



Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 8 Buchst. b BauGB sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist nicht erkennbar, dass diese Belange der Land- und Forstwirtschaft in besonderer Weise berücksichtigt worden sind, ferner dass die hierzu gehörenden öffentlichen und privaten Belange der Land- und Forstwirtschaft gerecht gegeneinander abgewogen sind.

2)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13/2 beschreibt in Teil I Ziff. 2 die vorhandene Nutzung des Plangebietes und führt aus, dass das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst, und zwar in Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der diese Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt.

3)

Bei dieser zutreffenden Darstellung der vorhandenen Nutzungen und des bestehenden Planungsrechtes fehlt jede Auseinandersetzung mit der Frage, wie sich die Änderung des Flächennutzungsplanes und der beabsichtigte Bebauungsplan auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft auswirken. Es fehlt jede Auseinandersetzung und Abwägung widerstreitender öffentlicher Belange. Einerseits ist es von erheblichem öffentlichem Belang, dass die **vorhandene** Land- und Forstwirtschaft und die hierzu gehörenden Betriebe in ihrer derzeitigen Struktur und Leistungsfähigkeit und in ihren künftigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Andererseits ist nicht zu verkennen, dass es auch zu den öffentlichen Belangen gehört, Flächen für die **künftige** Ansiedlung von mittelständisch geprägten Gewerbe- und Handwerksbetrieben auszuweisen. Unter den Gesichtspunkten der öffentlichen Belange greift der beabsichtigte Bebauungsplan jedoch in erheblicher Weise in die vorhandene und schützenswerte Struktur der Land- und Forstwirtschaft ein, um Flächen für gewerbliche und handwerkliche Betriebe ausweisen, deren Ansiedlung keineswegs gesichert ist.

4)

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange bleibt im Übrigen völlig außer Betracht, dass die Stadt Dülmen unter bürgerschaftlicher Mitarbeit von ansässigen Unternehmern und Gewerbetreibenden ein vielfach größeres Gebiet des Geländes der ehemaligen St.-Barbara-Kaserne in Dülmen unter anderem als Gewerbegebiet ausweist.

Es fehlt im Übrigen auch jede Abwägung öffentlicher Belange unter dem Gesichtspunkt, dass im Ortsteil Hiddingsel der Stadt Dülmen mit erheblichem Erschließungsaufwand auf einer Fläche von ca. 47.400 qm ein Gewerbegebiet von ca. 29.030 qm geschaffen werden soll, während im Bereich des Geländes der ehemaligen Kaserne künftig Gewerbeflächen entstehen auf einer

Fläche von ca. 254.000 qm, die eine von Dülmener Unternehmern ins Leben gerufene Gesellschaft entwickelt. Das für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehende Gelände der ehemaligen Kaserne ist nahezu 25 ha groß, während das Plangebiet des hier diskutierten Bebauungsplanes ca. 4,7 ha groß ist.

5)

Es fehlt auch jede Auseinandersetzung und Abwägung der öffentlichen Belange des jeweiligen Erschließungsaufwandes. Während die künftigen Gewerbeflächen im ehemaligen Kasernengelände jedenfalls teilweise über vorhandene Erschließungsanlagen erschlossen werden können, ist im hier diskutierten Plangebiet für Kanalbau, Straßenbau und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ein Betrag von mehr als € 2.000.000,00 aufzuwenden.

Es fehlt auch jegliche Auseinandersetzung, Vergleichung und Abwägung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung zwischen den in Planung befindlichen Gebieten, einerseits in Hiddingsel, andererseits im ehemaligen Kasernengelände.

6)

Gegenüber diesen Ungleichgewichtigkeiten, die hier nur ansatzweise aufgezeigt sind, muss der Gesichtspunkt der ortsteilnahen Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes für Handwerker und Gewerbetreibende im Ortsteil Hiddingsel zurückstehen. Bei dem heutigen Grad der verkehrlichen Infrastruktur sind Wegstrecken von wenigen Kilometern zwischen dem Zentrum der Stadt Dülmen und den dörflichen Ortsteilen ohne Belang.

7)

Die Begründung des aufzustellenden Bebauungsplans lässt auch nicht erkennen, dass die privaten Belange unseres Mandanten in angemessener und gerechter Weise in die Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen einbezogen worden sind.

Das Plangebiet erstreckt sich nach der Begründung des Bebauungsplans auf eine Fläche von ca. 47.400 qm.

Das Plangebiet erfasst den größten Teil des Eigentumsgrundstücks unseres Mandanten, hier des Flurstücks

Das Plangebiet erfasst weiterhin einen großen und wesentlichen Teil einer langfristig angepachteten Fläche des Mandanten, hier des Grundstücks

Die Überplanung des letztgenannten Flurstücks Nr. 3 in Größe von 13.167 qm mit einem Regenrückhaltebecken hat zur Folge, dass die nicht überplante Fläche dieses Grundstücks von der öffentlichen Straße her nicht mehr erreichbar und damit nicht zu bewirtschaften ist.

8)

Das Gleiche gilt für ein weiteres Grundstück, das aus der Sicht der künftigen Planstraße hinter dem gepachteten Flurstück Nr. 3 liegt. Unser Mandant hat von der Kirchengemeinde weiterhin langfristig gepachtet das landwirtschaftliche Grundstück

Auch hier besteht die Schwierigkeit, dass die Fläche keinen brauchbaren Zugang hat.

9)

Die Überplanung der Eigentumsfläche unseres Mandanten, hier des Flurstücks

hat wegen der Lage der Planstraße zur Folge, dass allenfalls unwirtschaftliche Restflächen verbleiben, im Übrigen wegen der Ausweisung als Gewerbefläche dieses Grundstück insgesamt aus der Bewirtschaftung des Hofes herausgenommen wird.

10)

An dieser Stelle müssen wir auf die Betriebsstruktur des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes unseres Mandanten eingehen:

Unser Mandant ist Eigentümer der im Grundbuch eingetragenen land-  
wirtschaftlichen Besitzung, eines Hofes im Sinne der Höfeordnung. Die Eigentumsflächen dieses Hofes betragen insgesamt 21.47.16 ha. Hiervon sind ca. 18 ha Ackerland und ca. 0,75 ha Grünland. Daneben verfügt der Hof über Pachtflächen von ca. 17,3 ha. Bei einer Überplanung des Flurstücks 80 werden durch die Planstraße und die künftige gewerbliche Nutzung 2.88.06 ha aus

der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen mit der besonderen Erschwernis, dass es sich hier um eine hofnahe Fläche handelt.

11)

Von den Pachtflächen von rund 17,3 ha wird die mit dem Regenrückhaltebecken teilweise überplante Pachtfläche von ca. 1,3 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, zumindest wird die zu bewirtschaftende Fläche so klein, dass eine wirtschaftlich sinnvolle ackerbauliche Nutzung unzumutbar erschwert wird. Das Gleiche gilt für die dahinter liegende Fläche von rund 1,8 ha, die von der Kirchengemeinde gepachtet ist.

Praktisch werden etwa 16 % der Eigentumsflächen des Hofes der Bewirtschaftung entzogen. Weiterhin werden rund 19 % - 20 % der Pachtflächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Damit wird unserem Mandanten gerade im hofnahen Bereich und auf dem Gebiet der besonders wichtigen ackerbaulichen Nutzung ein Sonderopfer zugemutet, mit dem sich der Bebauungsplan in Abwägung aller zu beachtenden Belange in keiner Weise auseinandersetzt.

Es dürfte dem Träger der Planungshoheit bekannt sein, dass in der münsterländischen Landwirtschaft die Veredelung, also die Tiermast, eine besondere Rolle spielt, ferner, dass die Tierhaltung über die Zahl der Vieheinheiten von den zu bewirtschaftenden Flächen abhängt.

12)

Durch die Überplanung wird also dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb unseres Mandanten nicht nur die ackerbauliche Nutzung entzogen, sondern auch zugemutet, seinen Tierbestand wegen der verminderten Fläche und der geringeren Zahl der Vieheinheiten entsprechend zu vermindern.

13)

Der Hinweis auf die Möglichkeit einer privatwirtschaftlichen Vermarktung von Gewerbeflächen ist nicht geeignet, die hier aufgezeigten betrieblichen Nachteile zu kompensieren. Selbst wenn es unserem Mandanten gelänge, künftig die in seiner Fläche liegenden oder im Wege der Umliegung zuzuteilenden Gewerbeflächen günstig zu vermarkten, so wäre dies kein Ausgleich für den Flächenverlust. Zum einen wäre er wegen des erzielten Erlöses den höferechtlichen Nachabfindungsansprüchen nach § 13 HöfeO seiner Geschwister ausgesetzt, zum anderen würde der nach Zahlung der Nachabfindung verbleibende Betrag nicht ausreichen, um betriebsnotwendige Ersatzflächen in ausreichender Flächengröße zu erwerben.

13a)

Die im Plangebiet liegenden Eigentums- und Pachtflächen des Mandanten machen geschätzt 70 % der Gesamtfläche des Plangebietes aus. Gleichwohl wird dies in der Abwägung in keiner Weise berücksichtigt, obwohl die ablehnende Haltung unseres Mandanten zum Planvorhaben bekannt ist.

14)

All diese Umstände, die aufgrund mündlichen und schriftlichen Vortrags auch gegenüber dem Umlegungsausschuss vorgetragen sind, sind in der Begründung zum Bebauungsplan und der zugrunde liegenden Abwägung unberücksichtigt geblieben.

Im Rahmen der Planung sind sicherlich auch gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 9 BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung und die weiter genannten verkehrlichen Belange zu berücksichtigen. Insoweit verkennt unser Mandant nicht, dass die Planstraße eine innerörtliche Entlastung bedeuten kann. Unser Mandant vermisst jedoch wegen der Lage der Planstraße jegliche Abwägung zwischen den im Planungsverfahren geplanten Varianten einer derartigen Straße.

15)

In der bisherigen Variantenplanung des Fachbereichs Straßenbau (FB 721) der Stadt Dülmen wurde unter anderem eine Variante 4 entwickelt, die im nordwestlichen Randbereich des Flurstücks 80 verläuft. Wenn es nur um eine Entlastungsstraße mit dem Verlauf der Variante 4 ginge, könnte sich hieraus eine hinnehmbare Einschränkung für den Mandanten ergeben. Die Begründung des Bebauungsplans lässt jedoch nicht erkennen, dass unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die Variantenplanung einbezogen worden ist.

16)

Nach unserer Kenntnis hat der Träger der Planungshoheit bisher auch noch keine angemessenen Anstrengungen unternommen, um unserem Mandanten Ersatzflächen in einer Größe und Lage anzubieten, die den planungsrechtlichen Eingriff in angemessener Weise unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse ausgleicht. Dies ist insbesondere deswegen bedauerlich, weil Landwirte darauf angewiesen sind, betriebliche Umstellungen, insbesondere hinsichtlich zu bewirtschaftender Flächen, langfristig zu planen.

17)

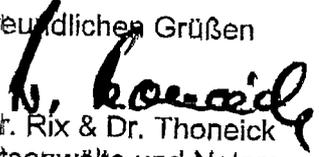
Ergänzend zu dieser Stellungnahme beziehen wir uns auf unsere schriftlichen Ausführungen vom 19.06.2012 gegenüber dem Umlegungsausschuss der Stadt Dülmen. Wir fügen eine Kopie dieser Stellungnahme bei und machen sie zum Inhalt unserer heutigen Einwendungen. Dies gilt

insbesondere auch wegen der Besorgnis, dass der geplante Kreisverkehr zu einer vermehrten Belastung der Hofesstelle mit Immissionen, insbesondere Verkehrslärm und Abgase führt.

18)

Wir sind gerne bereit, in konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt Dülmen Lösungen zu erarbeiten, die die hier vorgetragenen Bedenken und Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans abschwächen oder ausräumen.

Mit freundlichen Grüßen

  
FP Dr. Rix & Dr. Thoneick  
Rechtsanwälte und Notare  
d. Rechtsanwalt Dr. Thoneick