

Vorlage Nr. 330/16

Betreff: **Bebauungsplan Nr. E 43, Kennwort: "Emsfähre Bockholt"**
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	26.10.2016	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann
---	-------------------	---------------------------------	--

TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt Produktgruppe 51 Stadtplanung
--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan / Investitionsplan

Erträge / Einzahlungen
 Aufwendungen / Auszahlungen

Finanzierung gesichert

Ja Nein
 durch

Haushaltsmittel bei Produkt Stadtplanung
 Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

SACHDARSTELLUNG:

Mit Schreiben vom 15. März 2015 stellt die „Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt“ einen Antrag (mit 122 Unterschriften) auf „Umwandlung des Wochenendhausgebietes Emsfähre Bockholt, zugehörig zum im Regionalplan ausgewiesenen Wochenendhausgebiet Elter Sand, in ein Wohngebiet mit Dauerwohnrecht“ (s. Anlage 1). Dieser Antrag ist verbunden mit der Forderung, den geltenden Bebauungsplan Nr. E 43, Kennwort: „Emsfähre Bockholt“ zu ändern.

Diesbezüglich wäre auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und gegebenenfalls eine Regionalplanänderung erforderlich.

1. Übergeordnete Planungsziele/-vorgaben

Der Regionalplan Münsterland stellt für die beantragte Fläche einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (braun) mit der Zweckbestimmung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ (E) dar (s. Abb. 1). Zudem wird das Areal überlagert von einem „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (grüne, senkrechte Schraffur) und liegt innerhalb eines „Bereiches zum Schutz der Natur“ (grüne Randsignatur).

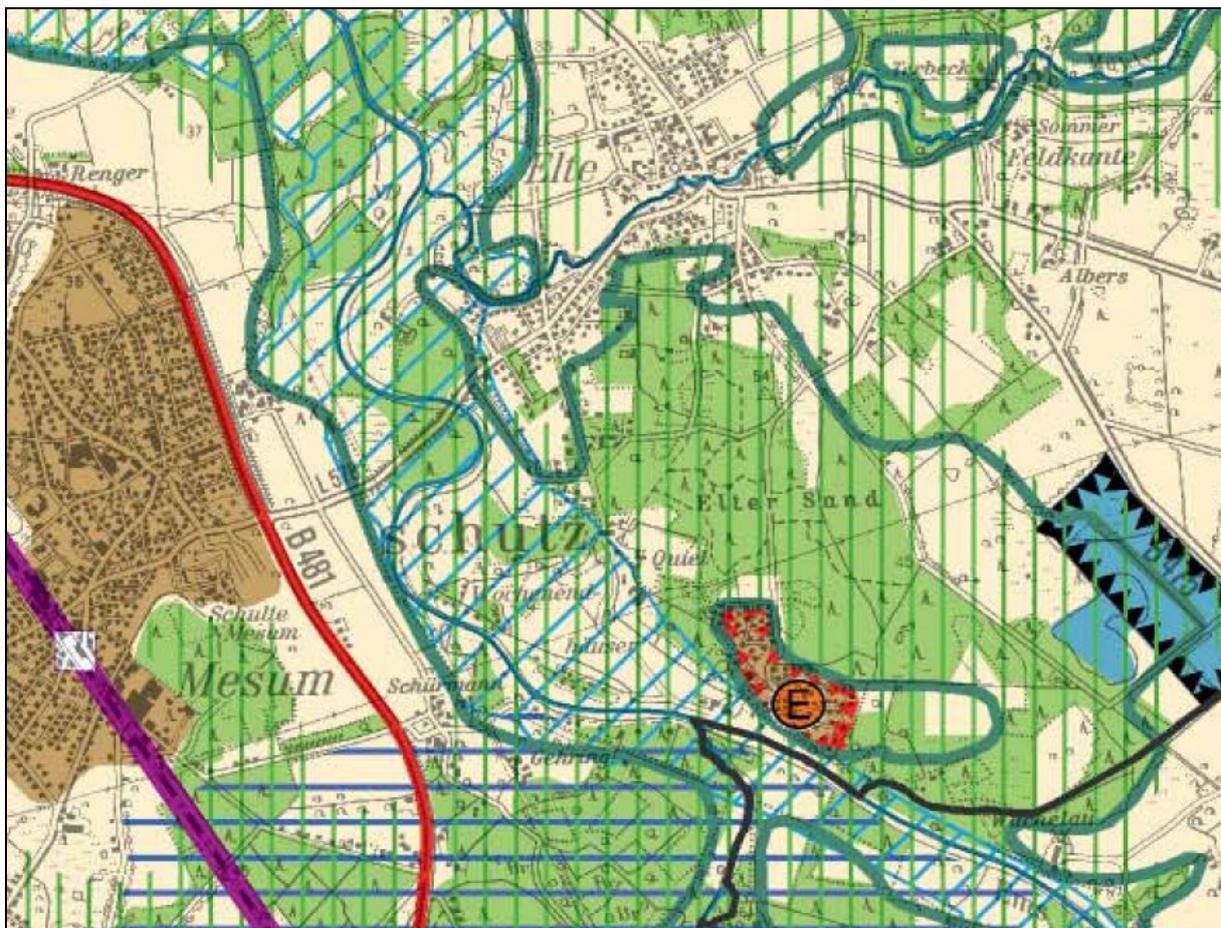


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland (rechtswirksam seit dem 27.06.2014)

Die nachfolgende Planebene ist der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine, also der gesamtstädtische, vorbereitende Bauleitplan. Dieser konkretisiert die regionalplanerischen Vorgaben in Richtung „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SW) (s. Abb. 2). Umgeben ist die von der Interessengemeinschaft angefragte Fläche von Waldgebieten (dunkelgrün), von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (N/L) sowie dem unmittelbar angrenzenden Ems-Überschwemmungsgebiet (Ü).

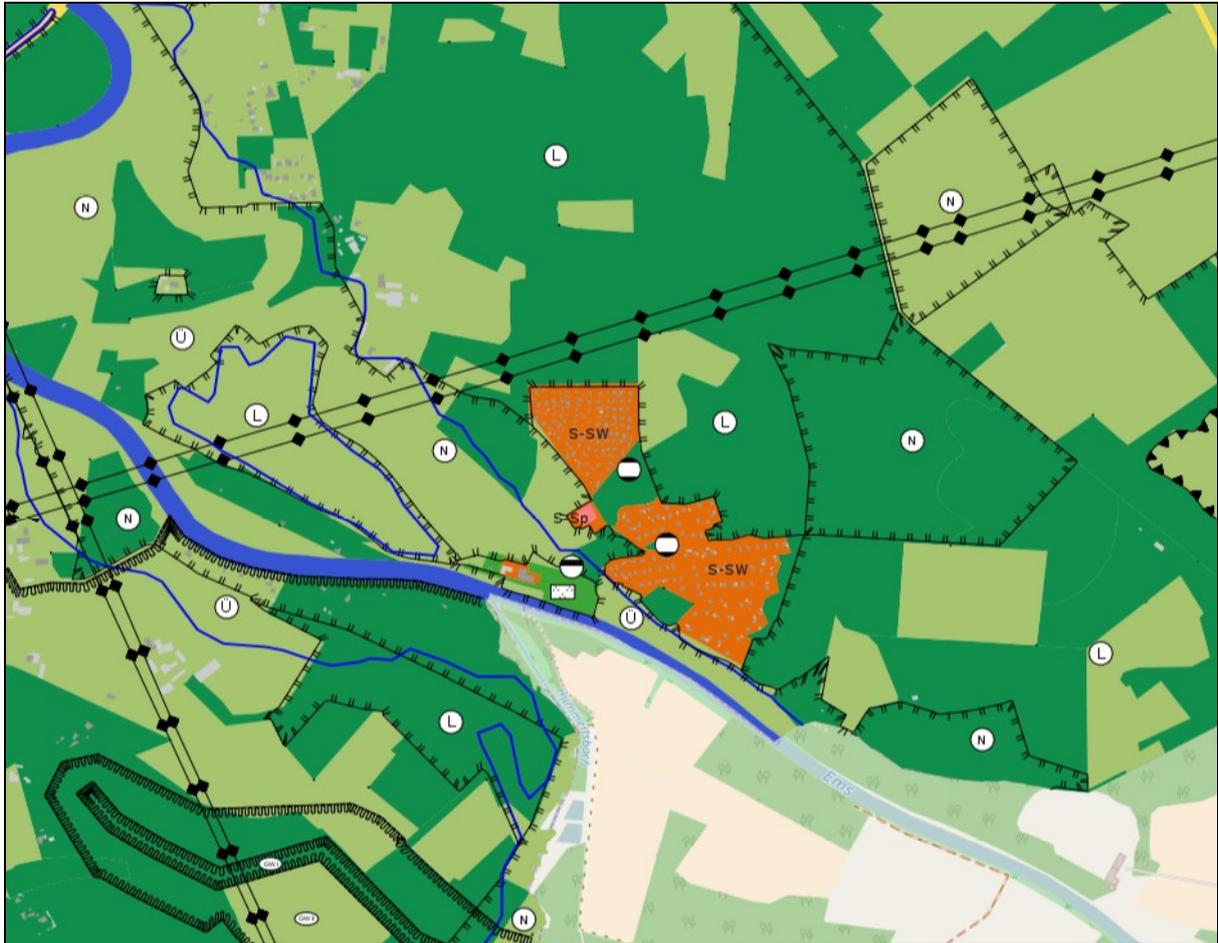


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine (wirksam seit 29.07.2004)

Der am 31.12.1993 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplan) setzt für die beantragte Fläche ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ fest (s. Abb. 3).

Zwischen Champignonweg, Steinpilzweg und Kremplingweg dient das Sondergebiet zu Zwecken der Erholung „ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern“ mit maximal 65 qm Grundfläche und bis zu 10 qm überdachtem Freisitz.

Die weiteren Festsetzungen geben detailliert die überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Baugrenzen sowie die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Da nur ein Vollgeschoss zulässig ist, ist die Grundflächenzahl von 0,13 identisch mit der Geschossflächenzahl. Die Dachneigung darf zwischen 0 bis 35° betragen.

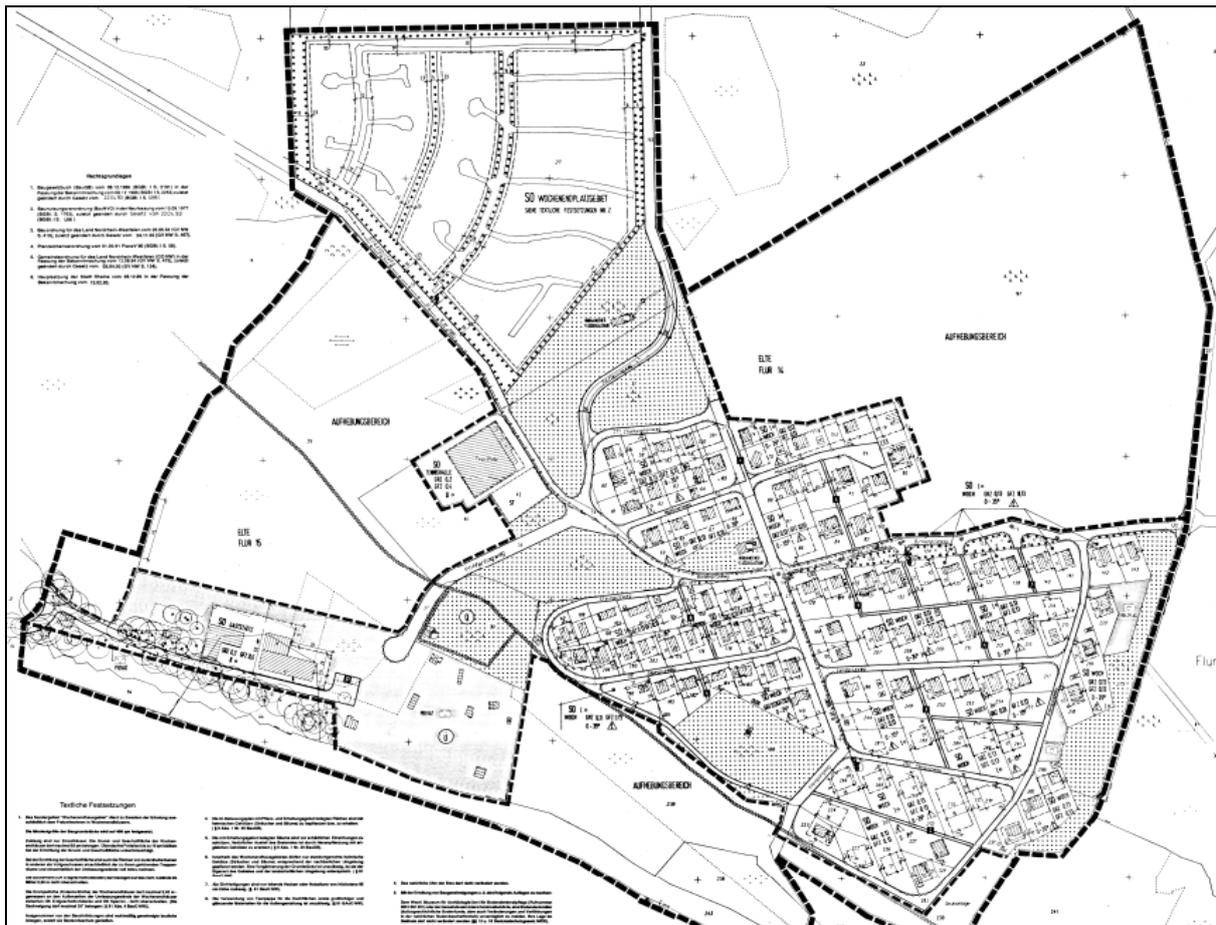


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. E 43, Kennwort: „Emsfähre Bockholt“

Etwas nordwestlich abgerückt am Pfifferlingweg ist das „Sondergebiet“ im Bebauungsplan als „Wochenendplatzgebiet“ festgesetzt. Dieses Gebiet zum Zwecke der Erholung ist „ausschließlich für Kleinwochenendhäuser“ mit maximal 40 qm Grundfläche und bis zu 10 qm überdachtem Freisitz bestimmt.

Baugrenzen je Bauplatz oder Grund- bzw. Geschossflächenzahlen sind hier nicht vorgegeben. Lediglich die Höhe der Kleinwochenendhäuser ist auf 3,5 m begrenzt.

Das Gelände im Nordwesten wird als „Ferienpark Emsfähre“ von der Fa. Rohloff, Mülheim/Ruhr (Erbbauberechtigte) betrieben bzw. kleinflächig verpachtet. Bestandteil des Pachtvertrages mit den Mobilheim-Nutzern ist eine Platzordnung, die besagt, dass „der Pächter für den baurechtlichen Zustand auf seiner Parzelle allein verantwortlich ist. ... An- und Umbauten sind nicht zulässig. ... Sämtliche Bauvorhaben sind dem Verpächter ... vor Baubeginn vorzulegen. Eine Baumaßnahme ohne schriftliche Genehmigung vom Verpächter ist strengstens untersagt.“

Dieser „Ferienpark“ ist zwar nicht Gegenstand des Antrages auf Bauleitplanung der „Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt“, unterliegt allerdings hinsichtlich des Themas „Freizeit- oder Dauerwohnen“ der gleichen Problematik.

2. Landesplanerische Anfrage

Der hier vorliegende Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Umwandlung des „Sondergebietes – Wochenendhausgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ betrifft nicht nur die verbindliche, sondern auch die vorbereitende Bauleitplanung; d.h. auch der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine müsste geändert werden (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die örtliche Bauleitplanung ist wiederum in übergeordnete Planungen eingebunden und kann nicht losgelöst von den landes- und regionalplanerischen Erfordernissen betrachtet werden (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB). Diese überörtliche Landes- und Regionalplanung steuert die kommunale Bauleitplanung durch die Festlegung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung; wobei die Ziele der Raumordnung strikt zu beachten sind.

Demnach muss zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bei der Regionalplanungsbehörde angefragt werden, welche Ziele für den jeweiligen Planungsbereich bestehen (vgl. § 34 Abs. 1 LPlG). Dieser Anfragepflicht kam die Stadt Rheine mit Schreiben vom 20.05.2016 an die Bezirksregierung Münster nach. Insofern war zu klären, ob der aus der Bürgerschaft geäußerte Umwandlungswunsch den zu beachtenden Zielen im Regionalplan Münsterland entspricht.

Mit Antwortschreiben vom 08.08.2016 (s. Anlage 2) zieht die Bezirksregierung Münster folgendes Fazit:

„Bauleitplanungen zur Schaffung von Planungsrecht für Dauerwohnungen sind nicht mit dem raumordnerischen Ziel *ASB mit der Zweckbindung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen „Wochenendhausgebiet Elter Sand (Rheine)“*, vereinbar. Dieser zweckgebundene ASB dient ausschließlich dem Freizeitwohnen. Die Ausnahmeregelung in Ziel 6.5 des Regionalplans Münsterland ist hier nicht anwendbar.“

In der 4-seitigen Verfügung werden ausführlich die zeichnerischen und textlichen Ziele der Raumordnung dargelegt und mit dem eigentlichen Anliegen, der „Legalisierung der dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten Gebäude“, in Bezug gebracht. Insbesondere das regionalplanerische Ziel 6.4, dass „in Wochenendhausgebieten das Dauerwohnen auszuschließen ist“, sowie das Ziel 7.3, dass „Wochenendhäuser ausschließlich dem Freizeitwohnen vorbehalten sind“, sind klar definiert und nachvollziehbar; lassen insofern keinen Ermessensspielraum zu.

Auch die im Ziel 6 eingeräumte Ausnahmeregelung ist hier nicht einschlägig, da bereits das erste von drei Kriterien (Ziel 6.5 Nr. 1) nicht erfüllt wird. Das für eine Umwandlung erforderliche „unmittelbare Angrenzen an einen genehmigten Allgemeinen Siedlungsbereich oder genehmigte Wohnbauflächen“ liegt hier nicht vor.

Der Auszug aus dem Flächennutzungsplan verdeutlicht, dass zwischen dem Antragsgebiet und den nächsten Wohnbauflächen am Elter Dorfrand mehr als 1.500 m und zum Mesumer Stadtteil sogar mehr als 2.000 m liegen (s. Abb. 4 und 5). Diese Entfernungen beurteilt die Bezirksregierung Münster insofern, dass „das Wochenendhausgebiet zweifelsfrei nicht unmittelbar angrenzt“. Demnach ist die Ausnahmeregelung in dem hier vorliegenden Fall nicht anwendbar und damit die Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet schon aus regionalplanerischer Sicht nicht zulässig.

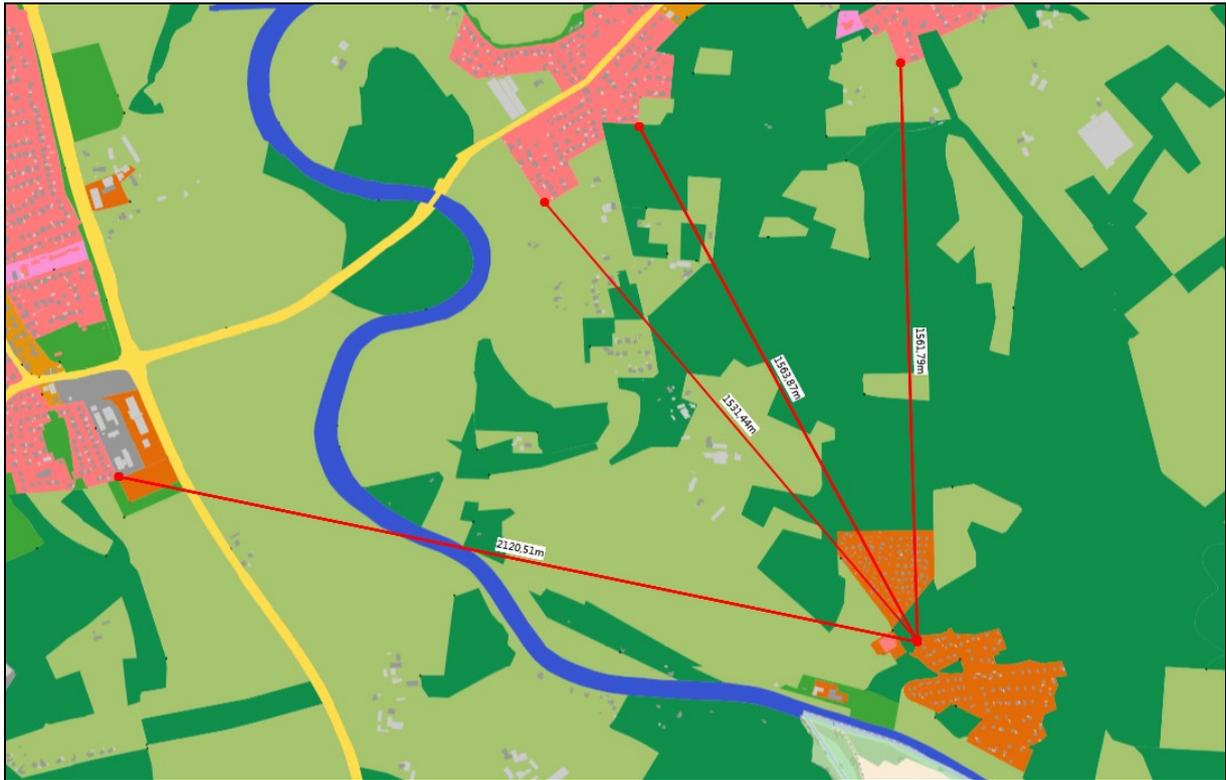


Abb. 4: Entfernungen zwischen Antragsgebiet und Wohnbauflächen (Auszug aus F-Plan)

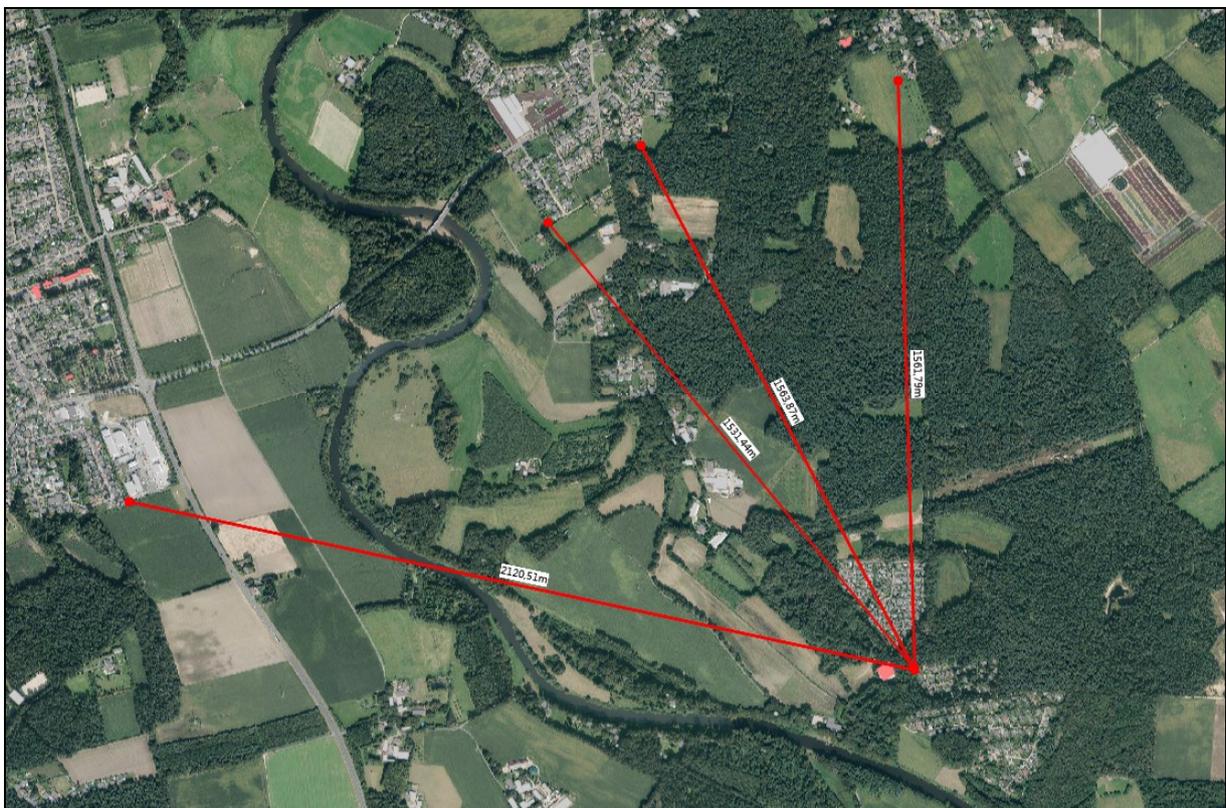


Abb. 5: Entfernungen zwischen Antragsgebiet und Wohnbauflächen (Auszug Luftbild 2014)

3. Fazit

Resümierend wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Bürgerantrag der „Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt“ auf „Umwandlung des Wochenendhausgebietes Emsfähre Bockholt, zugehörig zum im Regionalplan ausgewiesenen Wochenendhausgebiet Elter Sand, in ein Wohngebiet mit Dauerwohnrecht“ abzulehnen.

Da hier zweifelsfrei ein Widerspruch zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung vorliegt, wird die Bezirksregierung Münster einer notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine nicht zustimmen bzw. diese nicht genehmigen. Letztlich ist die beantragte Änderung des Bebauungsplanes mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

BESCHLUSSVORSCHLAG/EMPFEHLUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 43, Kennwort: „Emsfähre Bockholt“ zur Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ab.

Die Verwaltung wird beauftragt, der „Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt“ bzw. dem Antragsteller die ablehnenden Voten der Bezirksregierung Münster sowie der Stadt Rheine zu übermitteln.

Anlagen:

1. Antrag auf „Umwandlung des Wochenendhausgebietes Emsfähre Bockholt in ein Wohngebiet mit Dauerwohnrecht“ (Schreiben der „Interessengemeinschaft Emsfähre Bockholt“ vom 15.03.2016 inklusive Anlagen)
2. Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 08.08.2016 zur „Landesplanerischen Anfrage“ der Stadt Rheine vom 20.05.2016