

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses



Sitzungs-Nr. : **BauA/007/20-25**
Sitzungs-Tag: **17.03.2022**
Sitzungs-Ort: **Brakel, Am Markt 6, Sitzungssaal
"Alte Waage"**

Beginn der Sitzung: **18:00 Uhr**
Ende der Sitzung: **20:05 Uhr**

Vorsitzende:

Hogrebe-Oehlschläger, Ulrike

CDU:

Gerdes, Markus
Koppi, Wolfgang
Löneke, Dirk
Menke, Stefan
Oeynhausens, Uwe
Spiegel, Linnea
Steinhage, Hermann
Wellsow, Viola

SPD:

Holtemeyer, Joachim
Koch, Hans-Jörg

Vertretung für Ratsfrau Jutta Robrecht

Bündnis90/DIE GRÜNEN:

Knobloch, Peter

Vertretung für Ratsfrau Monika Vogt

UWG/CWG:

Bargholt, Detlef
Klages, Michael

Liste Zukunft:

Heilemann, Stefan

Vertretung für Ratsherrn Bernd Stieren-
Knoke

Von der Behördenleitung nehmen teil:

Frischemeier, Peter

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bohnenberg, Bernd
Groppe, Johannes
Nolte, Ulrike

Der Bauausschuss beschließt **einstimmig**, den vorgestellten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 - 2. Änderung „Papenkamp“ im Stadtbezirk Brakel-Bellersen für das weitere Verfahren vorzusehen.

2.3. 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel sowie Bebauungsplan Nr. 6-neu "Königsfeld Ost" in der Kernstadt Brakel mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6 - 1. Änderung und Nr. 6 - 2. Änderung

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbenachrichtigung

b. Beschluss der Erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs

0393/2020-2025

Berichterstatter: FB 3, Verw.-Ang. Bohnenberg

Die Vorsitzende übergibt das Wort an Bernd **Bohnenberg**, der den Sachverhalt erläutert.

Er teilt mit, der Bauausschuss habe nach Abschluss des Normenkontrollverfahrens Ende 2017 (mit der Folge der Unwirksamkeit der dritten, entscheidenden Änderung des Bebauungsplans überwiegend zur planungsrechtlichen Sicherung bestehender baulicher Nutzungen) den Beschluss für die Aufstellung einer erneuernden Bauleitplanung gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sehe dabei die Rücknahme gewerblicher Bauflächen und die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft vor.

Sämtliche Beteiligungsschritte (Öffentlichkeit und Behörden) seien nun ordnungsgemäß ausgewertet worden.

Die Offenlegung der Planentwürfe im sog. Parallelverfahren habe anschließend 2020/2021 stattgefunden.

Er teilt mit, das Normenkontrollverfahren zum damaligen Bebauungsplan Nr. 6 - 3. Änderung sei letztendlich am nebengeordneten Punkt der Überleitung schwammiger Nutzungsbeschränkungen aus den Zeiten des Ursprungsplans Ende der 1990er-Jahre in einen geeigneten Rechtsrahmen des Abstandserlasses NRW gescheitert, da hieraus weitergehende und daher ohne Abwägung unzulässige Nutzungsbeschränkungen resultierten. Die grundsätzlichen und die Planung begründenden Ziele aber seien im Urteil zum Normenkontrollverfahren positiv und als keinesfalls abwägungsfehlerhaft gewürdigt worden. Der nun aufzustellende Plan beinhalte daher die bisherigen und rechtssicheren Ziele, u.a. die planerische Anpassung der Erschließungsanlagen. Eine Nutzungsbeschränkung existiere nun nicht mehr.

Um einer erneuten Normenkontrolle mit einer möglichst rechtssicheren Neuaufstellung der Planung zu begegnen, sei bereits zum Planungsschritt der Offenlegung ein Rechtsbeistand hinzugezogen worden, der die planerische Argumentation juristisch unterfüttert habe.

Ratsherr **Heilemann** stellt sich die Frage, warum nicht mit den Betroffenen Gespräche geführt werden, um letztendlich Einigkeit herbeizuführen und so die Anwaltskosten, die ohnehin schon immens seien, nicht noch weiter zu steigern.

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbenachrichtigung

Es seien folgende auszuwertende Stellungnahmen (durchweg von im Plangebiet ansässigen oder durch das Pangebiet tangierten Personen oder Betrieben) eingegangen:

Betriebsinhaber Holzhandlung/ Spedition

Die Argumentation des Einwenders beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Rücknahme südlicher Gewerbeflächen, Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe/ Betriebserweiterung, Immissionschutzansprüche.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Die Argumentation ist unzutreffend: Die Rücknahme südlicher Gewerbeflächen bezieht sich u.a. auf die Flurstücke 23 und 24, die Flurstücke 25 und 27 verbleiben dagegen im FNP als gewerbliche Baufläche. Der explizit vom Einwender angesprochene restliche Teil des Flurstücks 27 (u.a. Grünfläche), welcher als einzige Möglichkeit für eine Betriebserweiterung gesehen wird, ist daher weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird im B-Plan als „GI“ festgesetzt.

(Auseinandersetzung mit den verursachten Immissionen) Das Wohnhaus der landwirtschaftlichen „Hofstelle B.“ stellt einen Immissionspunkt dar. Dieser ist bereits jetzt bei allen Planungen und Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt ist. Es handelt sich nicht um eine gewerbliche Betriebsleiterwohnung. Die Änderung des FNPs ändert nichts an dieser planungsrechtlichen Einordnung des Außenbereichs und auch nicht an der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des „Wohnhauses B.“. Derzeit gelten hier aufgrund der Lage im Außenbereich die entsprechenden Lärmwerte für „MD“/ „MI“ (Dorfgebiete/Mischgebiete). Es ist ständige Rechtsprechung des OVG NRW, dass Bewohnern des Außenbereichs von Anlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die für Mischgebiete nach der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte zuzumuten sind (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 23.10.2017 - 8 B 565/17-, BeckRS 2017, 130278 und Beschluss vom 16.05.2013 - 8 A 2705/12 -, BeckRS 2013, 51170). Dies wird auch nach Änderung des FNPs so bleiben, der Schutzanspruch des Wohnhauses wird nicht erweitert. Somit führt die geplante FNP-Änderung nicht zu einer erhöhten Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer möglichen Weiterentwicklung.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme des Betriebsinhabers Holzhandlung/ Spedition zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Familienangehöriger des Entsorgungsbetriebs

Die Argumentation des Einwenders beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe, Immissionschutzansprüche.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Bereits im Aufstellungsverfahren zur 3. Änd. des B-Plans Nr. 6 als auch bei der geplanten Neuaufstellung des B-Plans Nr. 6 ist ein möglicher Erweiterungsbedarf für die beiden Gewerbebetriebe berücksichtigt worden. Die weiter östlich anschließenden Flächen (Flurstücke 23 und 24) stehen nach Auskunft der Eigentümer nicht zum Verkauf und somit auch nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung (Einschätzung d. Eigentümer ist hierzu informell im April 2021 erneuert worden). In dem Urteil des OVG NRW vom 25.09.2017 (Normenkontrollverfahren 3. Änd. des B-Plans Nr. 6, Az.: 2 D 18/16.NE) ist ausgeführt worden, dass die Herausnahme von nicht ausgenutzten Teilflächen, insbesondere der Flurstücke 23 und 24 nicht abwägungsfehlerhaft sein dürfte. Insoweit dürfte sich die Stadt auf die Feststellung beschränken, dass die Planung im Einklang mit den Interessen der Grundstückseigentümer stehe (vgl. S. 23 bis 24 der Entscheidungsgründe).

Entgegenstehende Interessen haben die jeweiligen Eigentümer aber in diesem Planverfahren ebenfalls nicht geltend gemacht und sind sonst auch nach wie vor nicht zu erkennen.

Ferner hat das OVG NRW darauf hingewiesen, dass die geltend gemachten Erweiterungsbelange in der gegebenen Situation schon nicht abwägungsrelevant seien. Zwar könnten Erweiterungsabsichten auch dann ein abwägungsrelevanter Belang sein, wenn hierfür ein Grundstück benötigt werde, an dem noch keine gesicherte Nutzungsoption bestehe. Es setze aber voraus, dass zumindest eine hinreichende Wahrscheinlichkeit bestehe, dass entsprechende Nutzungsvorstellungen in absehbarer Zeit verwirklicht werden könnten (vgl. S. 24 der Entscheidungsgründe).

Es ist vorliegend vom Einwender aber nichts Entsprechendes dargelegt worden, zudem haben die Eigentümer der Flurstücke 23 und 24 nochmals bekundet, dass kein Verkauf der Grundstücke erfolgt.

(Schutzansprüche) Das Wohnhaus der landwirtschaftlichen „Hofstelle B.“ stellt einen Immissionspunkt dar. Dieser ist bereits jetzt bei allen Planungen und Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt ist. Es handelt sich nicht um eine gewerbliche Betriebsleiterwohnung. Die Änderung des FNPs ändert nichts an dieser planungsrechtlichen Einordnung des Außenbereichs und auch nicht an der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des „Wohnhauses B.“. Derzeit gelten hier aufgrund der Lage im Außenbereich die entsprechenden Lärmwerte für „MD“/ „MI“ (Dorfgebiete/Mischgebiete). Es ist ständige Rechtspre-

chung des OVG NRW, dass Bewohnern des Außenbereichs von Anlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die für Mischgebiete nach der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte zuzumuten sind (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 23.10.2017 - 8 B 565/17-, BeckRS 2017, 130278 und Beschluss vom 16.05.2013 - 8 A 2705/12 -, BeckRS 2013, 51170). Dies wird auch nach Änderung des FNPs so bleiben, der Schutzanspruch des Wohnhauses wird nicht erweitert. Somit führt die geplante FNP-Änderung nicht zu einer erhöhten Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer möglichen Weiterentwicklung.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme des Familienangehörigen des Entsorgungsbetriebs zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Faupel Rechtsanwälte für ihre Mandantschaft (Gesellschaften und Personen des Entsorgungsbetriebs)

Deren Argumentation beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Immissionsschutzansprüche.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

(Schutzansprüche) Das Wohnhaus der landwirtschaftlichen „Hofstelle B.“ stellt einen Immissionspunkt dar. Dieser ist bereits jetzt bei allen Planungen und Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt ist. Es handelt sich nicht um eine gewerbliche Betriebsleiterwohnung. Die Änderung des FNPs ändert nichts an dieser planungsrechtlichen Einordnung des Außenbereichs und auch nicht an der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des „Wohnhauses B.“. Derzeit gelten hier aufgrund der Lage im Außenbereich die entsprechenden Lärmwerte für „MD“/ „MI“(Dorfgebiete/Mischgebiete). Es ist ständige Rechtsprechung des OVG NRW, dass Bewohnern des Außenbereichs von Anlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die für Mischgebiete nach der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte zuzumuten sind (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 23.10.2017 - 8 B 565/17-, BeckRS 2017, 130278 und Beschluss vom 16.05.2013 - 8 A 2705/12 -, BeckRS 2013, 51170). Dies wird auch nach Änderung des FNPs so bleiben, der Schutzanspruch des Wohnhauses wird nicht erweitert. Somit führt die geplante FNP-Änderung nicht zu einer erhöhten Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer möglichen Weiterentwicklung.

Eine zukünftige Nutzungsänderung des „Hauses B.“ muss in einem Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 35 BauGB beurteilt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme der Faupel Rechtsanwälte für ihre Mandantschaft (Gesellschaften und Personen des Entsorgungsbetriebs)

zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Betriebsinhaber Holzhandlung/ Spedition

Dessen Argumentation beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Rücknahme südlicher Gewerbeflächen, Immissionsschutzansprüche.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Die Argumentation ist unzutreffend: Die Rücknahme südlicher Gewerbeflächen bezieht sich u.a. auf die Flurstücke 23 und 24, die Flurstücke 25 und 27 verbleiben dagegen im FNP als gewerbliche Baufläche. Der explizit von Einwander angesprochene restliche Teil des Flurstücks 27 (u.a. Grünfläche), welcher als einzige Möglichkeit für eine Betriebserweiterung gesehen wird, ist daher weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird im B-Plan als „GI“ festgesetzt.

(Schutzansprüche) Das Wohnhaus der landwirtschaftlichen „Hofstelle B.“ stellt einen Immissionspunkt dar. Dieser ist bereits jetzt bei allen Planungen und Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt ist. Es handelt sich nicht um eine gewerbliche Betriebsleiterwohnung. Die Änderung des FNPs ändert nichts an dieser planungsrechtlichen Einordnung des Außenbereichs und auch nicht an der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des „Wohnhauses B.“. Derzeit gelten hier aufgrund der Lage im Außenbereich die entsprechenden Lärmwerte für „MD“/ „MI“ (Dorfgebiete/Mischgebiete). Es ist ständige Rechtsprechung des OVG NRW, dass Bewohnern des Außenbereichs von Anlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die für Mischgebiete nach der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte zuzumuten sind (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 23.10.2017 - 8 B 565/17-, BeckRS 2017, 130278 und Beschluss vom 16.05.2013 - 8 A 2705/12 -, BeckRS 2013, 51170). Dies wird auch nach Änderung des FNPs so bleiben, der Schutzanspruch des Wohnhauses wird nicht erweitert. Somit führt die geplante FNP-Änderung nicht zu einer erhöhten Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer möglichen Weiterentwicklung.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme des Betriebsinhabers Holzhandlung/ Spedition zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Gesellschaft des Entsorgungsbetriebs

Dessen Argumentation bezieht sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Immissionsschutzansprüche, Verkehrsflächen Wendehammer, Erschließung des Flurstücks 25.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Die landwirtschaftliche Hofstelle liegt bereits jetzt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, s.o. An dieser Lage ändert sich durch die Änderung des FNP nichts (lediglich durch die Überplanung mit einem Bebauungsplan würde diese planungsrechtliche Einordnung geändert werden können).

Bezüglich des Abstandserlasses NRW ergeben sich bei einer vom Einwender angesprochenen „Genehmigungsanpassung“ keine anderen Auswirkungen als bisher: Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen i.S. von §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Bauleitplanverfahren bestimmt. Sie gelten nicht im Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG.

Das in diesem Zusammenhang vom Einwender zitierte OVG NRW hat sich in dem Urteil im Normenkontrollverfahren zur 3. Änd. des B-Plans Nr. 6 dahingehend geäußert, dass die in der 3. Änderung festgesetzten Nutzungseinschränkungen nach Abstandsklassen nicht gerechtfertigt seien. Solche Nutzungseinschränkungen sind im vorliegenden Planverfahren aber nicht vorgesehen, die Ausführungen dazu verfangen somit nicht.

Eine Vergrößerung der benannten Verkehrsflächen am Ende der Straße „Am Königsfeld“ für einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m (gerade für LKW) ist nicht möglich, da die betreffenden Eigentümer bislang nicht bereit waren Flächen abzugeben und dies nach aktueller Abfrage noch immer nicht sind (Nachfrage der Stadt und ablehnende Antwort des Eigentümers im April 2021).

Das OVG NRW hat in dem Urteil im Normenkontrollverfahren zudem bestätigt, dass der Übergangsbereich Wendehammer in den Wirtschaftsweg „Brakeler Märsch“ nicht zwingend den Vorgaben der bestehenden Regelwerke mangels Verbindlichkeit entsprechen muss. Eine Gemeinde sei nicht gehindert, abweichend von den vorgeschlagenen Straßen- und Wegetypen individuelle Lösungen zu verwirklichen. Entscheidend sei, ob ein hinter den Regelstandards zurückbleibender Ausbau – auch unter Berücksichtigung einer angepassten Fahrweise – die Erfordernisse der Verkehrssicherheit noch wahre. Im Hinblick auf den Wendehammer sei dies der Fall. Bei angepasster niedriger Geschwindigkeit sei ein Passieren auch mit größeren Fahrzeugen bzw. Gespannen möglich. Nicht zuletzt sei es angesichts der auf geringe Nutzungsfrequenzen angelegten Verkehrsbedeutung vertretbar, den bestehenden Zustand planungsrechtlich festzuschreiben.

An diesen Erkenntnissen und zugrundeliegenden Tatsachen hat sich nichts geändert. Die Verkehrsbedeutung ist nach wie vor gering. Zudem hat eine Abfrage bei den zuständigen Behörden ergeben, dass Unfälle oder besondere Verkehrsvorkommnisse, die gegen das Bestehen einer Verkehrssicherheit in diesem Bereich sprechen würden, nicht bekannt und nicht gemeldet worden sind.

Es wäre zudem möglich, verkehrsordnungsrechtlich mit einem entsprechenden Verkehrsschild „Keine Wendemöglichkeit“ die Situation zu verbessern.

Der B-Plan sieht für den betreffenden Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor, sodass die Erschließung des Flurstücks 25 gesichert ist. Hinzu kommt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Brakel, die bereits einem genehmigten Bauvorhaben dient. Eine zusätzliche Erschließung ist daher nicht erforderlich.

Das OVG NRW hat in dem Urteil zum Normenkontrollverfahren (2017) ebenfalls im Hinblick auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bestätigt, dass das Flurstück 25 allein hierdurch ausreichend erschlossen sei (vgl. S. 27 der Entscheidungsgründe).

An die in der Vereinbarung gegebenen Zusagen zur Wegenutzung hält sich die Stadt weiterhin gebunden.

Da nunmehr zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, bestehen im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung keine Bedenken.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme der Gesellschaft des Entsorgungsbetriebs zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Entsorgungsbetrieb

Deren Argumentation beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe, Immissionsschutzansprüche, Verkehrsflächen Wendehammer, Umweltbericht (Zauneidechsenvorkommen).

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Bereits im Aufstellungsverfahren zur 3. Änd. des B-Plans Nr. 6 als auch bei der geplanten Neuaufstellung des B-Plans Nr. 6 ist ein möglicher Erweiterungsbedarf für die beiden Gewerbebetriebe berücksichtigt worden. Die weiter östlich anschließenden Flächen (Flurstücke 23 und 24) stehen nach Auskunft der Eigentümer nicht zum Verkauf und somit auch nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung (Einschätzung d. Eigentümer ist hierzu informell im April 2021 erneuert worden). In dem Urteil des OVG NRW vom 25.09.2017 (Normenkontrollverfahren 3. Änd. des B-Plans Nr. 6, Az.: 2 D 18/16.NE) ist ausgeführt worden, dass die Herausnahme von nicht ausgenutzten Teilflächen, insbesondere der Flurstücke 23 und 24 nicht abwägungsfehlerhaft sein dürfte. Insoweit dürfte sich die Stadt auf die Feststellung beschränken, dass die Planung im Einklang mit den Interessen der Grundstückseigentümer stehe (vgl. S. 23 bis 24 der Entscheidungsgründe).

Entgegenstehende Interessen habend die jeweiligen Eigentümer aber in diesem Planverfahren ebenfalls nicht geltend gemacht und sind sonst auch nach wie vor nicht zu erkennen.

Ferner hat das OVG NRW darauf hingewiesen, dass die geltend gemachten Erweiterungsbelange in der gegebenen Situation schon nicht abwägungsrelevant seien. Zwar könnten Erweiterungsabsichten auch dann ein abwä-

gungsrelevanter Belang sein, wenn hierfür ein Grundstück benötigt werde, an dem noch keine gesicherte Nutzungsoption bestehe. Es setze aber voraus, dass zumindest eine hinreichende Wahrscheinlichkeit bestehe, dass entsprechende Nutzungsvorstellungen in absehbarer Zeit verwirklicht werden könnten (vgl. S. 24 der Entscheidungsgründe).

Es ist vorliegend vom Einwender aber nichts Entsprechendes dargelegt worden, zudem haben die Eigentümer der Flurstücke 23 und 24 nochmals bezeugt, dass kein Verkauf der Grundstücke erfolgt.

Das Wohnhaus der landwirtschaftlichen „Hofstelle B.“ stellt einen Immissionspunkt dar. Dieser ist bereits jetzt bei allen Planungen und Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt ist. Es handelt sich nicht um eine gewerbliche Betriebsleiterwohnung. Die Änderung des FNPs ändert nichts an dieser planungsrechtlichen Einordnung des Außenbereichs und auch nicht an der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des „Wohnhauses B.“. Derzeit gelten hier aufgrund der Lage im Außenbereich die entsprechenden Lärmwerte für „MD“/ „MI“ (Dorfgebiete/Mischgebiete). Es ist ständige Rechtsprechung des OVG NRW, dass Bewohnern des Außenbereichs von Anlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die für Mischgebiete nach der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte zuzumuten sind (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 23.10.2017 - 8 B 565/17-, BeckRS 2017, 130278 und Beschluss vom 16.05.2013 - 8 A 2705/12 -, BeckRS 2013, 51170). Dies wird auch nach Änderung des FNPs so bleiben, der Schutzanspruch des Wohnhauses wird nicht erweitert. Somit führt die geplante FNP-Änderung nicht zu einer erhöhten Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer möglichen Weiterentwicklung.

Eine Vergrößerung der benannten Verkehrsflächen am Ende der Straße „Am Königsfeld“ für einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m (gerade für LKW) ist nicht möglich, da die betreffenden Eigentümer bislang nicht bereit waren Flächen abzugeben und dies nach aktueller Abfrage noch immer nicht sind (Nachfrage der Stadt und ablehnende Antwort des Eigentümers im April 2021).

Das OVG NRW hat in dem Urteil zum Normenkontrollverfahren zudem bestätigt, dass der Übergangsbereich Wendehammer in den Wirtschaftsweg „Brakeler Märsch“ nicht zwingend den Vorgaben der bestehenden Regelwerke mangels Verbindlichkeit entsprechen muss. Eine Gemeinde sei nicht gehindert, abweichend von den vorgeschlagenen Straßen- und Wegetypen individuelle Lösungen zu verwirklichen. Entscheidend sei, ob ein hinter den Regelstandards zurückbleibender Ausbau – auch unter Berücksichtigung einer angepassten Fahrweise – die Erfordernisse der Verkehrssicherheit noch wahre. Im Hinblick auf den Wendehammer sei dies der Fall. Bei angepasster niedriger Geschwindigkeit sei ein Passieren auch mit größeren Fahrzeugen bzw. Gespannen möglich. Nicht zuletzt sei es angesichts der auf geringe Nutzungsfrequenzen angelegten Verkehrsbedeutung vertretbar, den bestehenden Zustand planungsrechtlich festzuschreiben.

An diesen Erkenntnissen und zugrundeliegenden Tatsachen hat sich nichts geändert. Die Verkehrsbedeutung ist nach wie vor gering. Zudem hat eine

Abfrage bei den zuständigen Behörden ergeben, dass Unfälle oder besondere Verkehrsvorkommnisse, die gegen das Bestehen einer Verkehrssicherheit in diesem Bereich sprechen würden, nicht bekannt und nicht gemeldet worden sind.

Es wäre zudem möglich, verkehrsordnungsrechtlich mit einem entsprechenden Verkehrsschild „Keine Wendemöglichkeit“ die Situation zu verbessern.

Bei der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 6 ist im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts aufgefallen, dass die für die im UB gekennzeichneten Bereiche ein Zauneidechsenvorkommen möglich ist. Auf diesen Flächen ist unabhängig von einer Aufstellung, Aufhebung oder Änderung eines B-Plans der Artenschutz im Rahmen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Deswegen beinhaltet der B-Planentwurf lediglich einen Hinweis auf diesen Tatbestand unter der Nr. 8.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme des Entsorgungsbetriebs zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Faupel Rechtsanwälte für ihre Mandantschaft (Gesellschaften und Personen des Entsorgungsbetriebs)

Deren Argumentation beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Erforderlichkeit und Art der B-Planung, Erweiterungsbelange ansässiger Gewerbebetriebe, Innenentwicklung, Flächengröße, Flächenfestsetzung „ohne Nutzung“, Genehmigungserteilung und Ausweisung der landwirtschaftlichen Hofstelle (Immissionsschutz), Erschließung des Flurstücks 25, Immissionsschutzansprüche.

Die Verwaltung schlage vor, diese Stellungnahme aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Eine Erforderlichkeit der B-Planung ist unzweifelhaft gegeben. Bauleitpläne sind erforderlich im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie der Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde dienen.

Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Es ist grundsätzlich den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan neu aufstellt, ändert oder aufhebt.

Dies vorausgeschickt, ist festzuhalten, dass die Stadt vorliegend eine positive Plankonzeption mit mehreren Elementen verfolgt:

- Planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Erschließungsstraßen
- Rücknahme nicht mehr benötigter Gewerbeflächen
- Anpassung der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen aufgrund eines fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes
- planungsrechtliche Absicherung der gewerblich und industriell genutzten Flächen, also des vorhandenen Bestandes, sowie betriebsbezogene

Erweiterungen in diesen Bereichen (vgl. S. 9 der Begründung, 3. Absatz)

Eine insgesamt neue Überplanung von bereits bebauten Grundstückflächen ist entgegen der Auffassung des Einwenders auch zulässig. Es ist grundsätzlich in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Gemeinde mit der Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen darf, die mehr auf eine Bewahrung als auf eine Veränderung der vorhandenen Situation abzielen.“ (Vgl. z.B. VG Augsburg, Urteil vom 07.03.2018 – 4 K 17.869 –, BeckRS 2018, 2962, Rn. 51) Eine „Bewahrung“ der vorhandenen Situation setzt natürlich einen bereits vorhandenen Bestand voraus.

Darüber hinaus ist es selbst bei einer überwiegenden oder vollständigen Bebauung eines Plangebiets erforderlich, die bauliche Nutzung zu steuern, da bauliche Veränderungen/ Nutzungsänderungen bzw. Nutzungserweiterungen sowie Neuerrichtungen nach einem Gebäudeabriss möglich sind. Hier bedarf es einer planerischen Steuerung.

Ferner hat das OVG NRW in den Entscheidungsgründen des Urteils im Normenkontrollverfahren (2017) die dort genannten Ziele (Neuordnung der Erschließungsplanung/ Rücknahme von Ausweisungen von industriellen Nutzungen) als hinreichend legitime Anliegen bezeichnet und die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB anerkannt (vgl. S. 18 der Entscheidungsgründe). Diese Ausführungen zur 3. Änderung sind auf die Neuaufstellung ohne Weiteres übertragbar.

Darüber hinaus möchte die Stadt Brakel nicht, dass auf einem alten, überholten Plan aus dem Jahr 1998 mit weiteren zusätzlichen Änderungen aufgebaut wird. Bei der Auswahl des Instruments zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung ist die Stadt Brakel in ihrer Entscheidung frei. Es obliegt daher ihrem Ermessen, ob eine weitere Änderung eines Ursprungsplanes erfolgt oder ob – u.a. aus Gründen der Übersichtlichkeit – ein vollständig neuer und rechtlich selbstständiger Plan gefasst wird, der den Ursprungsplan samt aller Änderungen ersetzt.

Bereits im Aufstellungsverfahren zur 3. Änd. des B-Plans Nr. 6 als auch bei der geplanten Neuaufstellung des B-Plans Nr. 6 ist ein möglicher Erweiterungsbedarf für die beiden Gewerbebetriebe berücksichtigt worden. Die weiter östlich anschließenden Flächen (Flurstücke 23 und 24) stehen nach Auskunft der Eigentümer nicht zum Verkauf und somit auch nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung (Einschätzung d. Eigentümer ist hierzu informell im April 2021 erneuert worden). In dem Urteil des OVG NRW vom 25.09.2017 (Normenkontrollverfahren 3. Änd. des B-Plans Nr. 6, Az.: 2 D 18/16.NE) ist ausgeführt worden, dass die Herausnahme von nicht ausgenutzten Teilflächen, insbesondere der Flurstücke 23 und 24 nicht abwägungsfehlerhaft sein dürfte. Insoweit dürfte sich die Stadt auf die Feststellung beschränken, dass die Planung im Einklang mit den Interessen der Grundstückseigentümer stehe (vgl. S. 23 bis 24 der Entscheidungsgründe).

Entgegenstehende Interessen habend die jeweiligen Eigentümer aber in diesem Planverfahren ebenfalls nicht geltend gemacht und sind sonst auch nach wie vor nicht zu erkennen.

Ferner hat das OVG NRW darauf hingewiesen, dass die geltend gemachten Erweiterungsbelange in der gegebenen Situation schon nicht abwägungsrelevant seien. Zwar könnten Erweiterungsabsichten auch dann ein abwägungsrelevanter Belang sein, wenn hierfür ein Grundstück benötigt werde, an dem noch keine gesicherte Nutzungsoption bestehe. Es setze aber voraus, dass zumindest eine hinreichende Wahrscheinlichkeit bestehe, dass entsprechende Nutzungsvorstellung in absehbarer Zeit verwirklicht werden könnten (vgl. S. 24 der Entscheidungsgründe).

Es ist vorliegend vom Einwender aber nichts Entsprechendes dargelegt worden, zudem haben die Eigentümer der Flurstücke 23 und 24 nochmals bekundet, dass kein Verkauf der Grundstücke erfolgt.

Die Herausnahme der Flurstücke 23 und 24 kann im Ergebnis nicht abwägungsfehlerhaft sein, da der Einwender weder Eigentümer dieser Flurstücke ist, zudem nach Auffassung des OVG NRW noch nicht einmal abwägungsrelevante Erweiterungsbelange dargelegt hat. Änderungen, die eine andere Einschätzung gebieten, sind nicht in diesem Planverfahren dargelegt worden.

(Innenentwicklung) Die Ausführungen zu § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB sind vordergründig im Hinblick auf die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes u.a. auf den Flurstücken 25 und 27 erfolgt. Im Hinblick auf die Rücknahme nicht mehr benötigter Gewerbeflächen ist der Anwendungsbereich nicht eröffnet, hierauf weist der Einwender bereits selbst hin. Es geht gerade nicht um die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, vielmehr sollen diese Flächen planungsrechtlich - und in Übereinstimmung mit dem Eigentümerinteresse - auch wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Ein Abwägungsfehler kann darin nicht gesehen werden.

(Flächengröße) Flächenfestsetzungen können unabhängig von ihrer Größe, sowohl bei Festsetzung einer Baufläche als auch bei deren Umwandlung, getroffen werden. Bei einer Größenordnung von 10.000 qm handelt es sich nicht um eine geringfügige Größe.

(Flächenfestsetzung „ohne Nutzung“) Dieses Argument ist nicht nachvollziehbar; der B-Plan sieht für seinen gesamten Geltungsbereich bestimmte Festsetzungen der (baulichen) Nutzungen vor.

(Genehmigungserteilung nur unter der Prämisse Ausweisung der landwirtschaftlichen Hofstelle als gewerbliche Baufläche im FNP)

Die Durchsicht der Genehmigungsbescheide für das Unternehmen des Einwenders offenbart keine solche „Prämisse“. Die Darstellung dieser Fläche im FNP ist auch für die Genehmigungssituation des Unternehmens irrelevant. Maßgeblich ist, dass sich die Hofstelle im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet. Hiernach richtet sich der für dieses Wohnhaus einzuhaltende Schutzanspruch, dieser wird durch eine andere Darstellung der Fläche im FNP nicht verändert. Vor diesem Hintergrund waren auch keine Untersuchungen bezüglich Lärm- und Geruchsmissionen durchzuführen.

Der B-Plan sieht für den betreffenden Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor, sodass die Erschließung des Flurstücks 25 gesichert ist. Hinzu kommt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Brakel, die be-

reits einem genehmigten Bauvorhaben dient. Eine zusätzliche Erschließung ist daher nicht erforderlich.

Das OVG NRW hat in dem Urteil zum Normenkontrollverfahren (2017) ebenfalls im Hinblick auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung bestätigt, dass das Flurstück 25 allein hierdurch ausreichend erschlossen sei (vgl. S. 27 der Entscheidungsgründe).

An die in der Vereinbarung gegebenen Zusagen zur Wegenutzung hält sich die Stadt weiterhin gebunden.

Da nunmehr zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, bestehen im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung keine Bedenken.

(Schutzansprüche) Das Wohnhaus der landwirtschaftlichen „Hofstelle B.“ stellt einen Immissionspunkt dar. Dieser ist bereits jetzt bei allen Planungen und Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich, welches nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt ist. Es handelt sich nicht um eine gewerbliche Betriebsleiterwohnung. Die Änderung des FNPs ändert nichts an dieser planungsrechtlichen Einordnung des Außenbereichs und auch nicht an der immissionsschutzrechtlichen Einstufung des „Wohnhauses B.“. Derzeit gelten hier aufgrund der Lage im Außenbereich die entsprechenden Lärmwerte für „MD“/ „MI“ (Dorfgebiete/Mischgebiete). Es ist ständige Rechtsprechung des OVG NRW, dass Bewohnern des Außenbereichs von Anlagen ausgehende Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts in Anlehnung an die für Mischgebiete nach der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte zuzumuten sind (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 23.10.2017 - 8 B 565/17-, BeckRS 2017, 130278 und Beschluss vom 16.05.2013 - 8 A 2705/12 -, BeckRS 2013, 51170). Dies wird auch nach Änderung des FNPs so bleiben, der Schutzanspruch des Wohnhauses wird nicht erweitert. Somit führt die geplante FNP-Änderung nicht zu einer erhöhten Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe und ihrer möglichen Weiterentwicklung.

Beschluss:

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme der Faupel Rechtsanwälte für ihre Mandantschaft (Gesellschaften und Personen des Entsorgungsbetriebs) zu den genannten Punkten aus vorgenannten Gründen bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** zurück.

Biogasanlagenbetreiber

Dessen Argumentation beziehe sich auf die Hereinnahme der Fläche des Flurstücks 255 (Flur 20) in das Plangebiet. Der Eigentümer der Fläche habe sich im Planverfahren bislang nicht geäußert, mache nun aber seinen Bedarf an der betreffenden Fläche, die planerisch zunächst den Status „aufzuheben“ bekommen habe und damit keine Baufläche mehr sei, als Baufläche im Zuge einer eventuellen Betriebserweiterung seiner Biogasanlage geltend, insbesondere bei Entfall der (landwirtschaftlichen) Privilegierung.

Die Verwaltung schlage vor, im Sinne einer stringenten Planung dieser Stellungnahme zu folgen und diese Fläche ebenso als Baufläche (GI) in die Pla-

nung einzubinden; sie soll dem Betrieb der Biogasanlage zukünftig als Erweiterungsfläche dienen. Gleiches sei seinerzeit bei der Aufstellung der 3. Änderung des Urplans bei vergleichbaren Flächen benachbarter Betriebe, die diese als potenzielle betriebliche Erweiterungsflächen argumentativ eingebracht haben, erfolgt. Die Fläche des angesprochenen Flurstücks 255 (Flur 20) werde also aufgrund der geltend gemachten Eigentümer- und Betriebsinteressen als Baufläche in das Plangebiet hereingenommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt der Stellungnahme des Biogasanlagenbetreibers zum genannten Punkt bei 1 Gegenstimme und 4 Enthaltungen **mehrheitlich** aus vorgenannten Gründen.

(FNP und B-Plan betreffend)

Westnetz GmbH

(bereits zur herkömmlichen Beteiligung ausgewertet worden)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich am Rande des Plangebiets Gasleitungen des Versorgungsnetzes befinden. Maßnahmen, die deren ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb beeinträchtigen oder gefährden, dürften nicht vorgenommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; die Rücksichtnahme auf die bzw. Einbeziehung der Versorgungsanlagen spielt erst im späteren Baugeschehen (bei dieser Planung überwiegend im Bestand) eine Rolle.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Westnetz GmbH zu Gasleitungen des Versorgungsnetzes am Rande des Plangebiets **einstimmig** zur Kenntnis.

Landwirtschaftskammer NRW

(bereits zur herkömmlichen Beteiligung ausgewertet worden)

Bisher werde im Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen, dass mögliche (Geruchs-) Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet hinzunehmen seien. Jedoch seien auch Geräuschimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ggf. möglich. Dieser Hinweis sollte daher entsprechend angepasst werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; der bisherige generelle Hinweis im Bebauungsplanentwurf auf Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ist nach Prüfung durch den Kreis Höxter ausreichend und beinhaltet auch Geräuschimmissionen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW zur Erweiterung des vorhandenen Hinweises zu möglichen (Geruchs-) Immissionen auf Geräuschimmissionen bei 1 Gegenstimme **mehrheitlich**

zur Kenntnis; diesem Hinweis wird bereits durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprochen.

Beschluss:

b. Beschluss der Erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs

Es ist anzumerken, dass neben der o.g. Hereinnahme der Baufläche in das Plangebiet auf dieser Fläche ein dafür erforderlicher Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt bei 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen **mehrheitlich**, den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6-neu „Königsfeld Ost“ in der Kernstadt Brakel mit gleichzeitiger Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 6, Nr. 6 - 1. Änderung und Nr. 6 - 2. Änderung erneut zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

2.4. Bebauungsplan Nr. 40a "Brakel West - Riesel II" in der Kernstadt Brakel Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbeteiligung

0402/202
0-2025

Berichterstatter: FB 3, Johannes Groppe

Bernd **Bohnenberg** führt in den Sachverhalt ein, der Bauausschuss habe in seiner Sitzung am 14.03.2018 beschlossen, den Haupt-Plan (Bebauungsplan Nr. 40 „Brakel West - Riesel II“ in der Kernstadt Brakel) zum im Betreff genannten (Teil-) Bauleitplan aufzustellen.

Die Offenlegung des Planentwurfs nebst herkömmlicher Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange habe für diesen Teil-Planbereich vorgezogen stattgefunden, um eine sog. Planreife nach Baugesetzbuch (BauGB) für das Regenrückhaltebecken/ Schmutzwasserpumpwerk zu erlangen.

Ratsherr **Knobloch** erläutert kurz, der Ausbau werde ganz klar unterstützt, aber die ökologischen Aspekte müssen unbedingt Berücksichtigung finden und der „Amtmannteich“ erhalten bleiben.

Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung incl. Behördenbeteiligung

Es seien folgende auszuwertende Stellungnahmen eingegangen:

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Die Argumentation der Ratsfraktion beziehe sich stichpunktartig zusammengefasst auf: Änderung der Ausführung des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB), optimale Herstellung des Biotops des Amtmannsteichs (Wasserzu-