

Herrn
Dr. Bernhard Schulze Langenhorst
Lerchenhain 78
48301 Nottuln

Aktenzeichen 238/12MB
Bearbeiter Prof. Dr. Beckmann
Sekretariat Frau Walter
0251-48488-34
Datum 04.12.2013

Bebauungsplan "Südlich Lerchenhain"

Sehr geehrter Herr Dr. Schulze Langenhorst,

Sie hatten mich darüber unterrichtet, dass der Rat der Stadt Nottuln nach den Vorstellungen der Verwaltung in den nächsten Tagen einen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für das Baugebiet „Südlich Lerchenhain“ fassen soll.

Nach unserer Auffassung sollte dem Rat der Stadt empfohlen werden, den Überlegungen der Verwaltung hinsichtlich der Ausweisung eines zusätzlichen Wohnbaugebiets südlich angrenzend an das Baugebiet Lerchenhain nicht zu folgen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss nicht zu fassen.

Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Erweiterung des Baugebiets an dieser Stelle ist nicht ersichtlich. Die Ausweisung von Wohnbauflächen wäre außerdem mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar.

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischofink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekeus
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Beate Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Dr. Cornelia Hansen, I.L.M.
Stefan Schäperclaus
Dr. Jürgen Durynek
Dr. Fabian D. Eichholz
Alexander Wieth

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre
Partner sind im Partnerschaftsregister der
AG Essen eingetragen unter PR 2554

Postfach 1308
48003 Münster
Königsstraße 51-53
Kettlerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung gibt es zur Ausweisung von Bauland südlich des Baugebiets Lerchenhain in Nottuln vorzugswürdige Alternativen.

I. Städtebauliche Erforderlichkeit der beabsichtigten Planung

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Eine gemeindliche Bauleitplanung ist nur gerechtfertigt, wenn sie auf einem städtebaulichen Konzept beruht, das die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugebiets im Süden von Nottuln ist in diesem Sinne städtebaulich nicht gerechtfertigt.

1. Kein hinreichender Flächenbedarf für zusätzliches Wohnbauland

Aus den Erfordernissen der Raumordnung ergibt sich, dass sich die städtebauliche Entwicklung einzelner Ortsteile in erster Linie an dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu orientieren hat (OVG NRW, Urteil vom 18.10.2013 – Z. 10 D4/11.NE).

Ein Bedarf für die Ausweisung eines zusätzlichen Baugebiets mit 164 Wohneinheiten zusätzlich zu den ca. 190 Wohneinheiten im Baugebiet Nottuln Nord ist von der Verwaltung nicht belegt worden. Auf eine belastbare Feststellung des behaupteten Bedarfs zu verzichten, hieße nach Ansicht des OVG NRW jedoch, die Eigenentwicklung der Gemeinden in den Freiraum hinein allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes der Gemeinde und damit losgelöst von den Zielen der Raumordnung zuzulassen. Das ist nicht zulässig.

Die Begründung der Verwaltung, zusätzliche Baugrundstücke für einen Übergangszeitraum bis zur Verfügbarkeit von Bauplätzen im Bereich des neuen Plangebiets Nottuln Nord vermarkten zu können, rechtfertigt nicht die Inanspruchnahme des unbedingt erhaltenswerten Freiraums südlich des Baugebiets Lerchenhain. In der Verwaltungsvorlage wird als Zielsetzung für das Baugebiet genannt, es diene der Deckung eines kurzfristigen Bedarfs innerhalb von 2-5 Jahren. Für einen solchermaßen kurzfristigen Bedarf darf jedoch der aus ökologischer und landwirtschaftlicher Sicht wertvolle Freiraum nicht aufgegeben werden. Mittelfristig sind angesichts des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs in Nottuln durch eine Qualitätssicherung im Bestand, durch eine Nachverdichtung und Baulückenschließung und durch das in Planung befindliche Baugebiet Nottuln Nord genügend Baugrundstücke vorhanden.

Zur Begründung der Ausweisung eines zusätzlichen Baugebiets südlich des Baugebiets Lerchenhain heißt es in der Beschlussvorlage Nr. 189/2013, es seien nur noch etwa fünf Baugrundstücke auf dem Markt verfügbar. Diese Behauptung lässt allerdings unberücksichtigt, dass auf dem privaten Grundstücksmarkt weitere Grundstücke angeboten werden und dass neben dem Markt für Neuimmobilien das Angebot an gebrauchten Immobilien zu berücksichtigen ist. Außerdem geht die Verwaltung selbst davon aus, dass abseits der neuen Baugebiete in Nottuln ca. 40 Baulücken vorhanden sind, die über das zwischenzeitlich angelegte Baulückenkataster mobilisiert werden können. Nicht zuletzt schätzt die Verwaltung, dass ein Nachverdichtungspotenzial für ca. 180 Einfamilienhäuser vorhanden ist. Damit ist der Flächenbedarf für den Übergangszeitraum bis zur Verfügbarkeit der Grundstücke im Baugebiet Nottuln Nord durchaus zu decken, wobei es ohnehin Möglichkeiten geben dürfte, Wohnbauflächen im Baugebiet Nottuln Nord früher verfügbar zu machen als nach dem von der Verwaltung geschätzten Zeitraum von 4-5 Jahren.

Das OVG NRW hat jüngst in seinem Urteil vom 18.10.2013 auf die Bedeutung sinkender Einwohnerzahlen für die Ausweisung weiterer Baugebiete hingewiesen. In Nordrhein-Westfalen, dem Flächenland mit der höchsten Bevölkerungsdichte in Deutschland, überdeckt die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Jahr 2012 mit 22,7 Prozent bereits mehr als ein Fünftel der gesamten Landesfläche. Seit 2008 werden täglich durchschnittlich etwa 10 Hektar unverbauter Fläche mit Straßen oder für Siedlungen bebaut. Das Ziel der Landesregierung ist es, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 5 Hektar zu begrenzen. Die Zunahme an Flächen für Siedlung, Gewerbe und Verkehr geht vor allem zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Nordrhein-Westfalen hat dadurch von 1996 bis 2012 um 995 km² abgenommen. Umgerechnet bedeutet dies für die Landwirtschaft in NRW einen täglichen Verlust von 17,0 Hektar fruchtbare Acker- und Weideflächen.

Aus dem Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ergibt sich für die Gemeinde Nottuln für die vergangenen sieben Jahre ein Bevölkerungsrückgang von -1,2 % und von -4,1 % bis zum Jahr 2020. Nach dem Bericht des Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerung der Gemeinde Nottuln bis zum Jahr 2030 um 5,8 % gegenüber dem Stand des Jahres 2011 schrumpfen. Angesichts eines solchen Bevölkerungsrückgangs ist die Inanspruchnahme von weiteren 6,1 ha landwirtschaftlicher Flächen zur Ausweisung von Wohnbaugrundstücken nicht zu rechtfertigen. Das OVG NRW hat insbesondere die Rechtfertigung einer Ausdehnung der Wohnbebauung in den Freiraum hinein mit der eher pauschalen Begründung, die Wohnungsnachfrage ändere sich auf der Grundlage veränderter Altersstrukturen und gesteigener Wohnflächenansprüche, die auch von der Verwaltung der Gemeinde Nottuln vorgetragen wird, nicht akzeptiert.

Der Ansatz der Verwaltung, durch Ausweisung neuer Baugebiete ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahl verhindern zu wollen (siehe Beschlussvorlage Nr. 170/2012, Seite 3), widerspricht den bedarfsorientierten Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung, wonach die Inanspruchnahme von Freiraum für die Ausweisung von Wohnbauland nur dazu dienen kann, einem unabweisbaren Bedarf Rechnung tragen zu können, nicht jedoch das Ziel haben kann, zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur künstlich eine Nachfrage durch ein Überangebot von Wohnbauflächen erst zu erzeugen.

2. Artenschutzrechtliche Verbote

Unwirksam sind Bebauungspläne auch dann, wenn ihre Umsetzung gegen ein gesetzliches Verbot verstößt. Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplans auch an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern. Die für die Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Flächen sind nicht nur für die Landwirtschaft, sondern auch als Lebensraum für Tiere und Raum für ökologische Vielfalt weiterhin erforderlich. Auf den Flächen sind in der Vergangenheit sehr selten gewordenen Waldohreulen geschlüpft und dort aufgewachsen. Waldohreulen sind mit ihrer Vorliebe für Mäuse auf offenes Gelände angewiesen. Die von der Verwaltung beabsichtigte Ausweisung weiterer Baugebiete in diesem Bereich würde deshalb den Bestand dieser Vogelart gefährden. Vor einem Aufstellungsbeschluss sollte deshalb geprüft werden, ob und inwieweit der beabsichtigten Erweiterung artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen. Die Regionalplanungsbehörde hatte gegenüber der Stadt Nottuln ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer solchen Prüfung hingewiesen. In der Beschlussvorlage, auf deren Grundlage der Rat der Gemeinde Nottuln den Aufstellungsbeschluss fassen soll, ist davon jedoch nicht die Rede.

II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Ein Bebauungsplan, mit dem ein Baugebiet südlich des bestehenden Baugebiets Lerchenhain ausgewiesen würde, wäre mit den geltenden Zielen der Raumordnung des Regionalplans Münsterland unvereinbar. Der geltende Regionalplan weist die in Rede stehende Fläche nämlich nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Mit dem geltenden Regionalplan ist insoweit die von der Verwaltung der Stadt präferierte Ausweisung des Baugebiets im Süden des bestehenden Baugebiets Lerchenhain unvereinbar.

Zwar sieht der Entwurf zur Fortschreibung dieses Regionalplans auf Wunsch der Stadt Nottuln die Ausweisung von ASB in dem maßgeblichen Bereich vor. Allerdings ist das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans noch nicht abgeschlossen, so dass derzeit der unveränderte Regionalplan zu beachten ist.

Hinzu kommt, dass die im (fortgeschriebenen) Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden dürfen, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht. Die Ausweisung eines regionalplanerischen dargestellten ASB ist nach den Zielen der Raumordnung des zukünftigen Regionalplans nur zulässig bei einem entsprechenden Bedarfsnachweis, an dem es hier jedoch fehlt.

Hinzu kommt, dass gegen die beabsichtigte regionalplanerische Darstellung von ASB in dem in Rede stehenden Plangebiet erhebliche Bedenken bestehen. Denn die genannte Fläche sollte aus übergeordneten Gesichtspunkten dem Agrarbereich vorbehalten bleiben. In einer Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde zu Ihrer Einwendung im Regionalplanverfahren vom 05.11.2013 teilt die Behörde mit, die

Gemeinde Nottuln habe trotz Ihrer Bedenken gegen eine Darstellung von ASB in dem maßgeblichen Bereich an ihren Planungsvorstellungen festhalten wollen. Da aus Sicht der Regionalplanungsbehörde keine landesplanerisch relevanten Bedenken dagegen vorgebracht worden seien, folge die Regionalplanungsbehörde der Gemeinde. Mit einer solchen Sichtweise wird allerdings verkannt, dass es bei der Fortschreibung des Regionalplans nicht um landesplanerisch relevante Bedenken, sondern um regionalplanungsrelevante Gesichtspunkte geht. Im Rahmen der regionalplanerischen Abwägung müssen die für und gegen eine Darstellung als ASB sprechenden Belange auch bei der Fortschreibung des Regionalplans bedacht werden. Sollte dies bei der endgültigen Fortschreibung des Regionalplans missachtet werden, wäre die Änderung des Regionalplans insoweit unwirksam und es würde bei den derzeit geltenden Planinhalten bleiben, mit denen die Planungsabsichten der Verwaltung der Gemeinde Nottuln unvereinbar sind. Die Konsequenzen, die sich für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans aus der Unwirksamkeit eines Regionalplans ergeben, an den sich die planende Gemeinde hält, sind im Datteln-Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster aus dem Jahre 2009 sehr deutlich geworden.

Der Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans schreibt ausdrücklich vor, dass es darauf ankommt, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf null zu reduzieren. Im Regionalplan kann nach den Zielvorgaben des neuen Landesentwicklungsplans der Siedlungsraum zu Lasten des Freiraums nur erweitert werden, wenn aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen nachgewiesen wird, andere planerisch gesicherte aber nicht mehr benötigte Siedlungsflächen dem Freiraum wieder zugeführt wurden, im bisher festgelegten Siedlungsraum keine anderen geeigneten Fläche der Innenentwicklung vorhanden sind und ein Flächentausch nicht möglich ist. Der neue Landesentwicklungsplan NRW enthält als Ziel der Raumordnung den Vorrang der Innenentwicklung. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben danach Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbe-

reich. Die Darstellung von ASB sowie die Ausweisung eines neuen Baugebiets südlich des bestehenden Baugebiets Lerchenhain sind mit diesen landesplanerische Vorgaben unvereinbar. Die Ziele des neuen Landesentwicklungsplans sind bei der Fortschreibung des Regionalplans und bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bereits jetzt zu berücksichtigen. Das ist bei der Verwaltungsvorlage unberücksichtigt geblieben.

III. Planerische Abwägung

Nach § 1 Abs. Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Zu den berücksichtigungsbedürftigen Belangen gehören insbesondere solche des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Um den zu berücksichtigenden Belangen hinreichend Rechnung tragen zu können, sollte der von der Verwaltung behauptete Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Freiraumbereich kritisch hinterfragt werden. Soweit in der öffentlichen Beschlussvorlage Nr. 189/2013 der Eindruck vermittelt wird, dass das Handlungskonzept für die Siedlungsentwicklung in Nottuln bis zum Jahr 2025 auf drei gleichberechtigten Säulen beruht, nämlich auf einer Qualitätssicherung im Bestand, einer Nachverdichtung und Baulückenschließung und schließlich auf einer maßvollen Siedlungsentwicklung, wird nicht hinreichend berücksichtigt, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung und unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung der Qualitätssicherung im vorhandenen Bestand und der Nachver-

dichtung sowie der Baulückenschließung eindeutig Priorität zukommt. Die Möglichkeiten der Qualitätssicherung im Bestand und der Nachverdichtung sind mit der Erstellung eines Baulückenkatasters und mit vier Projekten im Bereich der Nachverdichtung bei weitem nicht ausgeschöpft.

Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs und der Notwendigkeit, die Inanspruchnahme des Freiraums zu reduzieren, müssen die Möglichkeiten genutzt werden, den von der Verwaltung genannten Zeitraum von 4-5 Jahren, innerhalb dessen die Baugrundstücke im Baugebiet Nottuln Nord zur Verfügung stehen, zu verkürzen und für die Zwischenzeit die Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Baulückenschließung und der Vermarktung von Grundstücken auf dem privaten Immobilienmarktes genutzt werden.

Mit freundlichem Gruß


Prof. Dr. Beckmann
Rechtsanwalt