

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.06.2008

für den **Rat der Stadt**

Datum: 24.06.2008

TOP: 2 öffentlich

Betr.: Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Ferienpark Gut Holtmann"
hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 23.10.2007,
TOP 1 ö. S. und des Rates vom 15.11.2007, TOP 2 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65501
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Den Anregungen zur Nutzung von Festbrennstoffen werden wie unten beschrieben eingeschränkt gefolgt.
2. Der Anregung, auch in dem Bereich der mit SO 4 gekennzeichnet ist Festbrennstoffe auszuschließen, wird nicht gefolgt.
3. Der Anregung, die gestalterischen Festsetzungen für die Außenwandflächen nicht mit aufzunehmen, wird nicht gefolgt
4. Der Anregung, die Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen, wird eingeschränkt gefolgt.
5. Im Rahmen des Planverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ sind nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

Sachverhalt:

Entsprechend dem o. g. Beschluss wurde nach Aushang der Planung vom 18. Dezember 2007 bis zum 18. Januar 2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Über die Anhörung wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in dem Bauleitplanverfahren über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“ am Freitag, den 18. Januar 2008, im Kultursaal der Alten Landwirtschaftsschule, Darfelder Straße 10

Teilnehmende Bürger: s. beiliegende Anwesenheitsliste
Von der Verwaltung anwesend: Herr Mollenhauer
Frau Besecke
Frau Nachbar als Schriftführerin

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr

Herr Mollenhauer begrüßt die anwesenden Bürger und erläutert die Gründe für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienpark Gut Holtmann“.

Frau Besecke zeigt den Bereich des Bebauungsplangebietes auf und erläutert die Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO. Sie führt aus, dass sie diese in mehrere Abschnitte unterteilt habe und nach jedem die Möglichkeit der Fragestellung gegeben werde.

1) *Art der baulichen Nutzungen*

Frau Besecke erläutert die unterschiedlichen Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes und die dort zulässigen Nutzungen.

Hierzu ergeben sich bei den Anwesenden keine Fragen.

2) *Maß der baulichen Nutzung/sonstige textliche Festsetzungen*

Anhand von Beispielen erklärt sie die Berechnung der Grundflächenzahl von 0,2 und die festgesetzte Maximalgröße der Grundflächen für Haus- und Nebengrundanlagen.

Herr Weber ergänzt, dass bereits genehmigte Häuser, auch wenn sie nicht den hier vorgestellten Festsetzungen entsprechen, über einen Bestandsschutz verfügen.

Herr Namokel führt zu der Festsetzung hinsichtlich der Verwendung von Festbrennstoffen in Heizanlagen aus, dass dann aber unzulässigerweise eine Menge Schornsteine in dem Gebiet rauchen würden.

Frau Besecke entgegnet, dass dieses Problem bekannt sei. Man könne jedoch die Kamine nicht regelmäßig kontrollieren. Hier werde an die Eigentümer appelliert.

Herr Engler erläutert, dass die meisten Häuser mit Nachtspeicheröfen ausgestattet seien, die demnächst aber vom Markt verschwinden würden und durch eine andere Heizmöglichkeit ersetzt werden müssten. Er frage sich, welche Alternativen dann noch für die Hauseigentümer ergäben, wenn Festbrennstoffe ausgeschlossen würden,

Frau Besecke erklärt, dass z. B. Gas eine Alternative darstelle. Es könnten sich jedoch auch noch andere Heizmöglichkeiten ergeben.

Herr Engler erkundigt sich, ob ein Heizen mit Pellets damit auch ausgeschlossen sei.

Herr Schlagheck möchte wissen, warum die Festbrennstoffe nur in den Bereichen SO 1-3 ausgeschlossen würden und warum nicht überall.

Herr Mollenhauer erläutert den Hintergrund der Festsetzungen. Dieses sei hauptsächlich zum Schutz der Bewohner vor Beeinträchtigungen durch Qualm, Gerüche etc. aufgenommen worden. Pellets seien auch ein Festbrennstoff und daher ausgeschlossen.

Er sagt zu, die Anregungen hinsichtlich der Pellets und der Ausweisung nur in den Gebieten SO 1-3 aufzunehmen und hierüber beraten lassen.

Herr Schlagheck trägt vor, dass die Speicherheizungen nicht mehr zu verwenden und die vorhandenen asbesthaltig seien. Die Entsorgung dieser Heizungen sei teuer. Warum werde der Bebauungsplan nicht so geändert, dass die Ausstattung der Kamine mit Filtern als Alternative zulässig sei.

Herr Namokel führt aus, dass es schon viel qualmen würde, wenn die Nachbarn jeden Abend den Kamin anzünden würden. Wenn man am Wochenende in das Haus käme und dieses kalt sei, könne der Kamin als Übergang angezündet werden, das sei für ihn schon so in Ordnung. Er frage sich, welche Alternativen es sonst noch gäbe. Radiatoren z. B. verbrauchten doch viel zu viel Strom.

Herr Mollenhauer erklärt, dass dieses ein Problem des Betreibers des Ferienparks, Herrn Holtmann, sei. Sicherlich habe dieser sich auch schon Gedanken hierzu gemacht. Ein anderes System könne aufgebaut werden, vielleicht ein Blockheizkraftwerk.

Frau Schlüter erkundigt sich, wie es sein könne, dass Kamine vom Schornsteinfeger abgenommen werden könnten, wenn diese doch im Bebauungsplangebiet gar nicht erlaubt seien.

Frau Besecke erwidert, dass der Schornsteinfeger von der Verwaltung darauf hingewiesen wurde. Sie habe aber auch gehört, dass neue Kamine abgenommen worden seien. Die Verwaltung habe diesbezüglich schon mit dem Schornsteinfeger gesprochen.

Nach Ansicht von **Herrn Weber** ist ein Ausschluss von Festbrennstoffen nach dem Baurecht äußerst schwierig.

Außerdem frage er sich, wenn die Festsetzungen schon aus Immissionsschutzgründen aufgenommen worden wären, warum dann nicht auch für das Gebiet SO4. Aus seiner Sicht erscheine so eine Festsetzung unsinnig, wenn sie nicht überprüft werden könne.

Herr Holtmann jun. erläutert, dass man sich durchaus schon Gedanken gemacht habe, wie die Beheizung aussehen könne, wenn die Nachtspeicheröfen nicht mehr zulässig seien. Es werde über die Alternative Blockheizkraftwerk ebenso nachgedacht wie über Flüssiggas. Er sei der Meinung, dass in den Häusern ein Frostschutz nicht sichergestellt sei, wenn diese mit Holz o. ä. geheizt würden.

Zum Schutz des Schornsteinfegers müsse er darauf hinweisen, dass dieser in den letzten Jahren des Öfteren gewechselt habe und dem Neuen die Regelung nicht von Anfang an bekannt war.

Herr Schlagheck möchte von Herrn Holtmann wissen, wie ein LKW mit 7,5 t denn wohl bei der Wegebreite das Gebiet versorgen solle. Seiner Meinung nach sei dieses nicht möglich.

Herr Holtmann erklärt, dass er bereits mit den Lieferanten gesprochen habe und dieses durchaus möglich sei.

Herr Weber erkundigt sich, ob es nicht möglich sei bei den Festsetzungen hinsichtlich der Festbrennstoffe die Wörter „und offenen Kaminen“ zu streichen. Er sei der Ansicht, dass die Unzulässigkeit von Festbrennstoffen in Heizungsanlagen für ihn o. k. sei. Wenn aber im Kamin ab und zu Holz angezündet würde, wäre das für ihn etwas anderes. Dieses sei dann auch durchaus mit dem Immissionsschutz vereinbar.

Frau Besecke entgegnet, dass dies ihrer Meinung nach nur sehr schwierig städtebaulich zu begründen sei, die Anregung aber weitergegeben werde. Sie weist noch einmal darauf hin, dass die Frostsicherheit für das Gebäude aber entscheidender sei.

Zu den Nebengebäuden erläutert **Frau Besecke**, dass diese mindestens 2,50 m Grenzabstand haben müssten und die Regelungen der Landesbauordnung hiervon unberührt blieben. Der Bebauungsplan könne keine Festsetzung treffen, die nicht der Landesbauordnung entspreche.

Herr Weber führt hierzu aus, dass nach der Landesbauordnung durchaus Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

Frau Besecke erwidert, dass die Formulierung so anscheinend missverständlich sei und sie diese anders abfasse.

Herr Zech erkundigt sich, ob zwischen den Hauptgebäuden keine Abstandsflächen erforderlich seien bzw. was geschehe, wenn diese in der Örtlichkeit nicht eingehalten würden.

Frau Besecke erklärt, dass dieses nicht im Bebauungsplan festgesetzt würde, sondern durch die Landesbauordnung geregelt sei. In dem Gebiet würden nicht alle Gebäude den Abstand entsprechend der Landesbauordnung einhalten. Sollten diese abgerissen werden, müsste dort dann anders gebaut werden.

Herr Weber merkt an, dass die Festsetzung hinsichtlich der Neuanpflanzungen im Kontext zum Urteil des Oberverwaltungsgerichtes stünde.

Frau Besecke verneint dies, dort ging es um die Formulierung landschaftsgerechte Bepflanzung.

Herr Weber entgegnet, dass er das Urteil anders im Kopf habe.

3) *Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen*

Nach den Ausführungen von Frau Besecke, bemerkt **Frau Sievert**, dass sie die Festsetzungen zur Außengestaltung ziemlich langweilig fände, da alles vorgeschrieben

würde. Der Ferienpark würde doch viel lebendiger und moderner, wenn jeder Eigentümer hier freie Auswahl hätte. Das Gebiet würde dadurch viel fröhlicher.

Frau Besecke erläutert den Hintergrund der Festsetzungen. Durch die Verwendung von Holz und Ziegeln solle sich der Park in die Landschaft einfügen und von Außen nicht so erkennbar sein. Dies sei eine Abwägung zwischen individueller Gestaltungsmöglichkeit und Einbindung in die Landschaft als übergreifende Zielsetzung gewesen.

Herr Namokel erkundigt sich, warum z. B. natürliche Materialien wie Sandstein nicht verwenden werden können. Er sei der Meinung, dass Sandstein sich auch der Umgebung anpasse und nicht auffalle. Zumal er in der Gegend nicht fremd sei. Farbig gestrichenes Holz, z. B. in Rot oder Rosa, falle doch erst recht auf. Auch weißer Putz sei auffällig und passe sich der Umgebung nicht an.

Herr Weber merkt an, dass er es unsinnig fände, die Gestaltung der Außenwandflächen festzusetzen. Seiner Meinung nach sei das gesamte Gebiet schon bebaut und die vorhandene Bebauung sei nicht identisch mit den hier vorgestellten Festsetzungen. In einem Neubaugebiet könne diese Regelung umgesetzt werden. In diesem Plangebiet sähe es jedoch ganz anders aus. Das Ziel sei hier nicht zu erreichen. So eine Festsetzung mache nur Sinn, wenn das Ziel auch erreichbar sei.

Herr Mollenhauer führt aus, dass sich die meisten Eigentümer an diese Regelung gehalten hätten. Im letzten Bebauungsplan hätte sich die Politik festgelegt, nur für 25 % der Außenwandflächen an zwei Seiten Verblendung mit Klinkern zuzulassen. Hintergrund der jetzigen Erhöhung der zulässigen Verblendung sei gewesen, dass durch die Verblendung der Wetterseiten die Häuser besser geschützt werden könnten. Hinzu käme, dass der Haustyp oft im Ferienpark vertreten sei. Er räumt ein, dass in Einzelfällen durchaus schon Häuser vorhanden seien, die mehr als 50 % aufweisen würden.

Er sei der Ansicht, dass diese Festsetzung getroffen werden solle. Dieses müsse im Ausschuss diskutiert werden.

Herr Weber betont noch einmal, dass aus seiner Sicht Festsetzungen ohne Aussicht auf Einhaltung keinen Sinn machen würden.

Herr Mollenhauer antwortet, dass er dieses nicht so sehen würde. Bei Veränderungen und Renovierungen von Gebäuden erfülle die Festsetzung seiner Meinung durchaus einen Sinn.

Herr Engler bemerkt, dass genehmigte Gebäude Bestandsschutz hätten. Wenn hier nicht alles genehmigt sei, könne unter Umständen eingeschritten werden. Dies müsse jedoch nicht unbedingt der Fall sein. In diesem Zusammenhang verweist er auf das „Möhneseeurteil“. Hier habe sich gezeigt, dass eine Festsetzung auch funktionslos werden könne.

Herr Schlagheck betont, dass seiner Meinung nach die Kreativität des Einzelnen gefördert und nicht eingeschränkt werden müsse. Sonst würden sich alle zu einer bestimmten Einheitsgesellschaft entwickelt, wie zum Beispiel in der ehem. DDR.

Herr Mollenhauer hält diese Darstellung für etwas überzogen und nicht vergleichbar mit den Festsetzungen dieses Planes.

Herr Schlagheck erwidert, dass er sich durch die Festsetzungen eingeschränkt fühle.

Die jetzigen Festsetzungen seien jedoch schon, so **Herr Mollenhauer**, im Gegensatz zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes gelockert worden.

Herr Schlagheck ist jedoch der Ansicht, dass, wenn der Plan schon überarbeitet würde, dieser nicht so viele Festsetzungen enthalten solle, sondern dem Eigentümer mehr Freiheit zugestehen solle.

Herr Weber wiederholt, dass die Festsetzungen seiner Ansicht nach nur bei einem neuen Gebiet sinnvoll seien und nicht, wenn in einem bebauten Gebiet Neues festgesetzt würde.

Herr Mollenhauer erläutert, dass der alte Bebauungsplan bis zum Gerichtsurteil als rechtskräftig angenommen wurde. Die überwiegende Zahl der Eigentümer habe sich daran gehalten. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem vorhandenen Gebiet müsse man Kompromisse eingehen. Letztendlich müsse der Ausschuss hierüber beraten.

Herr Namokel ergänzt, dass ihn die Häuser so nicht stören, sie würden sich seiner Meinung nach in die Landschaft einpassen. Wer Holz liebt, solle Holz nehmen dürfen und wer Stein bevorzugt, solle diesen auch verwenden dürfen.

Herr Mollenhauer zeigt auf, dass dann vielleicht demnächst im Ferienpark ein gelbes Haus, ein rotes Haus usw. stünden.

Herr Schlagheck ist der Ansicht, dass von der Industrie in den nächsten Jahren verschiedene Alternativen für Energieeinsparungen entwickelt würden. Eine Verkleidung mit Holz oder Stein sei dann nicht mehr möglich. Darum solle man dieses doch offen lassen.

Herr Mollenhauer ist der Ansicht, dass dieses auch mit den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden könne.

Frau Besecke merkt an, dass diese Möglichkeiten für ein Wochenendhaus wohl zu teuer seien.

Frau Schlüter führt aus, dass es doch überwiegend Leute mit einer Mietwohnung seien, die sich ein Haus im Ferienpark kaufen würden. Wenn diese Häuser jetzt komplett verklinkert und hochwertiger ausgestattet würden, könnten sich nur noch wenige ein Ferienhaus leisten, da die Häuser doch viel zu teuer würden bzw. nicht wieder verkauft werden könnten.

Herr Friedrich stellt fest, dass der ehemalige Bebauungsplan keine Rechtskraft habe und daher z. Z. kein Plan vorhanden sei. Die Verwaltung beziehe sich aber immer wieder auf diesen Plan.

Herr Mollenhauer antwortet, dass es richtig sei, dass z. Z. kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiere, dieser aber bis zu dem Gerichtsverfahren eingehalten worden wäre.

Frau Besecke ergänzt, dass der alte Bebauungsplan einbezogen werde, um zu erläutern wie die Festsetzungen des jetzigen Planentwurfes entstanden sind.

Herr Engler bezweifelt, dass dieses so richtig sei. Er habe sein Haus vor ca. 12 Jahren gekauft und drei Seiten seien hiervon verklinkert gewesen. Seiner Meinung gäbe es im Gebiet viele solche Häuser.

Herr Mollenhauer berichtet, dass vor ca. 10 Jahren Herr Bernemann vom Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld als Grundlage für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes eine Bestandsaufnahme aller Häuser in dem Gebiet erstellt habe. Dann sei der Zustand der vorhandenen Bebauung abgewägt worden und hieraus die Festsetzungen für die Änderung formuliert worden.

Herr Holtmann sen. erwidert, dass die Häuser nicht von Anfang an den Zustand aufgewiesen hätten. Es seien keine Häuser mit drei Klinkerseiten genehmigt und gebaut worden, dies sei dann nachträglich schwarz geschehen.

Herr Weber verweist auf seine vorherigen Ausführungen und beantragt, auf die Festsetzung hinsichtlich der Außenwandflächen gänzlich zu verzichten. Seiner Meinung nach würden diese keinen Sinn machen.

Der Antrag findet die mehrheitliche Zustimmung der Anwesenden.

Herr Mollenhauer erklärt, dass er den Antrag dem Ausschuss vortragen werde. Dieser habe letztendlich darüber zu entscheiden.

In Bezug auf die zu verwendenden Materialien für die Außengestaltung erkundigt sich **Herr Engler**, ob es richtig sei, dass die Anbringung von Photovoltaikanlagen z. B. an Sichtschutzmauern so nicht zulässig sei, da es sich um ein glänzendes Material handle. Seiner Meinung nach biete sich dieses jedoch gerade bei Nur-Dach-Häusern an.

Frau Besecke bestätigt, dass die Anbringung von Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werde.

Herr Engler merkt an, dass dieser Ausschluss nicht zeitgemäß sei.

Frau Besecke sagt zu, diese Anregungen dem Ausschuss vorzutragen. Die Anlagen würden jedoch schon sehr auffallen, sie seien allerdings eine Alternative zur Energiegewinnung. Man müsse hier nur unterscheiden, ob diese für die Warmwasseraufbereitung genutzt würden oder hiermit Energie in das Netz eingespeist werden solle.

Herr Weber merkt an, dass, wenn der Ausschuss dem Antrag stattgeben sollte und im Bebauungsplan keine detaillierten Festsetzungen für die Außenwände aufgenommen würden, die Diskussion nicht mehr vertieft werden müsse.

Frau Besecke weist darauf hin, dass dieses bei Sichtschutz- und Nebenanlagen ein anderes Thema sei.

4. Hinweise

Herr Schlagheck erkundigt sich, ob es richtig sei, dass für alle Änderung, wie z. B. Anstrich, Verfugung etc., eine Baugenehmigung erforderlich sei.

Frau Besecke erläutert, dass die Gestaltungsfestsetzungen eingehalten werden müssten. Bei Abweichungen sei eine Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde erforderlich.

Herr Schlagheck ist der Meinung, dass nach der hier vorgestellten Formulierung ein neues Fenster genehmigt werden müsse.

Frau Besecke erklärt, dass der Satz anders formuliert werden könne.

Herr Weber erkundigt sich nach dem weiteren Verfahrensablauf.

Herr Mollenhauer erläutert die weiteren Schritte im Zuge des Aufstellungsverfahrens und die weiteren Möglichkeiten für die Bürger ihre Bedenken oder Anregungen zu äußern.

Frau Schlüter erkundigt sich, wie sie von den weiteren Terminen erfahren könne.

Herr Mollenhauer sagt zu, Bekanntmachungen im Zuge des Verfahrens auch im Schaukasten am Gut Holtmann auszuhängen.

Frau Besecke ergänzt, dass die Bekanntmachungen im Amtsblatt der Stadt Billerbeck und im Internet nachzulesen sei.

Ende der Niederschrift

Insgesamt waren ca. 30 Bürger zur Versammlung erschienen, von denen fast niemand eine reine Wochenendnutzung ausübt.

Da sich einzelne Anregungen wiederholt und vermischt haben, werden Sie nachfolgend ohne Namensnennung des Einwenders erörtert.

Die Thematik Verbot von Festbrennstoffen wurde unter verschiedenen Aspekten erörtert. Außerdem wurde angezweifelt, dass ein Ausschluss möglich sei. Nach einschlägiger Rechtssprechung ist dies wie folgt möglich.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB können Regelungen zur Luftreinhaltung festgesetzt werden, indem die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen oder beschränkt wird. Hierfür kommen vornehmlich Verbote für den Einsatz bestimmter Brennstoffe (z. B. Kohle) in Heizanlagen oder die Verbrennung von Holz in Kaminen in Frage. Dabei ist es nicht notwendig, dass bereits schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind. Es kann auch Ziel sein, sie damit zu verhindern.

Konkret dient der Ferienpark der Erholung und liegt im Erholungsgebiet der Stadt Billerbeck. Zudem liegt er in einer Hang- und Kessellage, ist somit besonders inversionsgefährdet, zumal aufgrund der Gebäudehöhen niedrige Quellhöhen anzunehmen sind. Zum Schutz der Erholungssuchenden sollte daher die Verwendung besonders belastender Brennstoffe, wie Holz und Kohle, im Plangebiet untersagt werden.

Der Betrieb von Kaminen gewährleistet zudem keine Frostsicherheit der Häuser, da er immer beschickt werden muss. Es wird daher auf Dauer notwendig sein, für diesen Teil des Parks nach einer anderen Lösung zur Beheizung zu suchen. Neben der Versorgung mit Gas, wie auf dem Wochenendplatz bereits vorhanden, sind unter Prüfung des Immissionsgrades andere Alternativen zu überlegen. Eine Pelletheizung wäre unter diesem Aspekt zwar denkbar, praktisch ist jedoch ein nicht unerheblicher Lagerraum dafür erforderlich, der aufgrund der Beschränkung der überbaubaren Grundfläche problematisch sein dürfte. Insbesondere wegen der eingeschränkten Nutzungszeiten der Wochenendhäuser wäre eine Variante mit Gas oder ein Blockheizkraftwerk sicher für alle die bequemste Lösung.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen den Ausschluss wie oben formuliert aufzunehmen. Er ist gegenüber dem Entwurf aus der Öffentlichkeitsbeteiligung dahingehend geändert, dass nicht Festbrennstoffe wie Holz und Kohle, sondern die besonders luftverunreinigenden Brennstoffe Holz und Kohle ausgeschlossen werden. Dies ermöglicht eventuell ganz andere Versorgungsvarianten, die heute noch nicht konkret angedacht sind.

Die Anregung, im Gebiet SO 4 den Ausschluss dieser Brennstoffe ebenfalls vorzunehmen, entspricht zwar dem Gerechtigkeitssinn, jedoch handelt es sich hierbei um die Betriebsleiterwohnhäuser. Diese sind zum einen für den dauernden Aufenthalt bestimmt, außerdem stammt der Hof ursprünglich aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Es wäre daher nicht zu rechtfertigen, die alten Brennstätten nicht mehr betreiben zu können.

Maßgeblich kann hier jedoch angeführt werden, dass die Gebäude einzeln und mit erheblichem Abstand zu den Wochenendhäusern stehen und es sich um einige wenige handelt, die nicht maßgeblich zu einer Luftverunreinigung beitragen.

Eine Regelung über begrenzte Nutzungen, etwa einige Male im Jahr im Kamin Holz zu verbrennen, ist zwar verständlich, jedoch rechtlich noch schwieriger zu behandeln. Da es sich um Wochenendhäuser und nicht um Wohnhäuser handelt, wird es verwaltungsseitig für zumutbar gehalten, diese Einschränkung zum Wohle aller hinzunehmen.

Zu den zulässigen Nebenanlagen mit Grenzabstand sei hier zusätzlich auszuführen, dass auch im Hinblick auf Gespräche mit Nutzern der Wochenendhäuser in Genehmigungsverfahren gewünscht wurde, Nebengebäude auf die Grenze setzen zu dürfen. Die Landesbauordnung ermöglicht dies im eingeschränkten Rahmen. Natürlich ist es auch unter dem Aspekt des Nachbarschutzes bedenklich, im neuen Bebauungsplan Nebengebäude auf der Grenze zuzulassen, aber für die Aufteilung und Nutzung eines Gartens wäre es wünschenswert.

Die Fläche für Nebengebäude ist bereits über die zulässigen Grundflächen beschränkt (siehe 2.2), zusätzlich könnte die Höhe eingeschränkt werden, da die Landesbauordnung auf der Grenze Wandhöhen von 3 Metern plus Dach zulässt. Diese könnte entsprechend der bisherigen Regelungen übernommen werden (siehe 2.3).

Zu den Festsetzungen der Anpflanzungen ist auszuführen, dass die bisherige Formulierung sicher rechtswidrig war. Im Urteil des Oberverwaltungsgerichtes wurde dazu geschrieben, dass die nur beispielhaft erläuterte Vorgabe landschaftsgerechter Bäume und Sträucher problematisch sei. Nach einschlägiger Rechtsprechung sollte die Festsetzung über standortgerechte, heimische Gehölze erfolgen (siehe 3.3).

Bei den gestalterischen Festsetzungen ging die Diskussion insbesondere um die Gestaltung der Außenwände. Hier wurde angeregt auf Festsetzungen gänzlich zu verzichten.

Die Zulassung einer kompletten Verblendung der Wochenendhäuser wird verwaltungsseitig abgelehnt. Gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wurde die Festsetzung gelockert, die im Übrigen vom Gericht nicht beanstandet wurde. Dort wurde gesagt, dass die bereits vom Kläger vorgenommene Verblendung das Erscheinungsbild eines massiven Wohnhauses und die noch vorhandene Außengestaltung mit Holz durchaus noch den Charakter eines nur temporär genutzten Wochenendhauses hätte. Das Gericht erkannte die Erwägung der Stadt an, als Planungsziel die Erhaltung des Wochenendhausgebietes als solches und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu verfolgen. Das Gericht führte an, dass gerade solche gestalterischen Regelungen von Belang sind, die darauf abzielen, bei Wochenendhäusern auch äußerlich erkennbar nicht den Eindruck eines Wohnhauses entstehen zu lassen.

Die Festsetzung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht unsinnig, weil das Gebiet bereits bebaut ist. Die Festsetzung bestand ja schon vorher und auch nach Ortsbesichtigung war nicht erkennbar, dass ein maßgeblicher Teil der Gebäude abweichend verblendet ist. Auch die Ortsbesichtigung des Gerichtes hat keine andere Ansicht ergeben. Das zitierte „Möhnesee Urteil“ bezieht sich auf die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes bei 75 % planwidriger Wohnnutzung und fehlender Erwartung einer Trendwende. Eine Anwendung auf das Plangebiet ist nicht zu erkennen. Wie

an dem Fall der Klage zu erkennen, schreitet der Kreis bei entsprechenden Verstößen ein, insofern ist auch nicht zu sehen, warum die Festsetzung keine Aussicht auf Einhaltung hätte.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen an dieser Zielsetzung festzuhalten und die Festsetzung entsprechend zu formulieren. Da es Wochenendhäuser gibt, welche von Anfang an mit zwei verblendeten Seiten genehmigt wurden, ist die zulässige Umfanglänge auf 50 % erhöht worden (siehe unter Örtliche Bauvorschriften: Für SO 1 und SO 2 gilt:).

Bezüglich der Nutzung von Sonnenenergie wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Festsetzung zu lockern. Insbesondere die Warmwassererzeugung erscheint unter den oben genannten Energieproblemen für ein Wochenendhaus, welches insbesondere in den Sommermonaten genutzt wird, äußerst sinnvoll. Allerdings wäre es gestalterisch problematisch, wenn ganze Dachflächen mit Solarzellen bedeckt in den Außenbereich wirken würden. Auch wäre dies bei der teilweise engen Bebauung für die Nachbarn mit Blendwirkungen verbunden. Daher wird vorgeschlagen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in einer Größe bis zu 10 m² Fläche zuzulassen (s. Örtliche Bauvorschriften 1).

Die Bedenken zu den Hinweisen (keine Festsetzungen) wurden insofern berücksichtigt, dass sie umformuliert wurden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen zunächst die Behördenbeteiligung durchzuführen. Insbesondere die Stellungnahme des Fachdienstes Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld ist dann gefragt, die oben genannten Festsetzungen kritisch zu beleuchten.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlage:

Entwurf der textlichen Festsetzungen
Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf