



ÖFFENTLICH

DN.: 2014/0177 vom 31.10.2014

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	18.11.2014	vorberatend
Stadtrat	11.12.2014	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich östlich der Eschstraße

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 1 (8) Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich östlich der Eschstraße festgestellt, einschließlich Begründung hierzu.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Eschstraße tlw.,

im Osten: durch eine östlich parallele Linie zur Eschstraße in einem Abstand von ca. 40 m,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 104 tlw.,

im Westen: durch die Eschstraße tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 87 der Gemarkung Ochtrup.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup weist im betreffenden Bereich zur Zeit landwirtschaftliche Fläche aus. Um der verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen der im Ortsteil Welbergen ansässigen Bevölkerung Rechnung tragen zu können, ist parallel mit der hierfür erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

I.) Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 (8) BauGB am 10.09.2013
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 1 (8) BauGB i.V. mit § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am 01.02.2014
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 (8) BauGB i.V. mit § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am 01.02.2014
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 03.02.2014 bis 03.03.2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 29.01.2014 bis 03.03.2014
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 27.08.2014
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 06.09.2014
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 15.09.2014 bis 17.10.2014
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 09.09.2014 bis 17.10.2014

II.) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.09.2014 bis zum 17.10.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen von Bürgern sind im Rahmen der Beteiligung nicht eingegangen.

III. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2014 bis zum 17.10.2014

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.09.2014

Text der Stellungnahme:

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände/Bedenken.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Bauliche Anlagen können eine Höhe von 30 m nicht überschreiten, da im entsprechenden Bebauungsplan Nr. 9 W eine maximal zulässige Firsthöhe von 11 m festgesetzt ist.

Bezirksregierung Münster vom 30.09.2014

Text der Stellungnahme:

Aus agrarstruktureller Sicht wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes östlich der Eschstraße der Siedlungsrand auf gute Ackerlage ausgeweitet. Der Bewirtschaftungsblock weist einen gut zu bewirtschaftenden rechteckigen Zuschnitt auf, welcher durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird. Es entsteht eine zusätzliche Ecke in der Bewirtschaftung am südlichen Ende der geplanten Wohnbaufläche.

Es wird angeregt, zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs den Ort zu verdichten. Wohnbaugrundstücke sind augenscheinlich noch im Baugebiet zwischen Vechte und K 63 frei. Kleinere Feldabschnitte, die aus agrarstruktureller Sicht für eine Bebauung besser geeignet sind, finden sich östlich der von-Buchholtz-Straße. Hier können südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 4 W Lücken in der Bebauung geschlossen werden, ohne größere Einschnitte in der Agrarlandschaft.

Ergebnis der Prüfung:

Durch die Ausweisung einer zeilenförmigen Bebauung entlang der vorhandenen Eschstraße ändert sich an dem rechteckigen Zuschnitt des Bewirtschaftungsblocks nichts. Die verbleibenden Ackerflächen sind auch zukünftig gut zu bewirtschaften.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 W zwischen Vechte und K 63 befinden sich noch zwei unbebaute Grundstücke, welche kurz vor der Bebauung stehen.

Eine weitere Verdichtung des Ortsteiles Welbergen ist nicht möglich, da die Baulücken, die sich in privatem Eigentum befinden, für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Gleiches gilt auch für die angesprochene Fläche östlich der von-Buchholtz-Straße.

Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die Interessentenliste der ortansässigen, ansiedlungswilligen Bürger bereits größer ist, als Grundstücke in diesem Planbereich ausgewiesen werden.

Bezirksregierung Münster vom 23.10.2014

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich mit Schreiben vom 24.02.2014 eine landesplanerische Stellungnahme abgeben. Mit dieser Stellungnahme habe ich daraufhin hingewiesen, dass die Inanspruchnahme dieser Fläche für Wohnbauentwicklung sich an den Bedarf der ortansässigen Bevölkerung zu orientieren hat und sie freiraum- und umweltverträglich auszurichten ist. Innenentwicklung hat dabei Vorrang vor einer Außenentwicklung. Zudem habe ich auf das Urteil des OVG Münster vom 18.10.2013 (10 D 4/11.NE) hingewiesen.

Um den Anforderungen der o.g. Stellungnahme gerecht zu werden, sind entsprechende Nachweise bzw. Begründungen zu erarbeiten und in die Bauleitplanung bzw. in die Begründung und Abwägung einzustellen. Aus der mir vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan ist nicht erkennbar, dass sich die Stadt Ochtrup damit inhaltlich ausreichend auseinandergesetzt hat.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des seit dem 25.06.2014 geltendem Regionalplan Münsterland und des in Aufstellung befindlichem Entwurfs des Landesentwicklungsplan NRW (Stand: 25.06.2013) hat die Stadt Ochtrup sich mit folgenden Zielen und Grundsätzen inhaltlich auseinanderzusetzen:

Ziel 1.1 Regionalplans Münsterland v. 27. Juni. 2014

Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.

6.1-2 Ziel Rücknahme von Siedlungsflächenreserven (Entwurf LEP NRW, Stand: 25.06.2013)

Bisher für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung (Entwurf LEP NRW, Stand: 25.06.2013)

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Stadt Ochtrup hat freie Flächen im Ortsteil Wellbergen auf ihre Bebaubarkeit zu prüfen. Dabei sind sowohl unbeplante wie auch bereits überplante Flächen (Bauflächenreserven) zu betrachten. Bebauungsrestriktionen wie z.B. Altasten, Naturschutz oder erforderliche Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben können Begründungen dafür sein, dass eine Innenentwicklung nicht möglich ist. Hilfreich bei der Überprüfung könnten auch die Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings sein.

Zudem sind Aussagen zu möglichen Bauflächenrücknahmen zu treffen. D.h. es sind Aussagen, zu Flächen die in Wellbergen bereits überplant (Flächennutzungsplan) sind, jedoch langfristig nicht bebaubar sein werden.

Aus unserer landesplanerischen Sicht ist die vorliegende Begründung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes zu diesen Punkten nicht ausreichend.

Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Ochtrup für den Ortsteil Langenhorst eine ausführliche Flächenanalyse durchgeführt. In ähnlicher Form könnte auch eine Flächenanalyse für den Ortsteil Wellbergen sinnvoll sein.

Grundsatz 8.4 des Regionalplans Münsterland (27. Juni. 2014)

In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum (Entwurf LEP NRW, Stand: 25.06.2013)

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegene Ortsteile sind in ihrer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche vor allem auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten.

6.2-3 Grundsatz Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile (Entwurf LEP NRW, Stand: 25.06.2013)

Andere vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche und kleinere Ortsteile, die nicht über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen, sollen auf eine Eigenentwicklung beschränkt bleiben.

Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung kann sich z.B. aus Grundstücksbewerbungen aus dem Ort in Verbindung mit einer einfachen Analyse der Grundstücksverkäufe in der Vergangenheit an ortsansässige Bewohner ableiten lassen.

Für Wellbergen ist aufgrund der geplanten geringen Größe der Fläche (ca. 0,7 ha für eine Bauzeile mit weniger als 10 Grundstücken) aus unserer landesplanerischen Sicht kein umfangreiches Gutachten notwendig. Jedoch kann eine nachvollziehbare Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Wellbergen und des gesamten Stadtgebiets die Begründung unterstützen.

Grundsatz 17.1

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die Funktion und Nutzung der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft gesichert werden. Dabei soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden.

In diesem Zusammenhang weise ich auf die Stellungnahme des Dezernates 33 - Ländliche Entwicklung / Bodenordnung - der Bezirksregierung Münster (ehemaliges Amt für Agrarordnung Coesfeld) vom 30.09.2014 hin, in der aus agrarstruktureller Sicht die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine Bebauung in Frage gestellt wird, da hier eine gute Ackerlage vorhanden ist.

Die Stadt Ochtrup hat daher zu begründen, warum sie dennoch diese Fläche bebauen möchte. Dabei sind auch die in der v. g. Stellungnahme genannten Alternativen hinsichtlich ihrer Eignung zu bewerten.

Nur wenn zu den v. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nachvollziehbare Begründungen vorlegt werden, kann eine abschließende landesplanerische Stellungnahme abgegeben werden.

Hinweis: Die o.g. angeregten Ergänzungen der Begründung zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes ziehen keine erneute Offenlegung der Bauleitpläne gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach sich.

Ergebnis der Prüfung:

Entsprechend den Vorgaben der Bezirksregierung wird die Begründung der 90. Flächennutzungsplanänderung ergänzt und überarbeitet.

Der Grundsatz der Eigenentwicklung des Regionalplan Münsterland wird berücksichtigt. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ist vorhanden; bereits jetzt ist die Interessentenliste größer als Grundstücke in diesem Planbereich ausgewiesen werden.

Die Inanspruchnahme des besonders schutzwürdigen Bodens ist unvermeidbar, da dieser Bereich die einzig mögliche Option für die Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebiets für die Ortslage von Welbergen darstellt.

Eine weitere Verdichtung des Ortsteiles Welbergen ist nicht möglich, da die Baulücken, die sich in privatem Eigentum befinden, für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Gleiches gilt auch für die angesprochene Fläche östlich der von-Buchholtz-Straße.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz erstellt, in dem Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel zur Erstellung des Bauleitplanes stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) im Haushaltsplan 2014 zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Von der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Welbergen profitieren die nachfolgenden Generationen, zumal die bestehende Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) genutzt werden kann.

Im Auftrage:

Koke