diese Planänderung eine bevorratende Wohnbauflächenausweisung zu betreiben.

Einzelmaßnahmen zur Grundstückerschließung hinsichtlich der Eignung eines Baugrundstückes stehen - nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens - frühestens bei der konkreten (auch eigentumsrechtlichen) Planumsetzung an.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme der **Frau Mechthild Holtemeier** zur umfassenden Kritik am Umweltbericht (Umweltprüfung) hinsichtlich der topografischen Verhältnisse in Verbindung mit den zu betrachtenden Schutzgütern und der Vollständigkeit/ Detailliertheit/ Schlüssigkeit seiner Aussagen wie eingangs ausgeführt aus v.g. Gründen zurück.

## **b. Feststellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss schlägt dem Rat der Stadt Brakel vor, den Entwurf zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel durch abschließenden Beschluss festzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einholung der Genehmigung der Bezirksregierung Detmold die Verbindlichkeit dieser Planänderung herbeizuführen.

## **c. Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß gültigem Baugesetzbuch, § 6 Abs. 5, soll die sog. „zusammenfassende Erklärung“ den vorbereitenden Bauleitplan (mit seinen Änderungen) nach Abschluss des Planverfahrens mit einer Art Wegweiser für das vollendete Sach- und Planverfahren versehen, der ebenso zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden muss wie der Plan selbst nebst Begründung (**Erklärung** ist **beigefügt**).

Die zusammenfassende Erklärung hat dabei keine Bedeutung für die Wirksamkeit des Plans, sie wird lediglich den Gremien zur Kenntnis gebracht.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss/ Rat nimmt die zusammenfassende Erklärung zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel - *Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in eine Wohnbaufläche („W“) im Bereich Bohlenweg/ Bohlengärten in der Kernstadt Brakel* - zur Kenntnis.

Brakel, 13.10.2014/FB 3/Bohnenberg  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

Peter Frischemeier  
Allg. Vertreter d. Bürgermeisters