

**Anlage 1 zur Beschlussvorlage**  
**Nr.: BA 238/2013**

**Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dörfer Geist“**

**hier: Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen**

Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 09.07.2013 bis einschließlich 08.08.2013 und während der zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Vorfeld der genannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Dörfer Geist“ sind als Grundlage des Beschlussentwurfes zu a) der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

**zu 1.:**

**Kreis Coesfeld mit Schreiben vom 26.04.2012 (Anlage 1.1.1) und 05.08.2013 (Anlage 1.1.2)**

Der Fachdienst Oberflächengewässer hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden Bedenken gegen die Planung vorgebracht, weil diese eine Teilüberplanung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Kleuterbachs als gewerbliche Baufläche vorsah. Im Rahmen des Planverfahrens wurde in der Zwischenzeit für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche eine Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 113 Landeswassergesetz vom Kreis Coesfeld erteilt, nachdem nachgewiesen werden konnte, dass die Darstellung außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes liegt. Die Bedenken konnten somit zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Sie wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend nicht mehr vorgebracht.

Die Untere Landschaftsbehörde hat im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeregt, die Ausgleichsflächen i.Z.m dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auch im Flächennutzungsplan darzustellen. Die auf Ebene des Bebauungsplanes im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzten Ausgleichsflächen sind bereits zur Offenlage im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Die im Bebauungsplan am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsflächen werden im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grund ihrer geringen Größe von 520 und 740 Quadratmetern auf Ebene des gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplanes nicht dargestellt.

Die übrigen Hinweise die, von den unterschiedlichen Fachdiensten des Kreises Coesfeld gegeben wurden, werden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Fachbereiche weitergegeben.

**zu 2.:**

**Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 25.04.2012 (Anlage 1.2.1) und 10.07.2013 (Anlage 1.2.2)**

Die Landwirtschaftskammer weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch die vorliegenden Planungen der Landwirtschaft wertvolle Flächen verloren gingen. Besonders betroffen sei hiervon ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb. Die Landwirtschaftskammer regt an, dem betroffenen Betrieb bei der Beschaffung von Ersatzland behilflich zu sein.

Die Beschaffung von Ersatzland wird Gegenstand eines sich an das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung anschließenden Umlegungsverfahrens gem. § 45 ff. Bauges-

setzungsbuch (BauGB) sein. Das Umlegungsverfahren ist von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.06.2009 gem. § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet worden. Der Umlegungsausschuss der Stadt Dülmen hat das Umlegungsverfahren in seiner Sitzung am 21.08.2012 gem. § 47 BauGB eingeleitet.

Dieser Hinweis wird im Rahmen der Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen entsprechend zur Kenntnis genommen.

zu 3.:

**Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur im Westen) mit Schreiben vom 25.07.2013 (Anlage 1.3)**

Die Stellungnahme des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13/2 „Dörfer Geist“.

Die in der o.g. Stellungnahme angeregte Reduzierung eines Eingriffs auf eine Grünfläche im Bereich eines Denkmals ist nicht Gegenstand der vorliegenden 63. Änderung des Flächennutzungsplanes, entsprechend kann in diesem Verfahren auch nicht darüber entschieden werden.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Erst der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Dörfer Geist“ trifft konkrete Festsetzungen.

Insofern wird die Stellungnahme innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dörfer Geist“ einer abschließenden Abwägung unterzogen.

zu 4.:

**Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 19.04.2012 (Anlage 1.4)**

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW teilt in ihrem Schreiben mit, dass innerhalb der Planungsmaßnahme kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert sei. Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt bezüglich möglicher zukünftiger, noch nicht betriebsplanmäßig zugelassener bergbaulicher Tätigkeiten die Inhaber bestimmter bergbaulicher Rechte am Planverfahren zu beteiligen.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung der angesprochenen Inhaber bestimmter bergbaulicher Rechte im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch ist nicht erfolgt. Aus Sicht der Stadt Dülmen handelt es sich bei genannten Rechteinhabern vornehmlich um privatrechtliche Unternehmen, deren Beteiligung sich nicht nach § 4 BauGB sondern nach § 3 BauGB richtet.

zu 5.:

**Einwender 1 mit Schreiben vom 04.05.2011 (Anlage 1.5.1) und 03.08.2013 (Anlage 1.5.2)**

Der Einwender bezieht sich in seiner Stellungnahme auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im südöstlichen Bereich der 63. Flächennutzungsplanänderung. Der Einwender weist darauf hin, dass die o.g. Darstellung seine Flächen zerschneide und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dadurch für ihn erschwert werde.

Die der Bezirksregierung Münster - noch vor Durchführung der Beteiligungsverfahren - im Zusammenhang mit der nach § 34 Landesplanungsgesetz einzuholenden landesplanerischen Zustimmung zugeleiteten Plandarstellung sah vor, noch über die aktuelle Darstel-

lung hinausgehende gewerbliche Bauflächen darzustellen. Die nun vorliegende Darstellung ist das Ergebnis der Forderung der Bezirksregierung Münster, die Flächeninanspruchnahme entsprechend zu reduzieren.

Die Stadt Dülmen hatte aufgrund der auferlegten Flächenreduzierung bei der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zwischen den Anforderungen an die Bereitstellung erforderlicher Gewerbeflächen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben und den Interessen des Einwenders hinsichtlich einer optimalen Ausnutzung und Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Flächen abzuwägen. Die getroffene Form der Darstellung bildet einen Kompromiss zwischen den jeweiligen Interessen. Zum einen ermöglicht die dargestellte gewerbliche Baufläche die Bildung von ausreichend tiefen Grundstücken, um diese attraktiv vermarkten und nutzen zu können, zum anderen behält der Einwender weiterhin die Möglichkeit, seine landwirtschaftlichen Flächen zu bewirtschaften. So wurde die südöstliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entgegen erster Überlegungen nach Nordosten verschoben, um an dieser Stelle die Durchfahung mit landwirtschaftlichen Maschinen auch zukünftig zu gewährleisten. Zwar wird die Bewirtschaftung gegenüber dem heutigen Zustand in gewissem Umfang durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erschwert, sie ist jedoch weiterhin möglich.

Das zwischenzeitlich nach § 47 Baugesetzbuch eingeleitete Umlegungsverfahren für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist darüber hinaus in der Lage, die vom Einwender genannte Problematik mitzubehandeln und nach entsprechenden Lösungen zu suchen.

Den Anregungen des Einwenders nach Rücknahme der gewerblichen Bauflächen kann somit nicht entsprochen werden.

zu 6.:

#### **Einwender 2 mit Schreiben vom 06.08.2013 (Anlage 1.6)**

Der Einwender bezieht sich in seiner Stellungnahme auf die veränderte Anbindung zweier in seinem Eigentum stehender Grundstück, auf die genaue Lage der Planstraße sowie auf die entstehenden Kosten, die durch eine von der Planung verursachte Umstrukturierung seines Gewerbebetriebes hervorgerufen werden. Ebenso werden Anregungen und Hinweise zu einem Grünstreifen und zum Hochwasserschutz gegeben.

Die Anregungen und Hinweise des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich vollumfänglich auf Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens und werden entsprechend hier der Abwägung unterzogen.

Zu 7.:

#### **Rechtsanwälte Dr. Rix & Dr. Thoneick in Vollmacht des Einwenders 3 mit Schreiben vom 08.08.2013 (Anlage 1.7)**

Die Bevollmächtigten richten sich mit ihrer Einwendung auf die aus ihrer Sicht nicht erfolgte besondere Berücksichtigung der Land- und Forstwirtschaft gem. §1 Abs. 6 Nr. 8b Baugesetzbuch (BauGB) sowie auf die aus ihrer Sicht nicht erfolgte gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander. Zudem wenden sie ein, dass aus den v.g. Gründen die privaten Belange des Einwenders nicht in angemessener und gerechter Weise in die Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen einbezogen worden seien.

Die besondere Bedeutung, die der Land- und Forstwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB und darüber hinaus gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zukommt, wurde sehr wohl erkannt und ist entsprechend in der Abwägung der öffentlichen Belange berücksichtigt worden. Dabei ist dem öffentlichen Belang, Flächen für die zukünftige Ansiedlung und

Entwicklung von ortsansässigen Gewerbebetrieben und der gleichzeitigen Schaffung einer Ortskernumfahrung ein höheres Gewicht beigemessen worden. Eine getrennte Darstellung der Ortskernumfahrung an dieser Stelle hätte die Ausweisung der notwendigen Flächen für Gewerbebetriebe an anderer Stelle notwendig gemacht. Da im Bereich von Dülmen Hiddingsel keine Innenentwicklungspotenziale für die vorgesehene gewerbliche Nutzung vorhanden sind, hätte dies zu einer weiteren Neuinanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen geführt, was in der Summe zu einer deutlich höheren Beeinträchtigung der für die Land- und Forstwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen geführt hätte. Durch die Kombination beider Planverfahren bzw. Planungsziele wird der in § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB und in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB genannten Bedeutung der Landwirtschaft in besonderem Maße Rechnung getragen.

Die Bevollmächtigten bringen weiter vor, die Stadt Dülmen habe bei der Abwägung öffentlicher Belange völlig außer Acht gelassen, dass auf dem Gelände der ehemaligen Sankt Barbara-Kaserne derzeit ein vielfach größeres Gewerbegebiet ausgewiesen werde und ein entsprechend großes Angebot an Gewerbeflächen bestehen würde.

Die geplante Darstellung des südlichen Teils der ehemaligen Sankt Barbara-Kaserne als gewerbliche Baufläche ist in der Abwägung der öffentlichen Belange keines Falls außer Betracht geblieben. Es bleibt aber festzuhalten, dass das Gelände der ehemaligen Sankt Barbara-Kaserne durch seine militärische Vorprägung und den dadurch bereits vorhandenen Strukturen nur in geringem Maße dazu geeignet ist, Betriebe der Größe, wie sie heute bereits in Hiddingsel ansässig sind und durch die 63. Änderung des in Hiddingsel gehalten bzw. neu angesiedelt werden sollen, aufzunehmen. Den Bevollmächtigten wäre an dieser Stelle Recht zu geben, soweit durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes große und insbesondere großflächige Gewerbebetriebe in Hiddingsel hätten angesiedelt werden sollen. Da dies aber nicht der Fall ist, stellt das Gelände der ehemaligen Sankt Barbara-Kaserne keine Alternative zu der hier vorliegenden Planung dar.

Die in diesem Zusammenhang aufgeworfene Frage des Erschließungsaufwandes stellt sich an dieser Stelle nur in untergeordneter Art und Weise, da die geplante Ortskernumfahrung hier gleichzeitig zur Erschließung der südlich an sie angrenzenden gewerblichen Bauflächen beiträgt. Vielmehr kann durch die kombinierte Planung einer Ortskernumfahrung mit gewerblichen Bauflächen von einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes im Vergleich zu separaten Einzelplanungen ausgegangen werden.

Auch die in der Anlage aufgeführten privaten Belange des Einwenders wurden von der Stadt Dülmen im Prozess der Planaufstellung berücksichtigt und in gerechter Weise in die Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen einbezogen. Aus Sicht der Stadt Dülmen überwiegen in diesem Fall die aus § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB hervorgehenden Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung gerade vor dem Hintergrund der Reduzierung der gefährlichen Abbiegevorgänge in der Ortsmitte von Hiddingsel. Eine nicht bzw. nicht ausreichende Berücksichtigung der privaten Belange des Einwenders kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Sehr wohl ist der Stadt Dülmen aber bekannt, dass für den Einwender durch die Überplanung seiner Eigentumsflächen Auswirkungen auf den zulässigen Tierbestand seines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes entstehen können. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen mit Beschluss vom 03.06.2009 die Baulandumlegung gem. § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Stadt Dülmen hat die Einleitung des Umlegungsverfahrens in seiner Sitzung am 21.08.2012 gem. § 47 BauGB beschlossen. Bereits im Rahmen der gem. § 47 Abs. 1 BauGB vor der Einleitung eines Umlegungsverfahrens durchzuführenden Anhörung der Eigentümer wurde von Seiten der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses darauf hingewiesen, dass im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens die Möglichkeit besteht, für im Rah-

men des Umlegungsverfahrens eingebrachten Flächen Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebietes zu erhalten. Zwischenzeitlich haben bereits vertiefende Gespräche zwischen der Verwaltung der Stadt Dülmen und dem Einwender stattgefunden, in denen die Möglichkeiten der Beschaffung von Ersatzland erörtert wurden.

Die bezüglich einer fehlenden Zuwegung zu den Pachtflächen des Einwenders durch die Bevollmächtigten vorgebrachten Anregungen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden hier abschließend abgewogen und entschieden.

Insgesamt kann den Anregungen und Bedenken der Rechtsanwälte Dr. Rix & Dr. Thoneick in Vollmacht des Einwenders 3 nicht entsprochen werden.