

Sitzungsvorlage Nr. V/2024/0982

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 23.05.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	27.06.2024	TOP Ö	3
Rat	02.07.2024	TOP Ö	8.2

Beratungsgegenstand

**Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Graes;
Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans**

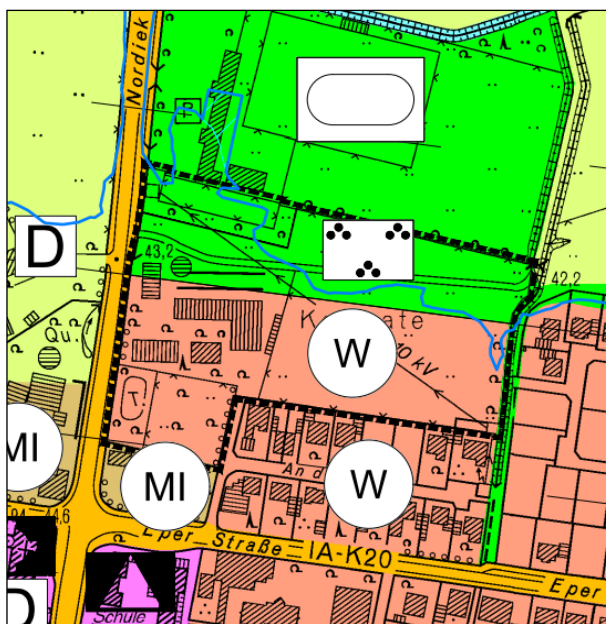
Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

1. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – wird aufgestellt. Das Plangebiet ist zweigeteilt:
 - Teil 1: Darstellung einer neuen Wohnbaufläche
 - Teil 2: Aufhebung einer bestehenden Wohnbaufläche

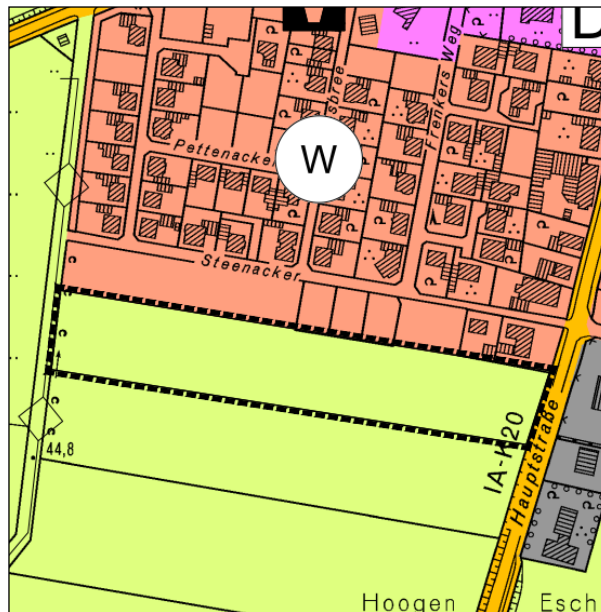
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der nachfolgenden Vorentwurfsplanung dargestellt.

Abbildung 1: 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – Teil 1
(Vorentwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Abbildung 2: 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – Teil 2
(Vorentwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung



Grenze der Flächennutzungsplanänderung
gem. Aufstellungsbeschluss

2. Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – wird in der vorstehenden Fassung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Vorentwurfsplanung
 - a) Die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nach § 34 (1) LPIG sowie
 - b) die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
 durchzuführen.

Sachdarstellung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren Wohnbedarfs im Ortsteil Graes ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes erforderlich. Die vorgesehene Fläche liegt an der Straße Nordiek zwischen dem Ortszentrum und den Sportanlagen der Sportfreunde Graes 1952 e.V.. Lage und Abgrenzung sind in der vorstehenden Vorentwurfsplanung (siehe Abb. 1) dargestellt.

Die vorgesehene Ausweisung ist nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung geeignet,

1. den voraussehbaren Wohnflächenbedarf im Ortsteil Graes sicherzustellen und
2. den Siedlungsbereich i. S. des Grundsatzes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in § 1a (2) BauGB zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Betriebsstelle (Nordiek 2); der Betrieb wird ausgesiedelt. Die Aussiedlung ist weitestgehend abgeschlossen. Die Freiflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Planungsvorgaben

Der **Regionalplan** (siehe Abb. 3) stellt den in Rede stehenden Bereich als Freiraum mit der besonderen Zweckbestimmung Agrarbereich dar.

Abbildung 3: Regionalplan Münsterland (Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster

Ungeachtet dessen wird davon ausgegangen, dass die Planungsabsichten der Stadt mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar sind:

1. Nach § 32 (5) Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO) werden sog. Wohnplätze mit weniger als 2.000 Einwohnern im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt.
2. Nach Grundsatz 8.4 Regionalplan Münsterland soll sich in den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten. Dieser Bedarf wird durch den Flächennutzungsplan abgebildet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Flächenreserven ist ein darüberhinausgehender Bedarf aktuell nicht erkennbar. Daher soll im Gegenzug zur geplanten Neudarstellung einer Wohnbaufläche eine etwa gleich große Wohnbaufläche an anderer Stelle im Flächennutzungsplan aufgehoben werden. Ein derartiger Flächentausch ist nach Ziel 6.1-1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) zulässig.

Die Tauschfläche (siehe Abb. 2) liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Graes und wird landwirtschaftlich genutzt. Die betreffende Fläche ist ca. 1,5 ha groß und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

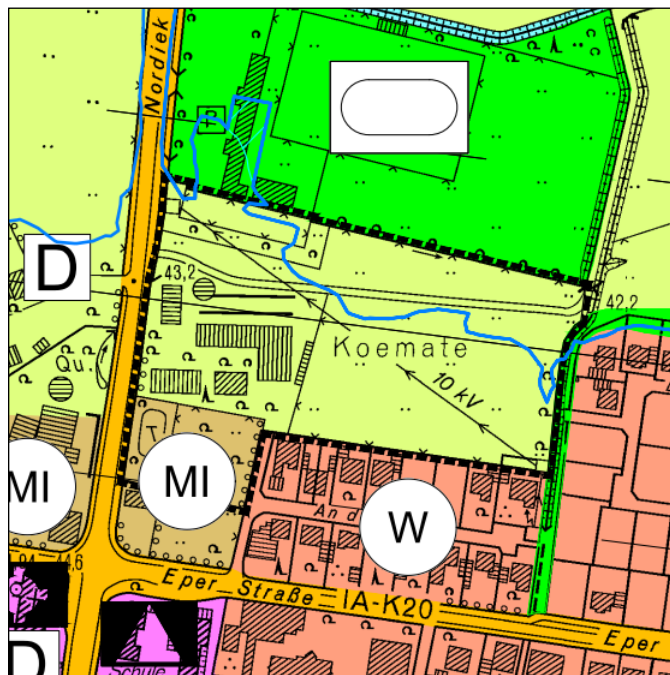
3. Die städtebauliche Maßnahme ist auf die Innenentwicklung ausgerichtet.

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet (Teil 1) wie folgt dar:

- überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise überlagert mit dem Überschwemmungsgebiet der Ahauser Aa, sowie
- als gemischte Baufläche,

d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

Abbildung 4: 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – Teil 1
Bisherige Darstellung (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung

Unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB¹ und um dem Entwicklungsgebot in § 8 (2) Satz 1 BauGB² nicht zu widersprechen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB³ durchgeführt.

¹ Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

² Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

³ Gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gegenwärtigem Planungsstand sind insbesondere **folgende Belange abwägungsrelevant**⁴:

- Hochwasserschutz
- Immissionsschutz (landwirtschaftliche Gerüche, Sportanlagen- und Straßenverkehrslärm)
- Artenschutz

Für die v. g. Belange wird im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 1a (4) BauGB durchgeführt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht erkennbar⁵.

Städtebauliche Planung

Die für die **Wohnbebauung** vorgesehenen Flächen werden als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwischen dem neuen Wohngebiet und den Sportanlagen ist ein **Grünzug** geplant. Dabei handelt es sich um den noch fehlenden Teil eines übergeordneten Grünzuges, der am nördlichen Siedlungsrand in Ost-West-Richtung verläuft und den Ortskern mit den Wohngebieten nördlich der Eper Straße sowie den sonstigen Grünflächen (Sportanlagen, Friedhof) verbindet. Der Grünzug ist von besonderer Bedeutung für

- die städtebauliche Gliederung,
- die Naherholung,
- die fußläufige Erschließung,
- den Naturhaushalt,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- den Immissionsschutz durch Abstand,
- den Hochwasserschutz i. S. von HQ_{extrem} und
- die Bewältigung von Starkregenereignissen.

In Ergänzung hierzu besteht entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein weiterer, schmaler Grünzug, der die Verbindung zu den Wohngebieten südlich der Eper Straße herstellt. Auf diese Weise entsteht ein in sich geschlossenes System von Grünzügen unterschiedlicher Ordnung mit zahlreichen Funktionen im Raumnutzungsgefüge.

Die für den Grünzug vorgesehenen Flächen werden als Grünfläche dargestellt.

⁴ siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2024/0981 zu TOP der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 27.06.2024

⁵ In Anlehnung an § 1a (4) Satz 5 BauGB gilt: Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Flächennutzungsplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die **Kosten des Aufstellungsverfahrens** werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf 10.000,-- € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB,
- zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB.

Unter Berücksichtigung der Fälligkeit berücksichtigt der Haushalt 2024 einen Betrag in Höhe von 5.000,-- €. Die übrigen Kosten werden im Haushalt 2025 berücksichtigt.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

- keine -