



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0265 vom 21.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.01.2022	vorberatend
Stadtrat	03.03.2022	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich rückwärtig Langenhorster Weg
hier: Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Die zum Bauleitplanverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entsprechend dieser Beschlussvorlage abgewogen.

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich rückwärtig Langenhorster Weg einschließlich Begründung hierzu wird beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke 1849, 117 und 118 sowie die Wegparzelle 121 tlw. und die Straße An den Wiesen tlw.

Die angegebenen Flurstücke und die Verkehrsflächen liegen in der Flur 68 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass anstelle der Landwirtschaftlichen Fläche Wohnbaufläche und Private Grünfläche ausgewiesen wird.

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

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2019 bis 13.08.2019:

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 02.08.2019

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planverfahren stehen insoweit landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, als bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant wird.

Bezüglich der noch nicht definierten Kompensation behalte ich mir Bedenken vor.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen, z.B. im Wald, oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU WRRL durchgeführt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Aspekte zur Kompensation finden im Umweltbericht Berücksichtigung. Die Kompensation erfolgt in dem Kompensationspool Ochtrup Oster II, Flur 117, Flurstück 36. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist es unumgänglich, angrenzend an den Siedlungsbereich, landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbaufläche in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich gleichwertige Alternativflächen im räumlichen Nahbereich wurden geprüft. Aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen und eigentumsrechtlicher Aspekte sind derzeit keine geeigneten weiteren Standorte verfügbar. Dies betrifft sowohl unbebaute als auch bebaute und aufgegebene Flächen.

Stadtwerke Ochtrup mit Eingang vom 16.08.2019

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. 104. Änderung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

-Abteilung Abwasser- Hinweis:
zu Pkt. 7.0 Absatz 3 der Begründung

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet kann an die vorhandene Kanalisation im Langenhorster Weg angeschlossen werden. Der SW-Kanal ist dafür entsprechend zu verlängern. Das Niederschlagswasser aus dem Planbereich kann aus Kapazitätsgründen nicht an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Daher ist eine Ableitung in Richtung Nordosten (Geländegefälle) zum Gewässer Nr. 4140 (Unterhaltungsverband Vechte Gauxbach) notwendig. Gegebenenfalls ist vor Einleitung eine Regenrückhaltung zu erstellen. Dies ist mit der UWG des Kreises Steinfurt abzustimmen. Flächen für eine Regenrückhaltung stehen den Stadtwerken Ochtrup im Planbereich z.Zt. nicht zur Verfügung.

Aus Sicht der Stadtwerke Ochtrup ist es sinnvoll, ein Gesamtbebauungskonzept für den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung des Langenhorster Weges zwischen Rosenstraße und K 57

zu erstellen, um darauf aufbauend eine verlässliche Entwässerungsplanung (insbesondere für Niederschlagswasser) erstellen zu können.

-Abteilung Versorgung-

Für die Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser erheben wir grundsätzlich keine Einwände.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da das Niederschlagswasser nicht an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann, ist eine Ableitung nach Nordosten Richtung Gauxbach vorgesehen. Um keinen beschleunigten Abfluss und Stoßbelastungen der nachfolgenden Gewässer zu verursachen, ist eine Retention in einem Stauraumkanal vorgesehen. Eine entsprechende Volumenermittlung von Regenrückhalteräumen (RRR) ist erstellt worden.

Ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich zwischen Rosenstraße und K57 ist in Planung.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung vom 10.07.2019

Text der Stellungnahme vom 23.07.2019

Mit der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Ochtrup eine Fläche von rd. 0,8 ha für eine Wohnbauentwicklung planerisch vorzubereiten.

Für den Geltungsbereich dieser Änderung des Flächennutzungsplanes legt der Regionalplan Münsterland einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zeichnerisch fest.

Eine Inanspruchnahme der Fläche für Wohnbebauung ist somit mit dem grundlegenden Ziel 2 – 3 des LEP vereinbar.

Ergänzend dazu sind auch das textliche Ziel 6.1-1 des LEP sowie die Ziele 1.1, 3.2 und 3.3 des Regionalplans Münsterland zu beachten:

Flächenbedarf (Ziel 6.1-1 LEP, Ziel 1.1. und 3.2 Regionalplan Münsterland)

Für die Stadt Ochtrup hat die Bezirksregierung Münster insgesamt rd. 93 ha Siedlungsflächenbedarfe (für Wohnen und Wirtschaft) bis 2040 ermittelt (Stand: 23.07.2019). Demgegenüber sind aktuell rd. 84 ha Bauflächenreserven (W/M/G) im Flächennutzungsplan vorhanden. D.h., der Bedarf zur Darstellung weiterer Bauflächen ist begründet.

Innenentwicklung (Ziel 1.1 Regionalplan und Grundsatz 6.1-6 LEP)

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen und daher zu prüfen. In der Begründung führt die Stadt aus, dass für eine Innenentwicklung im Stadtgebiet kaum Flächen zur Verfügung stehen.

Bauflächenreserven (Ziele 1.1 und 3.3 Regionalplan Münsterland)

Die Inanspruchnahme vorhandener Bauflächenreserven und deren Rücknahmemöglichkeiten aus dem Flächennutzungsplan sind zu überprüfen. In den vorliegenden Unterlagen sind zur Beachtung dieser Ziele keine Erläuterungen enthalten.

Fazit:

Die vorliegende 104. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn nachvollziehbar erläutert wird, warum die vorhandenen Bauflächenreserven nicht genutzt werden können.

Auch sind ergänzend Aussagen zur möglichen Umwandlung von nicht verfügbaren Bauflächen in Freiraum zu treffen.

Ich bitte um Vorlage der Ergänzungen spätestens im Rahmen der Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG vor der Offenlage der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um die vorgenannten Punkte ergänzt und im Rahmen der Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG vor der Offenlage der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 BauGB der Bezirksregierung vorgelegt.

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 17.12.2021:

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 06.12.2021

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen weiterhin grundsätzliche landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, da landwirtschaftliche Fläche der Lebensmittelproduktion entzogen wird. Jedoch ist eine Planung an diesem Standort durch die Angliederung an die bestehende Wohnbebauung außenbereichsverträglicher als an einem anderen Standort.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist es unumgänglich, angrenzend an den Siedlungsbereich, landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbaufläche in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich gleichwertige Alternativflächen im räumlichen Nahbereich wurden geprüft. Aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen und eigentumsrechtlicher Aspekte sind derzeit keine geeigneten weiteren Standorte verfügbar. Dies betrifft sowohl unbebaute als auch bebaute und aufgegebene Flächen.

Ergebnis der erneuten landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung:

Text der Stellungnahme:

Mit Stellungnahme vom 23.07.2019 habe ich eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes NRW und des Regionalplanes Münsterland in Aussicht gestellt, wenn zum einen nachvollziehbar erläutert wird, warum die vorhandenen Bauflächenreserven nicht genutzt werden können und zum anderen Aussagen zu möglicher Umwandlung von nicht verfügbaren Bauflächen in Freiraum ergänzt werden.

Im Kapitel 4.3 der Begründung sind dazu ausreichende Erläuterungen aufgenommen worden.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass am 1. September 2021 der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten. Die Ziel und Grundsätze des BRPH sind bindend und daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und zu berücksichtigen.

Die Regionalplanungsbehörde hat auf der Basis der derzeit hier vorliegenden Daten die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des BRPH überschlägig geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet teilweise bei seltenen – extremen - Starkregenereignissen bis zu 0,15 m überflutet sein kann.

Da aus Sicht der Regionalplanungsbehörde die Herstellung der Vereinbarkeit mit dem BRPH im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplans in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde möglich erscheint, werden im Zusammenhang mit dem BRPH keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und eines Umweltberichtes geprüft.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Kosten für etwaige Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist für alle Generationen von großer Wichtigkeit.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten