



Sitzungsvorlage

B 2022/610/5320/1
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Stefanie Schulze-Zurmussen
Telefon 02522 / 72-464
E-Mail stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Weitkamp II)
A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Rat	Entscheidung	24.10.2022

Beschlussvorschlag

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt

Um den nachweislichen Bedarf an Flächen für die Wohnbebauung bereitstellen zu können, wurde bereits im September 2019 der Beschluss zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Neubaugebietes „Weitkamp II“ getroffen.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie darauf aufbauend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Änderung des Flächennutzungsplans konnte im April und Mai dieses Jahres durchgeführt werden. Ergänzend hierzu wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat der Planentwurf keine wesentlichen Änderungen erfahren.

Die Begründung zum Änderungsverfahren wurde unter anderem aus Klarstellungsgründen um Aussagen zu einem angrenzenden Gewässer ergänzt, das Kapitel zur regionalplanerischen Beurteilung und die Ergebnisse der inzwischen vorliegenden Gutachten wurden ergänzt.

Lage und Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung sind aus der Plankarte (Anlage 1) zu entnehmen.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Weitkamp II“ erfolgen.

Hinweis:

Für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 der Stadt Oelde ist gemäß § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht lag bis zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 17.10.2022 noch nicht vor, konnte jedoch nun fertiggestellt werden.

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen, deren Vorgaben – soweit für das Gebiet zutreffend – im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

Die Planunterlagen und Beschlüsse wurden dementsprechend angepasst.

Ebenfalls wurde der Beschluss über die Abwägung der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung) vom 24.05.2022 entsprechend der nun vorliegenden positiven Stellungnahme angepasst.

des Flächennutzungsplans. In diesem Zusammenhang weist Herr Brandner darauf hin, dass sich die Änderungen des Flächennutzungsplans in erster Linie auf die Erweiterung der dargestellten Wohnbaufläche Richtung Osten, die Darstellung des neu geplanten Kreisverkehrs sowie die Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche beziehen.

In der sich anschließenden Darstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes erläutert Frau Schulze Zurmussen zunächst die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs. Neben Aussagen zur Erschließung und Entwässerung des Gebietes werde ein besonderer Fokus auf die Grünstrukturen im Gebiet gelegt. Dazu soll der in Ost-West-Richtung verlaufende Kanal offengelegt werden und die alte Eiche im Zentrum des Quartiers erhalten bleiben. Vorgesehen sei eine Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser seien vorgesehen. Im Folgenden fasst Frau Schulze Zurmussen die wichtigsten Festsetzungen und Vorgaben, wie die Eingrünung mit Hecken und die Vorgartengestaltung, des Bebauungsplans zusammen.

Frau Gröne erläutert kurz die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Photovoltaikpflicht auf Gebäuden.

Bezüglich des Anschlusses des Neubaugebiets an ein kaltes Nahwärmenetz stellt Herr Krass die Eckpunkte der Planung vor. Durch die Abwärme der etwa 1 km entfernten Kläranlage könne das gesamte Neubaugebiet mit Wärme (ca. 10 -15 °C) versorgt werden. Dazu erhalte jedes Gebäude im Gebiet einen Anschluss an das Nahwärmenetz und eine Wärmepumpe. Der Betrieb und die Stromlieferung für den Betrieb der Wärmepumpen würden durch die Stadtwerke Ostmünsterland erfolgen.

Frau Schulze Zurmussen weist im Anschluss auf verschiedene Hinweise und Empfehlungen auf der Planzeichnung, so z. B. das Bodenschutzgutachten, hin, welche bei der Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden sollten. Anschließend erläutert Herr Brandner kurz den vorgesehenen Zeitablauf und übergibt an Frau Klose vom Fachdienst Liegenschaften.

Sie erläutert, dass Aussagen zur Vermarktung bzw. zur Vergabe der Grundstücke, der Grundstücksflächen sowie der -preise erst im Frühsommer 2023 möglich seien. Voraussetzung dafür sei, dass keine Änderungen am Bebauungsplan mehr zu erwarten seien.

Herr Meer leitet mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger:innen über.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von der Verwaltung und von Herrn Krass
<i>Vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Dachbegrünung wird angefragt, ob die Errichtung eines Flachdaches zwingend vorgegeben werde.</i>	<p><i>Die Verwaltung verneint dies. Ein Zwang zur Errichtung eines Flachdaches bestehe nicht. Werde jedoch als Dachform das Flachdach gewählt, so sei dies zu begrünen.</i></p> <p><i>Ergänzend wird erläutert, dass es in den nächsten Jahren neue Standards für Neubauten geben soll. Ab dem 1. Januar 2023 soll der Effizienzhaus-Standard 55 verpflichtend für den Neubau kommen, ab dem 1. Januar 2025 soll für alle Neubauten der Standard eines KfW-Effizienz-</i></p>

	<p>hauses 40 zur Pflicht werden. Zusätzlich soll ab dem 1. Januar 2025 jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden. Auch eine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen soll voraussichtlich die Regel werden. Die Förderungen werden sich entsprechend ändern; wie genau das aussehen werde, werde sich noch zeigen. Die vorgenommenen Festsetzungen zum Klimaschutz seien wichtige Aspekte der Planung und greifen gesetzlichen Vorgaben vor.</p>
<p>Es wird hinterfragt, ob bei der Heizung mit der Abwärme der Kläranlage sichergestellt werden kann, dass ganzjährig 100 % der benötigten Wärme bereitgestellt werden kann.</p>	<p>Herr Krass bestätigt dies. Die Wärmeversorgung könne ganzjährig, auch bei -20°, sichergestellt werden. Der Strom für die Wärmepumpen werde von den Stadtwerken geliefert. Die Stadtwerke Ostmünsterland blieben Eigentümer der Wärmepumpe und seien für den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung verantwortlich; dies fordere der Fördergeber. Die Hauseigentümer müssen eine einmalige Pauschale von 14.000 € zahlen. Das System werde als „Wärmenetzsystem 4.0“ gefördert und sei günstiger als herkömmliche dezentrale Heizsysteme. Durch das Nahwärmenetz könne im gesamten Gebiet auf Gasleitungen verzichtet werden.</p>
<p>Es wird angefragt, ob es Beispiele für eine solche Wärmeversorgung aus anderen Kommunen gibt.</p>	<p>Herr Krass führt das Neubaugebiet „In de Brinke“ in Warendorf als Beispiel an. Dort werde die Wärme über Geothermie und nicht, wie in Oelde, über die Abwärme der Kläranlage bereitgestellt. Die Technik sei aber vergleichbar.</p>
<p>Es wird gefragt, ob sich der Anschluss an das Wärmenetz nur auf Ein- und Zweifamilienhäuser bezieht oder auch auf die Mehrfamilienhäuser?</p>	<p>Herr Krass führt an, dass auch Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden sollen.</p>
<p>Es wird nachgefragt, ob die Planung im Hinblick auf die Bungalows und Einfamilienhäuser ökologisch sinnvoll sei?</p>	<p>Im Bereich der Einfamilienhäuser seien auch Doppelhäuser, jeweils mit zwei Wohneinheiten, zulässig. Für die Bungalows seien geringere Flächengrößen vorgesehen, um den Flächenverbrauch zu verringern. Bungalows seien bei Hauseigentümern, die Häuser nach dem Auszug der Kinder alleine bewohnen, eine nachgefragte Wohnform. Der nur noch wenig genutzte Wohnraum, bekannt als „empty nest“, könne durch junge Familien mit Kindern nachgenutzt werden.</p>

<p>Werden die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser durch private Bauherren oder Investoren vermarktet und entwickelt? Sind auch größere Wohnungen in den MFH vorgesehen für Familien?</p>	<p>Ob die Mehrfamilienhäuser durch private Bauherren oder durch Investoren gebaut werden, stehe ebenso wie die Wohnungsgrößen noch nicht fest.</p>
<p>Es wird nach den Grundstücksgrößen und den Vergabekriterien gefragt.</p>	<p>Die Vergabe soll zum Frühsommer 2023 beginnen. Bis dahin muss noch abgewartet werden, wie die Vergabe abgewickelt wird. In der Vergangenheit hatten junge Familien mit Kindern gute Chancen. Aber auch der aktuelle Wohnort, der Arbeitsplatz oder soziales Engagement könnten in die Vergabe der Grundstücke einbezogen werden. Den Bauinteressenten werde der Fragebogen mit den Kriterien zugesandt, die Entscheidung über die Vergabe treffe die Vergabekommission.</p> <p>Die durchschnittliche Grundstücksgröße von Bungalow-Grundstücken belaufe sich auf ca. 250 – 300 m², bei den Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf ca. 400 – 700 m² und bei den Mehrfamilienhäusern auf ca. 800 – 1.000 m².</p>
<p>Es wird hinterfragt, ob der vorgestellte Zeitplan verlässlich sei. Das Projekt habe sich in den letzten Jahren deutlich in die Länge gezogen.</p>	<p>Da das Vorhaben mit der obersten Priorität bearbeitet werde, werde der Zeitplan als verlässlich angesehen. Unvorhersehbares könne natürlich immer auftreten.</p>
<p>Sind Bungalows auch auf großen Grundstücken möglich oder nur auf den Flächen im nördlichen Bereich?</p>	<p>Bungalows seien prinzipiell auf allen Grundstücken möglich, da keine zwingenden Vorgaben für Mindesthöhen vorgegeben seien. Es werden lediglich Höchstmaße vorgegeben.</p>
<p>Es wurden Tiny Houses erwähnt. Wird dieser Ansatz tatsächlich weiterverfolgt?</p>	<p>Aufgrund einer Bürgeranfrage werde dieses Thema in der Verwaltung diskutiert.</p>
<p>Es wird angefragt, ob man bei der Grundstücksvergabe einen Vorteil hat, wenn man noch kein Grundstück im Stadtgebiet besitzt.</p>	<p>Ein Ziel der Stadt sei es, junge Familien zu fördern. Es sei noch abzustimmen, wie Flächeneigentum Berücksichtigung finde.</p>
<p>Es wird kritisch gefragt, ob auch ein älteres Paar ohne Kinder eine Chance auf ein Grundstück habe.</p>	<p>Die genauen Vergabekriterien seien noch abzustimmen, die Entscheidung treffe die Vergabekommission.</p>
<p>Es wurde angesprochen, dass bei der Errichtung von Kellern besondere Vorgaben zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Eine Vorgabe aus dem Baugrundgutachten sei z. B. die Vorgabe einer Mindestsockelhöhe von 0,2 m; dies wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Gutachten</p>

<i>Können Sie dazu genaueres sagen?</i>	<i>befinden sich zusätzliche Informationen, was beim Bau eines Kellers zu berücksichtigen sei. Die Einhaltung der Vorgaben werde empfohlen, Hintergrund sei der hohe Grundwasserstand im Gebiet. Das Gutachten sei im Internet einsehbar.</i>
---	---

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schließt Herr Meer um 17.45 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Mai 2022.

*gez. Thorsten Meer
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Leitung*

*gez. Joseph Brandner
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Schriftführer*

*gez. Stefanie Schulze Zurmussen
Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Schriftführerin*

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten. Nachfolgende Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

Beschluss

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

Die Fragen betreffen Inhalte, die nicht durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Über die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. hinaus, sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

A2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.04.2022 bis 15.05.2022.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution:	Stellungnahme eingegangen am:
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	25.04.2022
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	25.04.2022
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	26.04.2022
Stadt Rheda-Wiedenbrück	26.04.2022
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	27.04.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	28.04.2022
Ericsson-Services GmbH	28.04.2022
Wasserversorgung Beckum	28.04.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr/Straßenaufsichtsbehörde	04.05.2022
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	06.05.2022
Gelsenwasser AG	09.05.2022
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	10.05.2022
Evangelische Kirche von Westfalen, Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	10.05.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft	11.05.2022
IHK Nord Westfalen	13.05.2022
Kreis Gütersloh	13.05.2022
Stadtwerke Ostmünsterland	18.05.2022
Die Autobahn GmbH des Bundes	19.05.2022
Landesbetrieb Wald und Holz	23.05.2022

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

1.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 (Luftverkehr) vom 26.04.2022

Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Ich gehe davon aus, dass Belange des Flugplatzes Bergeler nicht tangiert sind. Nötigenfalls sollten Sie mit dem Flugplatzbetreiber in Kontakt treten.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Landebahn wird in Abstimmung mit dem Betreiber verlegt um die erforderlichen Abstände einzuhalten. Der Betreiber des Flugplatzes Oelde-Bergeler wurde zusätzlich zur Stellungnahme aufgefordert. Von ihm wurden keine Belange oder Hinweise vorgetragen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft) vom 02.05.2022

Mit dem o.g. Bebauungsplan/Flächennutzungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1a Baugesetzbuch, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z. B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht.

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sofern zutreffend, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des nachweislichen Bedarfs an Wohnbauflächen wird im vorliegenden Fall dem Eingriff in den Naturhaushalt der Vorrang gegenüber einem Verzicht eingeräumt; eine ausschließliche Bedarfsdeckung durch ehemals genutzte Fläche ist nicht möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz getroffen (u. a. Obergrenze der überbaubaren Fläche).

Im Umweltbericht inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die angesprochenen Belange thematisiert. Die durch den Eingriff entstehenden Folgen sind zu beziffern und auszugleichen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

3.) Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 03.05.2022

Dem o.g. Planvorhaben stehen keine wesentlichen landwirtschaftlichen/agrarstrukturellen Bedenken entgegen, obwohl Ackerland überplant wird.

Umso bedeutsamer ist aus landwirtschaftlicher Sicht, dass Kompensationsmaßnahmen 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.

Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die Agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde dem Vorhaben eine Fläche zugeordnet, die bereits vor dem Planverfahren hergerichtet worden ist. Eine zusätzliche Umwandlung von Agrarland erfolgte also nicht.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

4.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 12.05.2022

Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Untere Naturschutzbehörde:

Grundsätzliche aus naturschutzrechtlicher bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht) im weiteren Verfahren noch zu ergänzen ist.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt. Nachfolgenden Hinweis bitte ich der Stadt Oelde mitzuteilen:

- 1. Entlang der Wiedenbrücker Straße verläuft das namenlose Gewässer Nr. 3140. Die unter dem Kapitel Gewässer, Seite 8, Absatz 1 aufgeführte Aussage ist demnach nicht richtig. Dies ist richtigzustellen. (H)*

Rechtliche Grundlagen

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)*
- LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)*
- Blaue Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW*
- ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz*

Untere Bodenschutzbehörde:

Das Thema Altlasten wird in einem Abschnitt im Kapitel 3 des Begründungsentwurfes behandelt. Es ist zutreffend, dass das Plangebiet hier nicht im Zusammenhang mit dem Thema „Altlasten“ geführt wird. Ich bitte darum, im Rahmen des noch ausstehenden Umweltberichtes detailliert auf das Thema Boden einzugehen.

Abteilung Straßenbau – Kreisstraßen:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Der erwähnte Umweltbericht liegt zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vor.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Das Gewässer 3- 3140 wird in der Begründung thematisiert. Handlungsbedarf auf Ebene der Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Boden wird im Umweltbericht detaillierter betrachtet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

5.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung) vom 24.05.2022

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen am Weitkamp um ca. 9 ha geschaffen werden.

Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) zeichnerisch festgelegt. Die Bauleitplanung ist daher mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Münsterland vereinbar.

Für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende textlichen Festlegungen im LEP NRW relevant:

Nach Ziel 2-3 des LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Entsprechend Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

Zu Ihrer Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW habe ich Ihnen mit Schreiben vom 06.03.2019 mitgeteilt, dass es keine Ziele der Raumordnung gibt, die dieser Planung entgegenstehen. Zwischenzeitlich hat sich aber die Bilanz von Siedlungsflächenbedarf und -reserven der Stadt Oelde geändert, welche ebenfalls für eine raumordnerische Einschätzung der Bauleitplanung heranzuziehen ist. Es kommt daher aktuell zu einer veränderten Einschätzung hinsichtlich des Bedarfs dieser Bauleitplanung.

Der für die Stadt Oelde errechnete aktuelle Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe ist aktuell etwa gleich groß wie die zur Verfügung stehenden Flächenreserven durch entsprechende Darstellungen im FNP. Aus diesem Grund sind für die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen in der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle Bauflächen in mindestens gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zuzuführen. Mit einem Flächen-tausch wäre der nach Ziel 6.1-1 LEP NRW geforderten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung für die 36. FNP-Änderung entsprochen. Erst dann ist die geplante Bauleitplanung auch mit den textlichen Zielen der Raumordnung vereinbar.

Darüber hinaus ist seit dem 1. September 2021 der Bundesraumordnungsplan Hochwasser-schutz (BRPH) in Kraft getreten, dessen Festlegungen ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Aus der Begründung zur 36. Änderung des Flächen-nutzungsplanes geht hervor, dass sich die Stadt Oelde inhaltlich mit den betroffenen Zielen und Grundsätzen auseinandergesetzt hat.

Die Starkregengefahrenkarte stellt für das Plangebiet eine Überflutung dar. Da dieser Aspekt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden kann, muss dies mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Darauf wird in der Begründung des FNP hingewiesen, so dass zu diesem Aspekt keine raumordnerischen Bedenken zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestehen.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Nachgang zur Stellungnahme vom 24.05.2022 wurde in einem Gespräch zwischen der Bezirksregierung und der Stadt Oelde mitgeteilt, dass auf Grund neuer Berechnungen nun doch ausreichend Flächenreserven zur Verfügung stehen. Eine Rücknahme von Wohnbauflächen sei nicht notwendig. Vor diesem Hintergrund wird die Aussage vom 24.05.2022 nicht weiter aufrechterhalten. Damit ist die Vereinbarkeit der Planung mit den textlichen Zielen der Raumordnung gegeben.

Der Stellungnahme wird wie dargestellt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschluss

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gem. § 5 Plansicherungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen

- Anlage 1 – Geltungsbereich
- Anlage 2 – Planentwurf
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Umweltbericht
- Anlage 5 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag