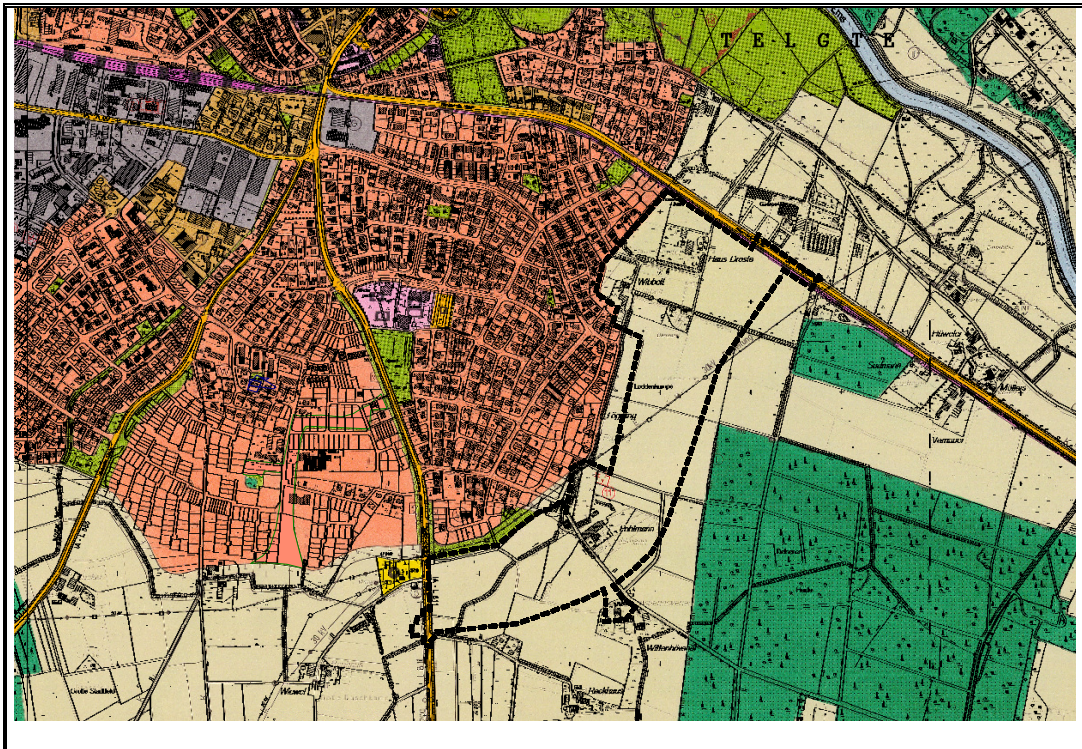


Begründung zur

41. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Telgte



Teil A

Vorbemerkung

Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht die Aufgabe der Bauleitplanung darin, die bauliche Nutzung aller Grundstücke innerhalb eines Stadt- oder Gemeindegebietes nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Die sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ergebende Planungshoheit beinhaltet ihr Recht und ihre Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen, städtebauliche Missstände zu beseitigen und Planungsdefizite auszuräumen.

Die beiden wichtigsten Planungsinstrumente, die die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit einsetzen können, sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB

- der Flächennutzungsplan als sog. vorbereitender Bauleitplan und
- der Bebauungsplan als sog. verbindlicher Bauleitplan.

Grundsätzlich gilt nach § 1 Abs. 3 BauGB, dass Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eingeschränkt wird die Planungshoheit der Gemeinde vor allem durch die Abstimmungspflicht in Bezug auf die Raumordnung, insbesondere die Regionalplanung. Eine weitere Einschränkung erfährt die Planungshoheit durch die auf Bundesebene verabschiedete „NATURA 2000“, also der länderspezifischen Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutz-Richtlinie der EU. Nach diesen Richtlinien ausgewiesene Schutzgebiete genießen stets Vorrang vor der Bauleitplanung.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Rechtsgrundlage für einen Flächennutzungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB), insbes. die §§ 1, 2, 5, 6 und 7 BauGB.

Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt/Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan soll dabei die Nutzung aller Flächen im Stadt-/Gemeindegebiet so steuern, dass die voraussehbaren räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Ändern sich die Bedürfnisse, ist der Flächennutzungsplan entsprechend in Teilräumen anzupassen oder für das gesamte Stadt-/Gemeindegebiet fortzuschreiben bzw. neu zu erarbeiten.

Schließlich besteht eine wesentliche Aufgabe des Flächennutzungsplanes darin, eine ausreichende Flächenvorsorge für die voraussehbaren künftigen Flächenbedarfe der Städte bzw. Gemeinden sicherzustellen, z.B. für den Bau neuer Wohnungen bzw. Wohngebäude oder zur An- bzw. Umsiedlung von gewerblichen Betrieben und Unternehmen.

Allgemeine Anforderungen an einen Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne sind die Städte und Gemeinden trotz ihrer verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit nicht ungebunden, denn

- ⇒ ein Flächennutzungsplan muss nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung angepasst sein, die für die Stadt Telgte im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Münsterland“, dargestellt sind,
- ⇒ nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt die Bezirksregierung die Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes und achtet darauf, dass der Flächennutzungsplan die Ziele der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt und Vorgaben nach anderen fachgesetzlichen Vorschriften übernimmt,
- ⇒ schließlich müssen nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne, die die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken und damit für die konkrete städtebauliche Ordnung der Städte und Gemeinden enthalten, aus einem Flächennutzungsplan entwickelt sein bzw. werden.

Rechtswirkungen eines Flächennutzungsplanes

Im Gegensatz zu den Festsetzungen eines Bebauungsplanes besitzt der Flächennutzungsplan keine Außenwirkung. Er ist somit ein kommunales Verwaltungsprogramm, das gegenüber dem Bürger keine unmittelbaren Rechtswirkungen erzeugt. Bindungswirkung hat er nur gegenüber der Gemeinde/Stadt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Alle öffentlichen Planungsträger, die an der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt worden sind, müssen ihre Planungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes anpassen, sofern sie diesen im Aufstellungs-, Fortschreibungs- oder Änderungsverfahren nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Inhaltliche Regelungen eines Flächennutzungsplanes

Als vorbereitender Bauleitplan regelt der Flächennutzungsplan die Art der vorhandenen und künftigen Bodennutzung im gesamten Stadt- bzw. Gemeindegebiet, jedoch nicht parzellenscharf. Er überlässt damit der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Aufstellung von Bebauungsplänen noch genügend Handlungsspielräume zur konkreteren Regelung der Art und des Maßes der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke.

In einem Flächennutzungsplan werden unterschiedliche Planungsabsichten und Standortentscheidungen - auch von anderen Fachplanungsträgern, z.B. aus den Bereichen Verkehr und Natur- und Landschaftsschutz - in einem Plan für das ge-

samte Stadt- bzw. Gemeindegebiet zusammengefasst. Der Katalog der Darstellungsmöglichkeiten ist in § 5 Abs. 2 BauGB aufgeführt.

Nach § 5 Abs. 5 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage zum Baugesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Teil B

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms legt der Landesentwicklungsplan NRW (Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, 1995) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest und konkretisiert die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms, insbesondere für die Raum- und Siedlungsstruktur sowie die Baulandversorgung für die Wirtschaft.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ordnet die Stadt Telgte den „Gebieten mit überwiegend ländlicher Struktur“ als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Das Oberzentrum Münster prägt als großer Arbeitsmarkt mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich die wirtschaftliche Struktur der Umlandgemeinden.

Auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes stellen in NRW die Gebietsentwicklungspläne die regional konkretisierenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar. Der Gebietsentwicklungsplan „Münsterland“ (GEP) gibt dabei für die künftige Entwicklung der Stadt Telgte den übergeordneten Rahmen vor.

Als regional konkretisierendes Ziel beinhaltet und formuliert der GEP die Zielaussage, dass die Bereitstellung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche erforderlich ist, um bei einem weiteren Bevölkerungswachstum und einer sich verändernden Haushaltsstruktur Wohnraum in hinreichender Menge und Qualität anbieten zu können. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein wichtiges Merkmal für die Attraktivität des Raumes. Es ist vordringliche Aufgabe der Gemeinden, unter Berücksichtigung der rahmensetzenden Ziele des GEP die städtebaulichen Voraussetzungen für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu schaffen.

Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Innerhalb der räumlichen Abgrenzung der Siedlungsflächen und unter Berücksichtigung der genannten Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung des Planungsgebietes obliegt es den Gemeinden, im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit die nachfolgende Bauleitplanung zu konkretisieren.

Im GEP ist das Plangebiet „Telgte Süd-Ost“ der Stadt Telgte als „Wohnsiedlungsbereich“, das nördlich, östlich und südlich angrenzende Umfeld als „Bereiche für den Schutz der Landschaft“, „Agrarbereich“ und „Waldbereich“ dargestellt.

Die Stadt Telgte hat in der Vergangenheit mit der informellen Entwicklungsplanung „Entwicklungskonzept Telgte 2010“ eine Zusammenschau unterschiedlicher, für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamer Handlungsfelder erarbeitet und eine Wohnbauentwicklung im Südosten der Stadt Telgte in den Vordergrund gestellt.

Teil C

Änderungsinhalt

Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte durchzuführen. Die Änderung erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte beinhaltet die Aufhebung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ und Darstellung als „Wohnbaufläche“ und als „öffentliche oder private Grünfläche“.

Die landesplanerischen Voraussetzungen sind gegeben, da die Fläche im Gebietsentwicklungsplan „Zentrales Münsterland“ als Wohnsiedlungsbereich dargestellt ist. Der Planbereich wurde mit der Bezirksregierung Münster aus landesplanerischer Sicht gem. § 20 Landesplanungsgesetz bereits abgestimmt. Von der Bezirksregierung Münster wurde mitgeteilt, dass die Entwicklung des Plangebietes „Telgte Süd-Ost“ grundsätzlich mit den langfristigen Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

Derzeitige Situation im Plangebiet

Das am östlichen Stadtrand im Übergang zu freien Landschaft gelegene Plangebiet schließt im Westen an die Grenzen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Drostegärten-Delsener Heide“ und „Drostegärten-Süd“ an. Es umfasst vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage „Haus Droste“ (Denkmalliste der Stadt Telgte, lfd. Nr. II/41, Az.: B 26, Delsener Heide 1) mit umgebenden Graben und dem parkartig gepflegten Landschaftsgarten. Südwestlich an „Haus Droste“ angrenzend befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Ein im südöstlichen Bereich des Plangebietes ansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird ausgesiedelt. Die vorhandene 30-kV-Freileitung wird von der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH unterhalten und dient der Versorgung der Umspannanlage "Ostbevern".

Im westlichen Bereich verläuft der Stadtfeldgraben, der im Rahmen der weiteren Detailplanung verlegt und ökologisch aufgewertet wird. Durch die Schaffung von Retentionsflächen wird dabei das natürliche Retentionsvermögen des Stadtfeldgrabens zum Schutz der bebauten Ortslage vor Überflutungen aktiviert und ausgebildet.

Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Im übrigen Plangebiet dominiert derzeit die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau.

Nördlich der Wareндorfer Straße (K 50) liegt in größerer Entfernung das FFH-Gebiet Emsaue, das östlich angrenzende Waldgebiet der Delsener Heide ist in Zusammenhang mit Grünlandbereichen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und als Naherholungsgebiet von großer Bedeutung.

Anlass der Änderung

Grundsätzlich hat die Bauleitplanung die wichtige politische Stadtentwicklungsaufgabe, durch Darstellung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche im Flächennutzungsplan eine Angebotsplanung an Wohnbauflächen zu ermöglichen und die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen.

Die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Siedlungsbereiche dürfen dabei nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies im Hinblick auf den begründeten Bedarf und die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinden erforderlich ist.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte dargestellten Wohnbauflächenreserven sind inzwischen vollständig in verbindliches Planungsrecht umgewandelt worden. Freie Baugrundstücke stehen derzeit nur noch vereinzelt zur Verfügung, so dass keine Flexibilität hinsichtlich Standortwahl, Wohnformen und Baulandpreisen mehr gegeben ist. Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen - Strategie der vorrangigen Innenentwicklung - wurden ausgeschöpft.

Verschiedene Studien zur demographischen Entwicklung belegen, dass insbesondere in den einzelnen Kreisen des Münsterlandes ein positiver Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren eintreten wird. In der Stadt Telgte soll der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen vorwiegend auf das Plangebiet „Telgte Süd-Ost“ konzentriert werden.

Um vorhandene Wohnstraßen nicht durch zusätzlichen Erschließungsverkehr zu belasten, ist die zukünftige Erschließung des Plangebietes über eine Tangentenstraße, die von der Wareндorfer Straße (K 50) bis zur Alverskirchener Straße (L 811) und weiter zur Wolbecker Straße (L 585) als Abgrenzung des Plangebietes planerisch festgesetzt wird, geplant. Mit dem Bau dieser Ortsumgehung wird in Abstimmung mit den städtebaulichen Planungen ein zusätzlicher innerörtlicher Entlastungseffekt und insgesamt eine Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen erreicht.

Zu den positiven Faktoren für die hohe Wohnqualität in Telgte zählen insbesondere:

- Kleinstadtimage (ruhig, überschaubar, lebenswert),
- Tradition (Altstadt, Wallfahrt),
- gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten,
- Nähe zum Flughafen Münster/Osnabrück,
- hoher Standard an Bildungseinrichtungen,
- Nähe zur Universitätsstadt Münster,
- eigenständiges Kulturleben.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Darstellungsinhalt eines FNP ist in § 5 Abs. 2 bis 4 BauGB geregelt, wobei die dort genannten Darstellungsmöglichkeiten nicht abschließend sind. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen vor allem die beabsichtigten städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden wiedergeben.

Die im bestandskräftigen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ wird geändert in „Wohnbaufläche“ und „öffentliche oder private Grünfläche“. Die Dimensionierung des Plangebietes in einer Größenordnung von ca. 27 ha gewährleistet ausreichend Planungssicherheit für den künftigen Bedarf nach Wohnbauflächen und dürfte aller Voraussicht nach für einen längeren Zeitraum ausreichend sein.

Grundlage für die weitere Bebauungsplanung ist ein Rahmenkonzept, das die Ergebnisse von Strukturuntersuchungen beinhaltet.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Telgte GmbH & Co. KG.

Seitens der Stadt Telgte sind Altstandorte bzw. Altablagerungen aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (vereinzelte Bombenabwürfe, Schützenlöcher, Laufgräben) festgestellt. Eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die dort vorhandenen Luftbilder nicht dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen und die tlw. schlechte Bildqualität, sowie Schlagschatten von Gebäuden, keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulässt.

Im nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Telgte Süd-Ost" sind die im Rahmen einer örtlichen Überprüfung erforderlichen Maßnahmen (Testsondierung im Bereich der Schützenlöcher und Laufgräben, Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung) rechtzeitig mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - unverzüglich anzuzeigen.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Westfälischen Amt für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - schriftlich mitzuteilen.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Nach § 5 Abs. 5 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzustellen. Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beschreibt und bewertet die von der Planung betroffenen Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter. Er stellt dar, welche Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Gewichtiger Bestandteil der Bauleitplanung ist weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Zweckbestimmung darin besteht, einen quantitativen und qualitativen Ausgleich von in Anspruch genommener Natur und Landschaft vorzunehmen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen in der Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist verbindlicher Bestandteil der städtebaulichen Planung und soll sowohl die Nachhaltigkeit von ökologischen Maßnahmen gewährleisten als auch die Gesamtbilanz bei der räumlichen Planung sicherstellen.

Im weiteren Verfahren werden die zu bestimmenden plangebietsinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Warendorfer Modell ermittelt.