



Bezirksregierung Münster

Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Lüdinghausen

Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen	
Eing.:	25. Feb. 2005
Dez.	FB

3

P

Dienstgebäude:
Domplatz 1-3
48143 Münster
Telefon: 0251 411-0
Durchwahl: 411-1800
Telefax: 411-81800
Raum: 330
Auskunft erteilt:
Herr Lauer
E-Mail:
klaus.lauer@bezreg-muenster.nrw.de
Aktenzeichen:
62.10-16

17. Februar 2005

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen, Ortslage Seppenrade, Bauernschaft Emkum, Feriensiedlung Emkum

Stellungnahme aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 LPiG

Ihr Schreiben vom 24.11.2004 - A 105

Mit Schreiben vom 24.11.04 haben Sie mich gebeten zu prüfen, ob Ihre Planung die Feriensiedlung Emkum zu einem Ortsteil zu entwickeln mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren ist. Im Rahmen der Bauleitplanung beabsichtigen Sie daher, die Kleinsiedlung Emkum als „Allgemeines Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan darzustellen. Im weiteren Planungsschritt soll dann ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, der das Maß der baulichen Nutzung so begrenzt, dass keine Entwicklung über den heutigen Status Quo hinaus mehr möglich ist.

Die Feriensiedlung Emkum, in der gleichnamigen Bauernschaft liegend, befindet sich im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland in einem Bereich, der als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ und als „Bereich zum Schutz der Gewässer“ dargestellt ist. Planungsrechtlich handelt es sich hier um Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Zuordnung zu einem Siedlungsschwerpunkt ist nicht vorhanden.

Grundsätzlich teile ich Ihre Absicht, die Kleinsiedlung Emkum planungsrechtlich mit

em Ziel zu sichern keine weitere Entwicklung zuzulassen und den Status Quo festzuschreiben. Allerdings komme ich nach Prüfung des von Ihnen vorgeschlagen planungsrechtlichen Weges über eine Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zu folgendem Ergebnis:

1. Beurteilung unter landesplanerischen Gesichtspunkten:

Die von Ihnen beabsichtigte Entwicklung eines neuen Siedlungsansatzes ist nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) und des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Münsterland zu beurteilen. Die Schaffung einer „Ortslage Emkum“ widerspricht den Zielen § 20(2) und § 24 (2) LEPro. Eine Siedlungsentwicklung hat nur innerhalb des Siedlungsraumes zu erfolgen, Streu und Splittersiedlung sind nicht Gegenstand dieser Ziele und dementsprechend zu verhindern.

Die siedlungsstrukturelle Entwicklung im Münsterland wird in den generellen Zielen des GEP, Teilabschnitt Münsterland (Ziel Randnummer 112 ff) und den dazugehörigen Erläuterungen dargelegt. Eine siedlungsstrukturelle Entwicklung soll auf Grundlage der gewachsenen Ordnung und Nutzungsstrukturen der Städte und Gemeinde erfolgen (s. Randnr.: 112 GEP, TA Münsterland). Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan als Siedlungsbereich dargestellt sind. (s. Randnr.: 115 GEP, TA Münsterland)

Weiterhin sind auch die Ziele zur Entwicklung von Wohnsiedlungsbereichen in den Randnummern 167 ff zu beachten. Insbesondere verweise ich auf das Ziel Randnr.: 173. Hier wird dargelegt, dass Streu- und Splittersiedlung (Kleinsiedlungen) nicht verfestigt oder erweitert werden dürfen.

Misst man Ihre Planungsabsicht an diesen Zielaussagen, wird deutlich, dass die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes „Emkum“ im Flächennutzungsplan an diesem Standort, der keine Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt besitzt, nicht mit den oben dargelegten Zielen vereinbar ist, da es zu einem neuen Siedlungsansatz und damit zu einer Verfestigung der baulichen Struktur kommen würde.

Die Darstellung eines neuen Siedlungsbereiches in Ihrem Flächennutzungsplan würde weiterhin den Zielen zum Schutz des Außenbereiches (Freiraum) wider-

sprechen, da mit der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes in erheblichem Umfang durch eine unvermeidliche zukünftige Ausdehnung der Siedlung und der Schaffung von erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen in den Freiraum eingegriffen würde.

2. Beurteilung unter städtebaulichen Gesichtspunkten:

Es ist beabsichtigt diese Kleinsiedlung (Splittersiedlung) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, mit der Einschränkung jegliche Entwicklung auszuschließen und lediglich den vorhandenen Bestand festzuschreiben. Damit soll sichergestellt werden, dass es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Belange Umwelt, Verkehr, öffentliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kommt.

Ein eigener Ortsteil müsste mit allen daraus resultierenden Konsequenzen für sich lebensfähig sein. Dies ist für Emkum nicht gegeben und auch nicht zu erreichen. Die derzeitige Gebietscharakteristik stellt sich allenfalls als Wochenendhaus- oder Ferienhausgebietes da, mit bereits teilweise überdimensionierten Wohnansätzen.

Um Emkum zu einem für sich lebensfähigen Ortsteil zu entwickeln, wären umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen, die mit erheblichen Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden wären erforderlich. Ich verweise hier nur auf die in § 30 BauGB geforderte Notwendigkeit einer gesicherten Erschließung für ein WA – Gebiet. Dass Sie diese für unzureichend beurteilen, sprechen Sie selber in Ihrem o.g. Schreiben an.

Damit wird deutlich, dass Ihre Planungsabsicht auch aus Sicht des Städtebaus nicht umsetzbar und mit den gesetzlichen Vorgaben nicht vereinbar ist.

3. Ansatz einer Lösungsmöglichkeit:

Der vorhandenen und genehmigten baulichen Bestand könnte als Wochenendhaus- bzw. Ferienhaussiedlung gesichert werden. Er ist, im Status quo einzufrieren, da ein weiteres Wachsen der Siedlung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht zu vereinbaren ist. Mit der Darstellung des Ferienhausgebietes Emkum im FNP als „Sondergebiet“ gemäß § 10 BauNVO könnte die Funktion des Gebietes auch für die Zukunft planungsrechtlich festgeschrieben werden. In Verbindung mit einer solchen Änderung des Flächennutzungs-

planes könnte ein parallel aufgestellter qualifizierter Bebauungsplan diese Festsetzung weiter konkretisieren und den heutigen genehmigten Gebäudebestand mit engen Grenzen für die Bau- und Wohnflächen fassen.

Aus dem Bebauungsplan ergäbe sich somit für alle Seiten eine Rechtssicherheit. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass aus der Darstellung der Sonderbaufläche im FNP bzw. einer Festsetzung als Sondergebietes im Bebauungsplan keine Legalisierung für das Dauerwohnen abgeleitet werden kann. Was dem Umgang mit dem Dauerwohnen betrifft, verweise ich auf den Vorschlag des Kreises Coesfeld. Damit wäre sichergestellt, dass die illegale Dauerwohnnutzung in den o.g. Ausnahmefällen nicht unmittelbar zum 31.3.2008 beendet wird, sondern nur nach Wegfall der Ausnahmevoraussetzungen schrittweise entfällt und die Siedlung in ihrer Funktion als Wochenendhaussiedlung verbleibt.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung kann für Freizeiteinrichtungen nur unter folgenden Voraussetzungen Planungsrecht (Darstellung eines Sondergebietes „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ im Flächennutzungsplan) geschaffen werden:

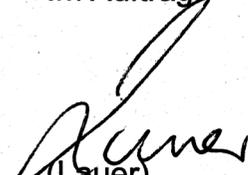
- Das Sondergebiet liegt in räumlicher Nähe zu einem im GEP dargestellten Siedlungsbereich. Grundsätzlich wird die räumlich Nähe mit ca. 1000 m angesetzt
- Wenn die räumliche Nähe nicht gegeben ist, muss die geplante Einrichtung Bestandteil eines Freizeitkonzeptes der Kommune sein.
- Weiterhin sollte eine der Nutzung angemessene infrastrukturelle Anbindung gegeben sein, um nicht neue Zielverkehre und neue zusätzliche Infrastruktureinrichtungen in den Freiraum hineinzutragen.

Ohne diese o.g. Voraussetzungen und ohne eine freiraumverträgliche Einbindung des Projektes ist die Schaffung von Planungsrecht aus landesplanerischer Sicht nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vertretbar.

Da eine räumliche Zuordnung in dem geforderten Abstand zu einem Siedlungsschwerpunkt nicht gegeben ist, müsste zu mindestens ein „Wochenend- und Ferienhausgebiet Emkum“ in ein entsprechendes Freizeitkonzept Ihrer Stadt eingebunden sein. Die Erschließung scheint für eine auf Status Quo festgeschriebene Nutzung ausreichend zu sein.

Bei der Realisierung dieses möglichen Lösungsansatzes stehe ich Ihnen gerne für weitere Gespräche zur Verfügung

Im Auftrag


(Lauer)