

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.07 Bauordnung

Datum:
10.01.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Haupt- und Finanzausschuss	21.01.2021

Entscheidung

Standortplanung Tierheim Flamschen - 2 Anregungen gem. § 24 GO NRW -

Beschlussvorschlag:

Die Anträge werden gem. § 6 (6) Hauptsatzung an die zur Entscheidung berechnigte Stelle überwiesen. Die zur Entscheidung berechnigte Stelle ist die Bürgermeisterin als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.10.2020 hat der erste Antragsteller sein Schreiben vom 06.10.2020 dahingehend bekräftigt, dass es als Anregung nach § 24 GO NRW behandelt werden soll. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt. Am 12.12.2020 hat der Antragsteller eine Ergänzungsmail geschrieben, die sein Anliegen weiter ausführt – siehe Anlage 2

Am 13.12.2020 haben weitere vier Unterzeichner zum gleichen Sachverhalt eine Anregung nach § 24 GO NRW eingereicht – siehe Anlage 3.

Aufgrund der gleichen Belange werden beide Anregungen in dieser einen Vorlage erörtert.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Haupt- und Finanzausschuss mit der Erledigung der Eingaben nach § 24 GO NRW beauftragt (§ 6 Ziff. 4 Hauptsatzung). Er prüft die Anregungen inhaltlich und leitet sie ggf. an die zur Entscheidung berechnigte Stelle weiter (§ 6 Ziff. 5 Hauptsatzung).

Die Anregung hat dem Haupt- und Finanzausschuss am 10.12.2020 zur Beratung vorgelegen – siehe Vorlage 383/2020. Er hat einstimmig beschlossen, die Entscheidung direkt an den Rat zur Entscheidung zu überweisen.

Zum Inhalt der Anregungen:

Die Anregungen beinhalten, den geplanten neuen Standort des Tierheims in Flamschen (siehe Anlage 4) aus folgenden Gründen zu überdenken und dabei die Öffentlichkeit und den Rat angesichts des massiven Eingriffs in die Natur in die Entscheidung einzubeziehen:

- Die landwirtschaftliche Fläche sei eine typische münsterländische ökologische Vorrangfläche
- Diese Fläche sei eine Ruheoase für Wildtiere mit Anschluss an ein Gewässer nach der EU-WRRL

- Eine landwirtschaftliche Nutzung sei unbedingt notwendig für die Unterstützung der Landwirtschaft und zum Erhalt der Biodiversität.
- Eine Platzierung des Tierheims und das Ausführen der Hunde belaste die Umwelt und verdränge die vorhandene Tierwelt (hier u.a. das Rebhuhn aus Sicht der Jagdtrevierpächter) und leiste einer Versiegelung des Außenraums Vorschub – es könnte besser in dem geplanten Gewerbegebiet Nordwest bzw. Erweiterung IPNW angesiedelt werden.
- Planungen im Regionalplans Münsterland und im FNP sollten für die Standortwahl berücksichtigt werden
- Ökologische Gutachten, die sich auf den Bau von Windenergieanlagen beziehen, seien nicht anwendbar und neu zu erstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung kann aufgrund der baurechtlichen Situation nicht entsprochen werden. Daher ist ein Beschluss im Sinne der Antragsteller nicht möglich.

Zur Ansiedlung im Industriegebiet oder im Außenbereich

Der Tierschutzverein Coesfeld, Dülmen und Umgebung e.V. sucht seit längerem einen Ersatzstandort für den langjährigen Standort in der Bauernschaft Stripperhock zwischen Lette und Dülmen. Dabei wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Grundsätzlich sind Tierheime in vergleichbarer Größe und Ausrichtung regelmäßig nach § 35 (1) BauGB als privilegierte Außenbereichsvorhaben eingestuft und werden häufig im landwirtschaftlichen Umfeld angesiedelt. Der zwischenzeitlich anvisierte Standort in Flamschen/Bereich Zuschlag musste aus artenschutzrechtlichen Belangen wieder aufgegeben werden.

Da derzeit das Grundstücksangebot landwirtschaftlicher Flächen am Markt sehr beschränkt ist, hat die Verwaltung parallel geprüft, ob auch eine Ansiedlung in einem der geplanten Coesfelder Gewerbegebiete, insbesondere Erweiterung des Industrieparks Nord.West a) möglich ist oder b) sinnvoll wäre. Dies muss aus zwei Gründen verneint werden:

- a. Die in Flamschen angestrebte Erweiterung als Industriegebiet (GI) nach § 9 (1) BauNVO lässt kein Tierheim zu, da das GI im Grundsatz der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dient, die in anderen Gebieten aufgrund ihres Störgrades nicht zulässig sind. Nach § 9 (3) BauNVO sind zwar ausnahmsweise bestimmte Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich, darunter fällt aber nach gängiger Definition kein Tierheim.
- b. Die immer restriktiver werdenden Vorgaben der Landesplanung zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und die damit einhergehende Baulandknappheit zwingt die Stadt zur Steuerung: neue Gewerbegrundstücke sollen bevorzugt für anfragenden Unternehmen, die neue Arbeitsplätze schaffen, vergeben werden. Ein Tierheim als privilegiertes Vorhaben ist vom Gesetzgeber durch die Privilegierung nach § 35 BauGB ausdrücklich dem Außenbereich zugeordnet, was allgemeinen Gewerbebetrieben verwehrt ist.

So ist mit dem neuen Standort in Flamschen/südlich Reithalle eine Fläche im Außenbereich gefunden worden, für die die Zulässigkeit des Vorhabens Tierheim nach den Maßgaben des § 35 (1) BauGB geprüft wurde. Der vom Tierschutzverein gestellte Antrag nach § 77 BauO NRW mündete in einem positiven Vorbescheid. Da das Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig ist, waren in diesem Verfahren schwerpunktmäßig zwei Belange zu hinterfragen, die ggf. einem positiven Vorbescheid entgegenstehen:

1. Sind gegenüber der Wohnsiedlung Goxel und anderen schutzbedürftigen Nutzungen im Außenbereich die anzuwendenden Lärmimmissionswerte eingehalten? Dabei war auch der im Regionalplan dargestellte Allgemeine Siedlungsbereich (Erweiterung der Siedlung nach Osten) als vom Rat der Stadt Coesfeld beschlossene städtebauliche Entwicklungsoption zu berücksichtigen.

Hier hat ein orientierendes Immissionsgutachten belegt (Tierheim und Stellplatzanlage), dass zur Tagzeit die Schutzansprüche für eine Wohnnutzung im bebauten Innenbereich gewährleistet werden. Für die Nachtzeit (22 – 6 Uhr) sind Maßnahmen zu ergreifen, die dann die Einhaltung der dann maßgeblichen niedrigeren Werte ermöglichen. Das orientierende Gutachten hat die grundsätzliche Einhaltung der Schutzwerte nachgewiesen. Wie dann im Detail baulich oder organisatorisch die Maßnahmen zur Einhaltung der Nachtwerte ausgestaltet werden, muss erst in der Baugenehmigung abschließend nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen im Außenbereich.

2. Bestehen Vorbehalten aus artenschutzrechtlicher, naturschutzfachlicher oder sonstigen Umweltbelangen gegen das Vorhaben oder den Standort?

Ein Antragsverfahren auf Erteilung eines Vorbescheides durchläuft in den wesentlichen Punkten (i.d.R. bauplanungsrechtliche Fragen) das gleiche Beteiligungsverfahren wie ein Baugenehmigungsverfahren. Der Vorbescheid soll dem Investor rechtsverbindlich Sicherheit geben, ob er sein Vorhaben weiterverfolgen kann, ohne dass schon Ausführungsdetails geklärt sein müssen. D.h., alle relevanten Träger öffentlicher Belange wie der Kreis mit seinen Fachabteilungen werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Werden Maßgaben benannt, die zwar zu beachten sind, aber nicht einer Ansiedlung im Grundsatz entgegenstehen, ist ein positiver Vorbescheid mit Benennung möglicher Auflagen zu erteilen. Der Kreis forderte einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach. Der dazu beauftragte Gutachter kommt zum Ergebnis, dass bei Erhalt älterer Eichen, einer Bauzeitenregelung für Gehölzfällungen und dem Erhalt lichtarmer Dunkelräume dem Vorhaben nichts entgegensteht. Der Kreis hat fachlich das Gutachten bestätigt. Wie bei jedem Außenbereichsvorhaben ist später im Rahmen der Bauantragstellung der Eingriff in die Natur zu bilanzieren und ein Ausgleich zu schaffen.

Im Ergebnis konnte somit festgestellt werden, dass dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Vorbescheid wurde daher am 05.08.2020 erteilt.

Zur Rechtswirkung des Vorbescheides

Die Landesbauordnung NRW hat den Vorbescheid nicht als bloße Zusage, sondern als Verwaltungsakt mit feststellender Wirkung konzipiert. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 23.05.1975 entschieden, dass es sich beim Vorbescheid um einen vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung handelt. Der sich wie in diesem Fall auf das Bauplanungsrecht beziehende Vorbescheid (sog. Bebauungsgenehmigung) stellt fest, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der entschiedenen Fragen zum Bauplanungsrecht öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ohne zugleich wie die Baugenehmigung den Bau zur Ausführung freizugeben. Über die zur Entscheidung gestellten Fragen wird jedoch jeweils abschließend und bindend befunden mit der Rechtsfolge, dass bei der abschließenden Genehmigung die Genehmigungsfähigkeit die vorweg im Vorbescheid beschiedenen Punkte nicht neu zu prüfen sind. Dies gilt selbst für den Fall, dass zwischenzeitlich Rechtsänderungen eingetreten sind.

Darauf aufbauend kann der rechtswirksame Vorbescheid (und das damit abgeschlossene Verfahren) als laufendes Geschäft der Verwaltung nicht durch Beschluss des Rates aufgrund einer Anregung nach § 24 GO aufgehoben oder einer anderen Entscheidung zugeführt werden. Dies gilt analog für den geplanten Bauantrag.

Während der dreijährigen Gültigkeit des Vorbescheides erfasst auch eine Veränderungssperre oder ein Bebauungsplan diesen nicht. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Städtebauliche Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Tierheim sind nicht gegeben, da für die Beurteilung eines privilegierten Vorhabens nach § 35 (1) BauGB mögliche entgegenstehende Belange hinreichend abgeprüft werden.

Laut Entwicklungsplanung der Stadt Coesfeld ist das Grundstück nicht für eine andere Planung vorgesehen oder freizuhalten, die eines Bebauungsplan bedarf. Eine Bebauungsplanaufstellung

für die Festsetzung des Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne einer Verhinderungsplanung ist ebenso unzulässig.

Die zur Entscheidung berechnigte Stelle ist aufgrund der Rechtslage die Bürgermeisterin. Daher sind die Anregungen nach § 24 GO vom zuständigen Haupt- und Finanzausschuss an die Bürgermeisterin zu überweisen. Diese muss die Anträge aufgrund der Rechtslage ablehnen. Die Verwaltung wird die Antragsteller über die Entscheidung schriftlich informieren.

Anlagen:

1. Erstes Schreiben Bürger 1 vom 08.10.2020
2. Zweites Schreiben Bürger 1 vom 12.12.2020
3. Schreiben Jagdrevierpächter vom 13.12.2020
4. Übersichtsplan