



DURCHSCHRIFT

Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Rheine

48427 Rheine

nachrichtlich per E-Mail an den
Landrat des Kreises
48563 Steinfurt

08. August 2016

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

Auskunft erteilt:

Durchwahl:
+49 (0)251 411-

Telefax:
+49 (0)251 411-

Raum:

E-Mail:

@brms.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

48143 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-2525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:

Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,
12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Bürgertelefon:

+49 (0)251 411 – 4444

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 – 3300

Konto der Landeskasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)

IBAN : DE24 3005 0000 0000
0618 20

BIC: WELADEDXXX

Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452

**Anfrage zur Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein
Allgemeines Wohngebiet auf dem Gebiet der Stadt Rheine;**
Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPlG ;

Ihr Schreiben vom 20.05.2016

Gespräch vom 12.07.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rheine fragt mit Schreiben vom 20.05.2016 an, ob Bauleitplanung zur Umwandlung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ in eine Wohnbaufläche bzw. eine Allgemeines Wohngebiet mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wäre. Hintergrund dieser Umwandlung ist die Legalisierung der dauerhaft zu Wohnzwecken genutzten Gebäude.

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt sich um eine rund 8,5 ha große Teilfläche des insgesamt 18 ha umfassenden Ferien- und Wochenendhausgebietes Emsfähre Bockholt / Elter Sand. Das Wochenendhausgebiet liegt ca. 1,5 km südlich der Ortslage Elte im Nahbereich der Ems. Es ist umgeben von wertvollen Natur und Landschaftsräumen (u.a. FFH-gebiet DE-3711-301 "Emsaue", NSG ST-079 "Emsaue", NSG ST-110 "Elter Dünen" und LSG 3711-0002 "Elter Sand")

Der Regionalplan Münsterland legt für dieses Ferienhausgebiet zeichnerisch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ fest.

Dieses zeichnerische Ziel wird ergänzt um textliche Ziele im Regionalplan Münsterland. Im Wesentlichen sind hier folgende textliche Ziele relevant:

Ziel 5.2 *Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen sind den jeweils genannten Zweckbindungen vorbehalten.*

Weitere Nutzungen sind nur untergeordnet und in engem funktionalem Zusammenhang mit der Zweckbindung zulässig. Ihr Umfeld ist von konkurrierenden Nutzungen, die ihre Funktion und ihre Weiterentwicklung beeinträchtigen könnten, freizuhalten.

Ziel 5.3 *Nach Aufgabe der zweckgebundenen Nutzungen sind diese Bereiche wieder der ursprünglichen Nutzung zuzuführen und/ oder der Umgebungsnutzung anzupassen.*

Ziel 6.4 *In Wochenend- und Ferienhausgebieten ist durch Festlegung von Art und Maß der Bebauung in der Bauleitplanung das Dauerwohnen auszuschließen.*

Ziel 7.3 *Die Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“*

- ...
- Wochenendhausgebiet Elter Sand (Rheine),
- ...

sind in ihrer Nutzung als Ferien- und Wochenendhausgebiet, Campingplatz, Hotel und Gastronomie auf eine Tages-, Wochenend- und Ferienerholung auszurichten. Ferien- und Wochenendhäuser bzw. Wohnwagen sind ausschließlich dem Freizeitwohnen vorbehalten. Liegen die Freizeiteinrichtungen an Gewässern oder sind Frei- oder Hallenbäder vorhanden, ist das Angebot darüber hinaus auch für wasserorientierte Freizeitaktivitäten vorzusehen.

Aufgrund der vorgenannten Ziele der Raumordnung ist der ASB mit der Zweckbindung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen "Wochenendhausgebiet Elter Sand (Rheine)" ausschließlich dem Freizeitwohnen vorbehalten. D.h. **Dauerwohnen widerspricht den v.g. geltenden Zielen der Raumordnung** und ist durch entsprechende Bauleitplanungen auszuschließen.

Das Ziel 6 des Regionalplans Münsterland enthält eine Ausnahmeregelung für eine Umwandlung von Ferien- oder Wochenendhausgebieten in Dauerwohngebiete:

Ziel 6.5 *Im Einzelfall kann es zu einer Umwandlung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ bzw. eines Sondergebietes für Ferien- oder Wochenendhausgebieten in einen Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. in Wohnbauflächen kommen, wenn folgende Kriterien kumulativ erfüllt sind:*

- 1. unmittelbares Angrenzen an einen genehmigten Allgemeinen Siedlungsbereich, genehmigte Wohnbauflächen oder Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO,*
- 2. Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan auf der Grundlage eines Flächentauschs,*
- 3. gesicherte Erschließung und ausreichende Infrastruktur.*

Zur Anwendung der Ausnahmeregelung aus Ziel 6.5 ist es erforderlich, dass die o.g. genannten Kriterien alle erfüllt werden.

Aus Sicht der Regionalplanung wird bereits das erste Kriterium nicht erfüllt. Der nächste Allgemeine Siedlungsbereich ist für den Stadtteil Mesum festgelegt und befindet sich mind. 2 km entfernt vom Ferienhausgebiet. Die nächsten im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohn- und Dorfgebiete sind die Ortslage Elte und ca. 1,5 km entfernt. Das Wochenendhausgebiet grenzt also zweifelsfrei nicht unmittelbar an. Einzelne Wohnhäuser und landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich sind für diese regionalplanerische Betrachtung nicht relevant.

Ob die Kriterien 2 + 3 erfüllt werden, wurde seitens der Regionalplanungsbehörde nicht weiter untersucht, da bereits die Anforderungen aus dem ersten Kriterium nicht erfüllt sind.

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.

Bei Fragen zur Stellungnahme stehen Herr Schmied (0251 - 411 1780) und ich Ihnen gerne zu Gesprächen zur Verfügung.

Ergänzende Stellungnahme des Städtebaudezernates (Dez. 35):

Hinsichtlich der bauaufsichtlichen Belange bitte ich darum, das Gebiet unter bauordnerischen Gesichtspunkten zu untersuchen, einen Abgleich der Genehmigungs- mit der Bestandssituation vorzunehmen und dem Dez. 35 zu gegebener Zeit dazu Bericht zu erstatten. Bei Rückfragen steht Ihnen hierzu Herr Kemper (0251 - 411 4021) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wilken