Stadt
Ennigerloh

Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ennigerloh für den Bereich „Moospott“

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

im Mai 2012

bearbeitet von

Stadt Ennigerloh

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (0 25 24) 28 – 3020

Fax: (0 25 24) 28 – 5400

e-mail: stadtentwicklung@ennigerloh.de

www.ennigerloh.de

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass 2

2. Übergeordnete Vorgaben 3

2.1. Gebietsentwicklungsplan 3

2.2. Flächennutzungsplan 4

2.3. Landschaftsplan 5

3. Städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches 5

4. Alternative Entwicklungen 6

5. Artenschutz 7

6. Umweltprüfung 8

7. Sicherung der Bauleitplanung 9

8. Flächenbilanz 9

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass

Die 18. Änderung des bis 2010 wirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1978 der Stadt Ennigerloh schaffte im Jahr 1998 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oelder Straße/ Zum Merschbach“. Der Bebauungsplan trat 1999 in Kraft.

Da die Frist zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verstrichen war, hat der Rat der Stadt Ennigerloh am 17.12.2007 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soweit aufzuheben, wie vom Vorhabenträger keinerlei Arbeiten durchgeführt wurden. Denn nur der westliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gebaut, den östlichen Teilabschnitt hat der Vorhabenträger nicht errichtet. Gemäß § 12 Abs.6 BauGB soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich bestimmten Fristen durchgeführt wird. Erstreckt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf mehrere Einzelvorhaben, von denen nur ein Teil fristgemäß errichtet worden ist, kommt eine Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht (vgl. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Stand: Januar 2006, § 12 Rn. 157; Gaentzsch in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand: Sept. 2006, § 12 Rn. 37).

Der Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Ennigerloh in der Zeit vom 21.12.2007 – 22.01.2008 gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen, um bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einer nicht gewünschten Entwicklung vorzubeugen.

Nach Beschluss des Rates vom 14.11.2011 soll mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans die im Aufstellungsverfahren befindliche Aufhebung des östlichen Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oelder Straße / Zum Merschbach“ auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen werden. Der Änderungsbereich umfasst den bisher unbebauten östlichen Teilbereich des vorstehend beschriebenen Plangebietes und ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Für die Aufhebung von Bauleitplänen gelten die Vorschriften über die Aufstellung, vgl. § 1 Abs. 8 BauGB. Insbesondere setzt die Aufhebung eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB voraus.

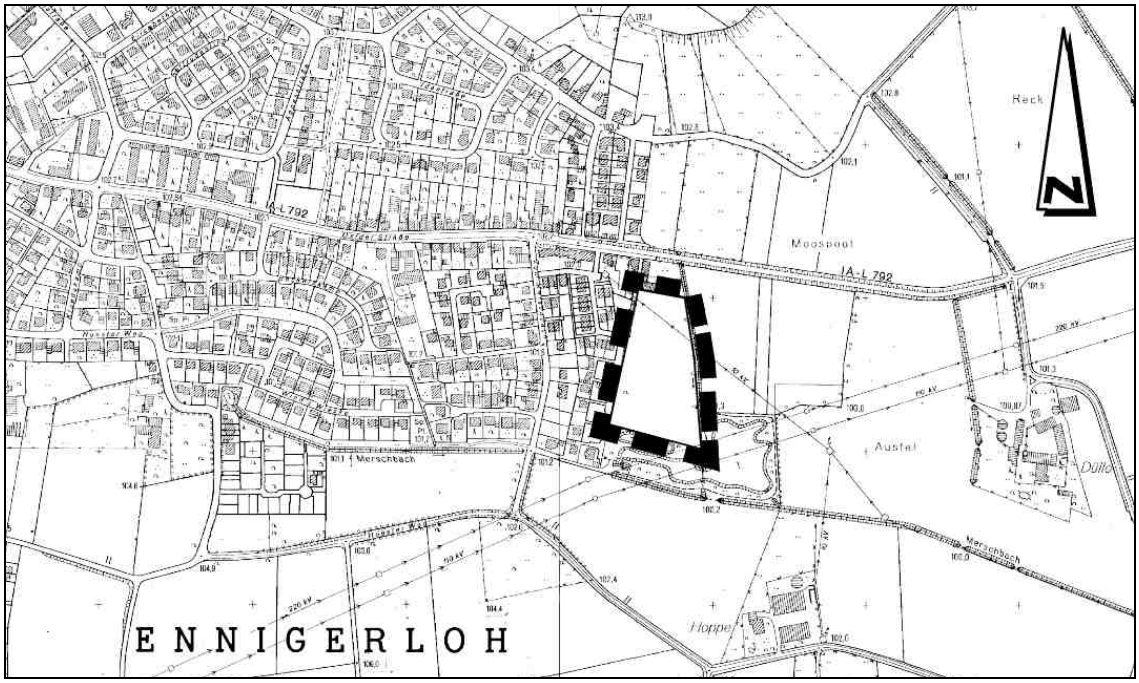

Abb. 1: Auszug aus der DGK (© Gebobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf und Stadt Ennigerloh 2011)

2. Übergeordnete Vorgaben

Den im Baugesetzbuch enthaltenen Entwicklungsgeboten gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) sowie § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) soll durch die 3. Änderung Rechnung getragen werden.

2.1. Gebietsentwicklungsplan

Die Bezirksregierung Münster wurde im September 2010 vom Regionalrat Münster beauftragt, den geltenden Regionalplan für das Münsterland fortzuschreiben. Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland stellt aktuell wie auch im Entwurf, der sich derzeit im Beteiligungsverfahren befindet, für das in Rede stehende Verfahrensgebiet „ASB – Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Für das aktuelle Verfahren der Fortschreibung des Regionalplans kann die Anpassung der Darstellung nicht mehr angeregt werden, da die Frist hierfür Ende Juli 2011 endet. Die Anpassung der Darstellung kann also nur über ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz erfolgen. Zwingend erforderlich ist dies aus planungsrechtlicher Sicht zunächst nicht, da eine ASB-Darstellung im Regionalplan nicht zwingend die Umsetzung durch Flächennutzungsplan (und Bebauungsplan) erforderlich macht. Eine durch Bauleitplanung nicht umgesetzte ASB-Darstellung stellt eine Entwicklungsfläche bzw. eine Reservefläche für die zukünftige Entwicklung der Stadt dar.

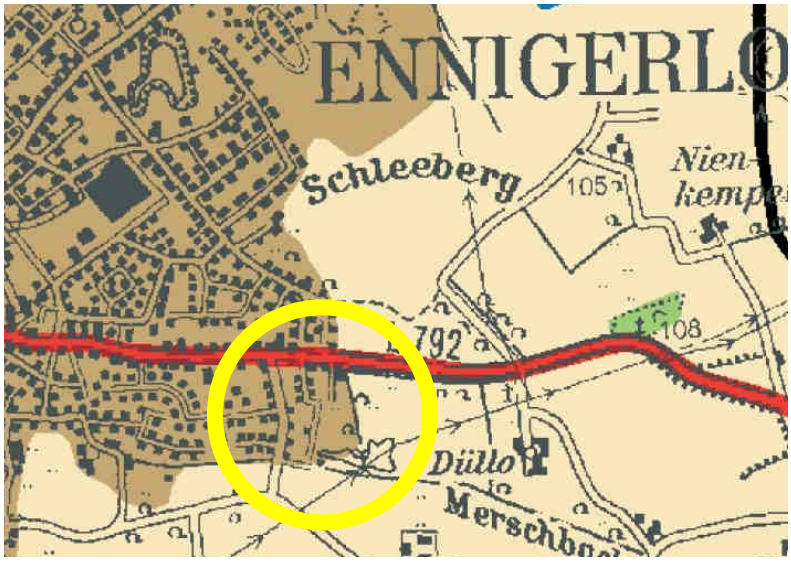

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Münsterland (© Bezirksregierung Münster, Stand 2011)

2.2. Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist seit Februar 2010 mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster als Höhere Verwaltungsbehörde wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der beabsichtigten Aufhebung „Wohnbauflächen“ dar:

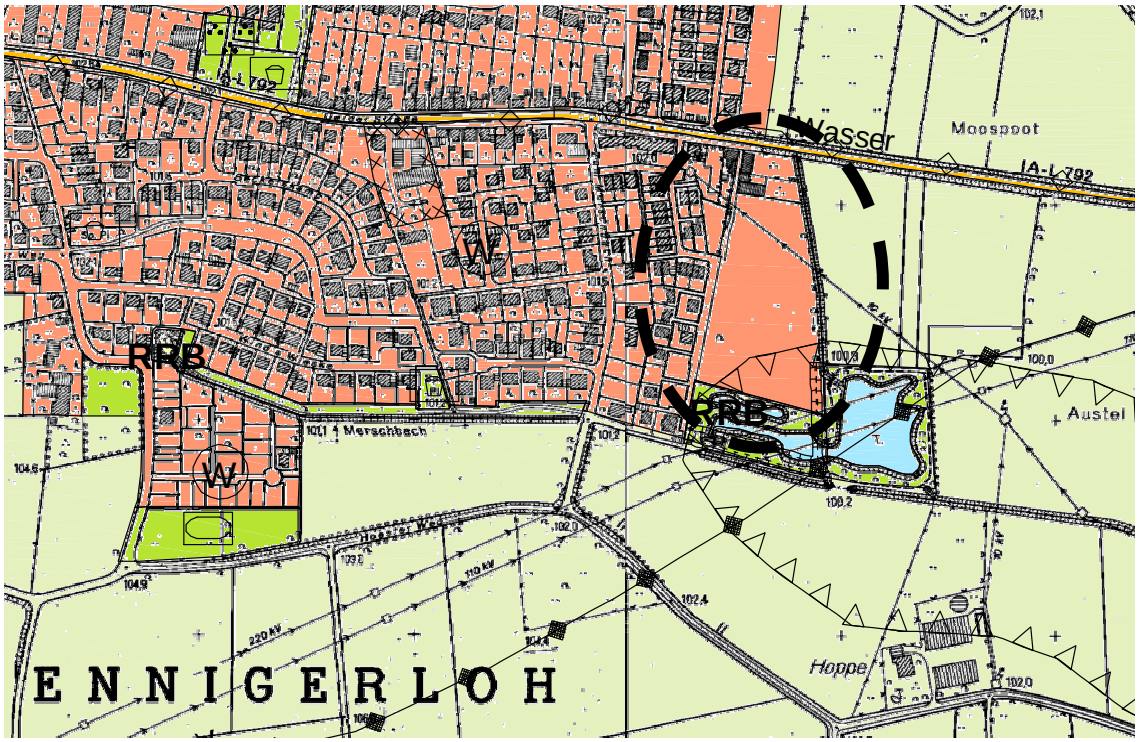

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh (© Stadt Ennigerloh, Stand 2009)

Die beabsichtigte Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans an den Zustand nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aus rechtlicher Sicht zunächst nicht zwingend. Der Bebauungsplan ist zwar gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln – eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfordert aber andererseits nicht zwingend auch die anschließende Umsetzung durch einen Bebauungsplan. Denn der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ dar. Er ist somit das „Entwicklungsprogramm“ für das Gemeindegebiet dar, welches eine Entwicklung „vorplant“, aber nicht zwingend auch für jede Fläche erfolgt.

Nachdem der Rat die teilweise Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Rückführung in den ursprünglichen Zustand beschlossen hat, stellt sich daher die Frage, wie diese Fläche zukünftig entwickelt werden soll. In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der bereits entwickelten bzw. noch zu entwickelnden Wohnquartiere im Ortsteil Ennigerloh-Mitte (z. B. „Auf dem Schleeberg“ / „August-Macke-Alle“) hat der Rat beschlossen, eine Wohnbauflächenentwicklung im Bereich „Moospott“ nicht weiter zu verfolgen. Aus der vom Rat geänderten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ergibt sich die nun beabsichtigte Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

3. Städtebauliche Entwicklung des Änderungsbereiches

Die Vorschrift des § 12 Abs.6 BauGB enthält die städtebauliche Verpflichtung der Gemeinde, die Bauleitplanung aufzuheben, sofern es nicht zur fristgerechten Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans kommt. Auf ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung des Gebietes kommt es dabei nicht an, da der Gesetzgeber dieses bereits mitgeliefert hat: die Gemeinde soll den Plan aufheben. Die Aufhebung bedeutet dabei das Zurückversetzen des betroffenen Gebietes in den Zustand vor der Planaufstellung. Planerisch wird der östliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans somit in den sogenannten Außenbereich zurückversetzt. Dies hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Aufhebungsbereich zukünftig nach den Vorschriften des § 35 BauGB richtet.

Mit der Aufhebung des bestehenden Planungsrechts konnte die Frage der zukünftigen Entwicklung dieser Fläche neu diskutiert werden. Die Stadt Ennigerloh hat im Jahr 2009 ein Demografiekonzept verabschiedet, welches auch die Folgen des demografischen Wandels auf den Bereich Wohnen näher untersucht.

Der insgesamt festzustellende Rückgang der Einwohnerzahl bedeutet für Ennigerloh-Mitte einen Rückgang einen Bevölkerungsrückgang von heute 12.200 Einwohnern auf 10.450 Einwohner im Jahr 2040 (Quelle: Demografiekonzept der Stadt Ennigerloh[1]). Auch der Bevölkerungsbericht der Bezirksregierung Münster[2] prognostiziert einen Rückgang der Gesamtbevölkerung in vergleichbarer Höhe.

Der Rückgang der Bevölkerung insgesamt und die Veränderungen in der Alterstruktur der Bevölkerung lassen eine veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Insbesondere die Nachfrage nach freien (unbebauten) Grundstücken wird zukünftig zurückgehen, zumal auch die Zahl der freien bebauten Grundstücke zunehmen wird. Auch die Innenentwicklung, die Nachverdichtung und das innerstädtische Wohnen werden mehr in den Focus der Entwicklungen treten.

Mit dem ehemals städtischen Baugebiet „Auf dem Schleeberg“ stehen in Ennigerloh-Mitte eine Vielzahl von Bauplätzen zur Verfügung, die auf ihre Vermarktung und Bebauung warten.

Nach Beschluss des Rates soll diese Fläche nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht durch einen neuen Bebauungsplan überplant werden, sondern zukünftig im planerischen Außenbereich verbleiben.

4. Alternative Entwicklungen

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich die alternativen Entwicklungen auf die Rücknahme der Wohnbauflächendarstellungen auf der einen Seite oder den Beibehalt der wirksamen Darstellung auf der anderen Seite.

Die beabsichtigte Rücknahme der Wohnbauflächen und deren Auswirkungen sind im vorherigen Begründungstext hinreichend beschrieben, so dass hier auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

Die alternative Entwicklung wäre die Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan. Mit der Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan würde die Stadt aber in ihrem „Entwicklungskonzept“ aussagen, dass hier zukünftig eine Bebauung erfolgen können soll. Eine solche Entwicklung hat der Rat der Stadt aber eindeutig verneint.

Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses, wonach der Änderungsbereich wieder in den Außenbereich zurückversetzt werden soll, gibt es insofern keine alternativen Entwicklungen, wenn dieser Beschluss auch nachhaltig manifestiert werden soll.

[1] einsehbar unter www.o-sp.de/ennigerloh > Konzepte > Demografiekonzept

[2] einsehbar unter www.bezirksregierung-muenster.de > Regionalplanung > Statistische Daten

5. Artenschutz

Der Aspekt des besonderen Artenschutzes ist auch im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zwar stellen der Flächennutzungsplan oder einzelne seiner Darstellungen keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, sondern erst deren weitere Umsetzung durch einen entsprechenden Bebauungsplan und die daran anschließende Errichtung eines Vorhabens. Trotzdem ist eine Auseinandersetzung mit dem Artenschutzrecht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Denn wenn sich erweist, dass die Darstellungen eines Bauleitplans nur unter Verletzung einschlägiger Bestimmungen des Artenschutzes in die Realität umgesetzt werden können, entspricht dieser nicht mehr den Anforderungen des § 1 (3) BauGB und ist damit ggf. nichtig.

Die relevanten speziell artenschutzrechtlichen Verbote werden in § 42 (1) BNatSchG formuliert. Danach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Mit § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG sind Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen.

Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitate oder die Zerschneidung der Wanderhabitate werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos (LANA 2006).

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat bezüglich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und des Artenschutzes keine Auswirkungen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage, nach Aufhebung des Bebauungsplan werden zulässige (Boden)Eingriffe im bisher vorgesehenen Umfang nicht mehr zulässig sein. Die Änderung des Flächennutzungsplans selber bereitet die Zulässigkeit bzw.- Nicht-Zulässigkeit von Eingriffen als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nur vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die weitgehende Freihaltung des Aufhebungsbereiches von Bauvorhaben absichern, da gemäß § 35 (2) BauGB nur Vorhaben zulässig sind, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.

Die Vorschriften zum Landschafts- und Naturschutz sowie zum Artenschutz werden zukünftig im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen sein.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung der damaligen Änderung des Flächennutzungsplans (von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oelder Straße – Zum Merschbach“ ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt worden. Dieses war seinerzeit auf Grund der damaligen Rechtslage nicht erforderlich.

Im Rahmen der 3. Änderung werden die wirksamen Flächendarstellungen wieder in den Ausgangszustand vor der Änderung zu Wohnbauflächen zurückversetzt. Damit wird der Änderungsbereich wieder dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und somit (vornehmlich) einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Diese Rücknahme von Wohnbauflächen hat in der Realität keine sichtbaren Auswirkungen, da bauliche Aktivitäten, die mit entsprechenden Versieglungsmaßnahmen verbunden gewesen wären, in diesem Bereich bisher nicht stattgefunden haben. Da zukünftig die Errichtung von baulichen Anlagen – außer den im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässigen Vorhaben – nicht mehr zulässig sein werden, sind mit der Änderung grundsätzlich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft verbunden.

Trotzdem ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht unter Berücksichtigung der gesetzlich erforderlichen Inhalte gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a und Anlage 1 des BauGB zu erstellen. Dieser ist ein besonderer Teil der Begründung (Anhang B).

Mit der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans wird kein Eingriff im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorbereitet. Im Gegenteil, durch die Nichtherstellung von Bauvorhaben und der Erschließungsstraßen im Planänderungsgebiet wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung bzw. im Änderungsbereich erheblich verringert, und zwar zum einen durch die verbundene Rücknahme von (Wohn-)Bauflächen und zum anderen durch den Verzicht auf die zugehörigen Verkehrsflächen.

7. Sicherung der Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 23.05.2011 zur Sicherung der Planung für den Aufhebungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Durch die Veränderungssperre untersagt die Stadt Ennigerloh während des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans, dass

– Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
– Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert, nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigebedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn es besondere Umstände erfordern, kann die Gemeinde die Frist nochmals um ein Jahr verlängern. Gemäß § 17 Abs. 5 BauGB tritt die Veränderungssperre aber in jedem Fall außer Kraft, soweit und sobald die durch sie gesicherte Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Solange der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aufgehoben ist, entfaltet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan weder unmittelbare noch mittelbare Wirkung auf Dritte, da sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben entsprechend § 30 (2) BauGB nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans richtet. Im konkreten Fall dürfen auf Grund der erlassenen Veränderungssperre keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

8. Flächenbilanz

wirksame Flächendarstellung	Größe
– Wohnbaufläche	ca. 18.350 m²
geplante Flächendarstellung	
– Flächen für die Landwirtschaft	ca. 18.350 m²

aufgestellt

Ennigerloh, im Mai 2012

Ben Riepe