

Ahaus, 25.11.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen **07.12.2021** **TOP Ö** **4**

Beratungsgegenstand

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 - Wüllen Nord - Abschnitt 2;
Beschluss über die weitere Vorgehensweise**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, den bestehenden Planentwurf unter Berücksichtigung einer Verpflanzung der Kopfbaumreihe, zu ändern bzw. zu ergänzen und die notwendigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2021 auf Empfehlung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2 (siehe Abbildung 1) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt¹.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich, Stand: 25.02.2021)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

¹ siehe Niederschrift zu TOP 5 der öffentlichen Ratssitzung am 25.02.2021 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 04.02.2021 (Sitzungsvorlage V/2018/1049/2)

Zwischenzeitlich hat die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ist im Parallelverfahren durchgeführt worden. Erwartungsgemäß thematisieren die Stellungnahmen vor allem Bedenken gegen die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dabei ist zu unterscheiden zwischen

- Bedenken, deren Berücksichtigung die Grundzüge der Planung berührt und
- sonstigen Bedenken, die durch ein "Nachjustieren" im Rahmen des bestehenden Plankonzepts berücksichtigt werden können.

Zu den Bedenken, deren Berücksichtigung die Grundzüge der Planung berührt, zählt die Überplanung der Kopfbaumreihe im östlichen Teil des Plangebiets und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Abbildung 2: Lageplan Kopfbaumreihe



Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 22.06.2019)

Der Bebauungsplan liegt größtenteils im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Ahaus. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans bereits wirksam war, nennt der Landschaftsplan für die Wohnbaufläche das Entwicklungsziel 1.6 "Gestaltung und Pflege des Ortsrandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild". Nach den textlichen Darstellungen zu Entwicklungsziel 1.6 ist u. a. der Schutz wertvoller und erhaltenswerter Landschaftsbestandteile und –elemente bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Die textliche Darstellung bezieht sich u. a. auf die o. a. Kopfbaumreihe im östlichen Teil des Plangebiets, die im Landschaftsplan unter der Ordnungsnummer 2.4.56 als geschützter Landschaftsbestandteil i. S. des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzt ist. Als Schutzzweck ist festgesetzt: Erhaltung der Kopfbaumreihe wegen der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und der Lebensraumfunktion für Tiere.

Nach Angaben des Landesbetriebes Wald und Holz NRW² handelt es sich bei der Kopfbaumreihe weder um eine Wallhecke, noch um eine andere Form von Wald i. S. des Bundeswald- (BWaldG) oder des Landesforstgesetzes (LFoG)³.

² siehe Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Stellungnahme vom 11.05.2021 (siehe Anlage 2)

³ Nach § 1 (1) LFoG gelten als Wald auch Wallhecken und mit Forstpflanzen bestandene Windschutzstreifen und -anlagen.

Im Entwurf des Bebauungsplans ist die Kopfbaumreihe mit anderen Nutzungen überplant. Die Überplanung bedeutet im Worst-Case, d. h. im schlechtesten aller vorstellbaren Fälle, eine Rodung der Bäume. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Die Überplanung der Kopfbaumreihe ist ein Eingriff in Natur und Landschaft. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zählt Kopfbäume zu den Biotoptypen, die aufgrund langer Entwicklungszeiten und besonderer Standortfaktoren als nicht ausgleichbar gelten. Kommt ein Ausgleich nicht Betracht, ist die Möglichkeit von Ersatzmaßnahmen zu prüfen. Offen bleibt, ob gewichtigere städtebauliche Gründe vorliegen, die einen derartigen Eingriff in Natur und Landschaft rechtfertigen.
2. Mit dem Bebauungsplan wird der bisherige Landschaftsraum einschl. der Kopfbaumreihe Bestandteil des Siedlungsraums, d. h. die Kopfbaumreihe verliert tendenziell ihre besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Hiervon geht auch der Landschaftsplan aus. Nach den textlichen Darstellungen zu Entwicklungsziel 1.6 gilt die Sicherung der Kopfbaumreihe für das Landschaftsbild nur bis zur möglichen Realisierung der Bauleitplanung. Gleichwohl gilt: Der Schutz der Kopfbaumreihe ist aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und der Lebensraumfunktion für Tiere bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
3. Nach dem Fledermausgutachten dient die Kopfbaumreihe i. V. m. der Heckenstruktur nördlich der L 560 als Orientierung für strukturgebundene Fledermäuse. Andere sog. planungsrelevante Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Die Gutachterin hat auf Nachfrage klargestellt, dass trotz Überplanung dieser Leitstruktur mit anderen Nutzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.
4. Als Ausgleich/Ersatz für die Überplanung der Kopfbaumreihe soll eine Hecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze - zwischen den Straßen Kaikhoffsweg und Vredener Dyk - angepflanzt werden. Offen bleibt, ob die Fledermäuse künftig an der Stelle, an der die neue Struktur auf die L 560 trifft, die L 560 queren oder die vorhandenen Straßenbäume als Leitstruktur nutzen, um an der ursprünglichen Stelle die L 560 zu queren. Die Beurteilung nach § 44 BNatSchG bleibt davon unberührt. Auf Nachfrage hat die Gutachterin erklärt, dass die Flutlichtanlagen auf den Sportplätzen des TuS Wüllen 1920 aufgrund ihrer Lage und Ausrichtung voraussichtlich keinen Einfluss auf die Flugrouten der Fledermäuse haben.

Unter Berücksichtigung der v. g. abwägungsrelevanten Gesichtspunkte und der damit verbundenen Unwägbarkeiten zeichnen sich **zwei Planungsvarianten** ab:

1. Änderung des Planentwurfs zur Sicherung der Kopfbaumreihe
Die Kopfbaumreihe wird einschließlich notwendiger Pufferflächen in den Planentwurf integriert.
2. Beibehaltung des Planentwurfs und Verpflanzung der Kopfbaumreihe
Die Kopfbaumreihe wird zwar mit anderen Nutzungen überplant, die Bäume werden aber nicht gerodet, sondern an die östliche Plangebietsgrenze verpflanzt. Die Verpflanzung von Kopfweiden ist machbar und wurde an anderer Stelle bereits erfolgreich praktiziert.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden, vergleichenden Bewertung der Planungsvarianten soll an dem bisherigen Planentwurf festgehalten werden. Abweichend von dem bisherigen Worst-Case-Szenario wird die Kopfbäumreihe nicht gerodet, sondern verpflanzt.

Tabelle 1: Vergleichende Bewertung der Planungsvarianten

Bewertungskriterien	Änderung des Planentwurfs zur Sicherung der Kopfbäumreihe	Beibehaltung des Planentwurfs und Verpflanzung der Kopfbäumreihe
Der Schutz der Kopfbäumreihe bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist berücksichtigt.	+	+
Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind, bezogen auf die Kopfbäumreihe, nicht erforderlich.	+	+
Die Leitstruktur für strukturgebundene Fledermausarten bleibt erhalten.	+	+
Die Bedeutung der Kopfbäumreihe für Landschaftsbild geht verloren.	-	-
Der Anteil des Bruttowohnbaulandes an der Gesamtfläche bleibt unverändert.	-	+

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagene sog. **Null-Variante**, d. h. die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch weitgehenden Verzicht auf Wohnbauentwicklung an dieser Stelle, kommt nicht in Betracht. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ist durch die einschlägigen Bedarfsprognosen, die dem Regionalplan als auch dem Flächennutzungsplan zugrunde liegen, grundsätzlich anerkannt. Anhaltspunkte, wonach diese Bedarfsprognosen nicht (mehr) belastbar sind, sind nicht erkennbar.
2. Der Bedarf berücksichtigt nicht nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Wüllen, sondern auch das im Dorfentwicklungskonzept genannte Entwicklungsziel, zur Stabilisierung der sozialen Infrastruktur gezielt Wohnbauflächen für junge Familien von Außerhalb bereitzustellen⁴.
3. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen, unter Berücksichtigung ihrer Lage, der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der gegenwärtigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Ortstypisch für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus. Die Nachfrage ist durch die bei der Stadt geführte Bewerberliste hinreichend belegt.
4. Flächen im Innenbereich, die für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung mobilisiert werden können, stehen nachweislich nicht zur Verfügung.
5. Die Fläche ist, auch unter Berücksichtigung von Standortalternativen, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft und im Beiblatt Wohnbauflächenalternativen und den dazu gehörigen Steckbriefen dokumentiert sind, als Wohnbaufläche geeignet. Anhaltspunkte, die die, dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Eignungsbewertung in Frage stellen, sind nicht erkennbar.
6. Standortalternativen, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft worden sind, stehen zeitnah nicht zur Verfügung.

⁴ Dorffinnenentwicklungskonzept Wüllen 2025, S. 48

Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG

In der Vergangenheit ist wiederholt die Auffassung vertreten worden, für die Überplanung der Kopfbaumreihe mit anderen Nutzungen ist in den nachfolgenden Zulassungsverfahren zusätzlich eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Diese Auffassung ist nach Auffassung unseres Rechtsbeistands, der sich auch der Kreis Borken angeschlossen hat, falsch.

Nach § 11 (3) BNatSchG sind die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Die Unterschutzstellung der Kopfbaumreihe nach § 29 (1) BNatSchG einschließlich des damit verbundenen Bauverbots ist eine solche Maßnahme i. S. des § 11 (3) BNatSchG.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Kopfbaumreihe entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und der Lebensraumfunktion für Tiere zu berücksichtigen. Berücksichtigen heißt:

1. Ein absoluter Vorrang gegenüber anderen, ebenfalls zu berücksichtigen Belangen besteht nicht.
2. Die Unterschutzstellung der Kopfbaumreihe nach § 29 (1) BNatSchG einschließlich des damit verbundenen Bauverbots kann, wie jeder andere Belang, im Rahmen der Abwägung durch andere, gewichtigere Belange überwunden werden.

Setzt sich die Stadt im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung aus gewichtigeren städtebaulichen Gründen über das Bauverbot des Landschaftsplans hinweg ist das Bauverbot - soweit die Abwägung fehlerfrei ist - überwunden und verliert seine Qualität als Hindernis in den nachfolgenden Zulassungsverfahren. Für zusätzliche Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG ist dann kein Raum mehr.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die zusätzlichen Kosten für das Verpflanzen der Kopfbäume werden auf 25.000 bis 30.000 € geschätzt.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz**Anlagen**

Anlage 01 - Stellungnahmen mit Bezug zu Natur und Landschaft (*)

- (*) Die Anlage liegt zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.