

Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister



Marienmünster, den 13.09.2022

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 646/2022 Baubereich Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann		
17. Änderung Flächennutzungsplan sowie teilw. Rücknahme Bebauungsplan Nr. 4 der Ortschaft Vörden - Ergebnis öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.09.2022	öffentlich	Vorberatung
Rat	13.09.2022	öffentlich	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Stadt Marienmünster hat kürzlich das Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zur Ausweisung eines neuen Baugebiets westlich des Sportplatzes von Vörden abgeschlossen. Der Forderung der Bezirksregierung entsprechend, ist Zug um Zug eine Baufläche am östlichen Ortsrand der Ortschaft zurückzunehmen. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt soll die Wohnbaufläche zurückgenommen werden und stattdessen eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Im Parallelverfahren wird auch der Bebauungsplan Nr. 4 angepasst und teilweise aufgehoben. Die derzeit überwiegend als Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnbaufläche soll dadurch wieder der Landwirtschaft und dem Freiraum zugeordnet werden.

In der Zeit vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 (einschließlich) fand bereits in den beiden o.g. Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die eingebrachten Stellungnahmen wurden im Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 25.05.2022 bereits vorberaten. Die Beschlüsse sind nochmals im Rahmen der Beratung zum abschließenden Satzungsbeschlusses vom Rat zu bestätigen.

Nunmehr hat auch die öffentliche Auslegung der Planentwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB und die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 (einschließlich) stattgefunden.

Es ist eine Abwägungsentscheidung zu den relevanten Stellungnahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und der Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 herbeizuführen.

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren eingereicht wurden, können im Original im Baubereich der Stadt und während der Ausschuss- und Ratssitzung zur Beschlussfassung eingesehen werden.

a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Deutsche Telekom Technik GmbH (21.02.2022)

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom... Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.“

Abwägungsvorschlag:

Die im Lageplan dargestellten Telekommunikationsleitungen befinden sich im Randbereich außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung, bzw. des Aufhebungsbereichs des Bebauungsplanes. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

GASCADE Gastransport GmbH, Kassel (02.02.2022)

„Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist sicherzustellen.

b) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Johannes Hoffmeister, Vörden (03.03.2022)

„In Vörden soll offensichtlich eine ca. 10.000 m² große bestehende Baufläche an der nordöstlichen Bebauung – gem. 17. Änderung F-Plan und Änderung B-Plan – zu Ackerland zurückgewandelt werden, obwohl Bauland sehr knapp sein soll. Dieses verstehe ich nicht. Bei den vielen Sitzungen /Besprechungen der letzten Jahre – bei dem sogar der Vördener Sportplatz von der Verwaltung – Bürgermeister Klocke / Suermann für Bauland geopfert werden sollte – wurde nicht auf das Vorhandensein einer noch so großen Baufläche (WR-Gebiet und WA-Gebiet in Vörden hingewiesen.

Umsomehr hat mich der o.g. „Öffentliche Aushang“ der Verwaltung verwundert.

Bei der Bauausschuss-Sitzung am 09.02.2022 zum TOP „Fragen von Einwohnern“ habe ich daraufhin 4 umfangreiche, kritische Fragen zu diesem Thema gestellt.

Als Antwort kam nur ein dürftiger Satz von Herrn Bürgermeister mit folgendem Inhalt: Der Grundstückseigentümer wolle nicht verkaufen – wie heute schon von der Ortschaft Bredenborn auch gehört“.

Die grüne Ausschussvorsitzende – Jutta Fritsche – kritisierte nur meine Fragestellung – gab aber keine Informationen zum eigentlichen Thema meiner Fragen!

Auch aus dem Bereich der Verwaltung „Bauleitplanung“ gab es keine weiteren Informationen.

Bei der Bauleitplanung muss ja wohl in diesem Fall etwas „schief“ gelaufen sein für das Wohngebiet im Vördener Nord-Ost, Windmühlenweg / Waldesserweg!

Nach meiner Vorstellung plant man kein Baugebiet, ohne nicht vorher mit den Eigentümern einen Kauf der Fläche oder Tausch in Aussicht gestellt zu bekommen – Okay vom Eigentümer. Es sind doch vergebene Mühen nach einer langwierigen Planung zum WR-Gebiet /WA-Gebiet in Vördens Nord-Osten feststellen zu müssen, dass die Eigentümer nicht ihr Land verkaufen. Hat man seitens der Verwaltung überhaupt noch einmal ernsthaft in letzter Zeit über den Kauf des Baulandes verhandelt – das gem. o.g. Planung rechtlich wieder in Ackerland umgewandelt werden soll ??? Nach meiner Kenntnis ist es auch nicht nur ein Eigentümer, wie Herr Bürgermeister angab, sondern zwei.

Früher sagte man bei uns in der Landwirtschaft wenn etwas schief gelaufen war:

„Rein in die Kartoffeln,
raus aus den Kartoffeln

und wieder rein in die Kartoffeln“.

Es kann nicht sein, dass man eine landwirtschaftliche Fläche zu Bauland macht und nur weil ein Verkauf z.Z. nicht möglich ist, wieder zur landwirtschaftlichen Fläche rechtlich umwandelt, um ggf. in ein paar Jahren wieder zur Baufläche umwandelt, damit Vörden dort auch einen vernünftigen, örtlichen Bebauungsabschnitt erhält – wie schon süd-östlich davon.

Der Verwaltungsaufwand auf vielen Ebenen der Bürokratie mit der Beteiligung der Bürger, TÖB, Ratsausschüssen, Kreisebene HX und BezReg Detmold ist viel zu hoch und die Man-Power viel zu kostbar, um bestehende B-Pläne einfach aufzugeben.

Und letztlich handelt es sich auch um die Gelder der Bürgerschaft der Stadt Marienmünster für die umsonst durchgeführten Planungen – im Haushaltsplan 2022 werden erhebliche Gelder für die Bauleitplanung angegeben und die Grundsteuer B wurde erst wesentlich – um über 11 % erhöht.

Diese sollte man gerade in der Bauleitplanung verstehen.

Aus o.g. Gründen bin ich nicht für die Rücknahme des Baugebietes im B-Plan Nr. 4 Vörden und somit auch nicht für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marienmünster. Man sollte mit den Eigentümern noch einmal verhandeln, Flächen kaufen und kurzfristig erschließen / bebauen.

Zur Kritik der Ausschuss-Vorsitzenden Jutta Fritsche noch einige Anmerkungen:

Die Kritik von der Ausschuss-Vorsitzenden an meiner Fragestellung im „Bauausschuss“ am

09.02.2022 um ca. 20 Uhr weise ich ausdrücklich zurück!
Ich komme seit Jahrzehnten zu vielen Sitzungen der Stadt Marienmünster – ohne Aufwandsentschädigungen – und nicht zum Vergnügen – häufig nur mit Ärger. Durch mein aktives Einwirken (TOP: Fragen und Einwohnern) will ich nur das „Beste“ für die Bürger unserer Stadt und für mögliche Urlauber im Ferienhausgebiet. Insbesondere setze ich mich bei der Bauleitplanung seit Jahren für den Schutz der Menschen unserer Stadt ein (z.B. vor erheblichen Gefahren / Belästigungen / Nachteilen durch Lärm, Erschütterungen, Infraschall, Staub, Gerüche, ... u.s.w. – aber auch für den Erhalt der Umwelt / Natur ein!
Auch bin ich gegen erhebliche, unnütze finanzielle Ausgaben – viele Tausende von Euros, wie dieses wohl bei derartigen unnützen Bauleitplanungen entstehen (siehe oben Änderung F-Plan Nr. 17 MM und Rücknahme B-Plan Nr. 4 der Ortschaft Vörden).
Dazu will und muss ich auch die Verwaltung kritisieren dürfen.
Auch bin ich für klare, deutliche, laute Worte, so dass „Alle“ dieses bei den Sitzungen auch akustisch verstehen. Ich komme zu den Sitzungen nicht zum „Kaffee-Plausch“ und nicht als „Nickebürger“, sondern nehme nur mein Recht „Fragen von Einwohnern“ war (es ist ja kein „Kaffeekränzchen“).
Bemängeln muss ich aber meinerseits, dass ich in der o.g. Sitzung vieles – z.B. aus dem Haushaltsplan 2022 – Fragen / Antworten / Vorträge von der Ausschuss-Vorsitzenden oder den Vortragenden akustisch nicht verstanden habe, weil sie einfach zu leise oder unverständlich gesprochen haben (dahinnuscheln)!
Bei einer anderen „Bauausschuss-Sitzung im Jahr 2021 sagte Frau Fritsche zum Bürgermeister als ich Fotos in der Öffentlichen Sitzung vom Power-Point-Vortrag machte: „Darf der das?“ Wobei Herr Bürgermeister antwortete „wohl nicht“. Ich wurde bei der Sitzung nicht persönlich angesprochen und bin der Meinung, dass ich von öffentlichen Präsentationen in Sitzungen wohl Fotos machen darf – wie dieses die Pressevertreter auch hundertfach seit Jahren machen. Der Öffentliche Teil ist ja keine geheime Sitzung!“

Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Diskussion um die Ausweisung von neuen Baulandflächen wurde sehr wohl auf die Wohnbaulandflächen im Geltungsbereich der o.g. Bauleitpläne hingewiesen. Der Bebauungsplan ist zudem im Internet, im Geoserver des Kreises Höxter, für jedermann einsehbar.

Gespräche zum Erwerb der Baufläche wurden geführt. Die Gründe für die fehlenden Verkaufsabsichten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren und unterliegen auch dem Datenschutz. Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Bauabsichten/Verkaufsabsichten für die Baufläche vorgebracht. Seit der Ausweisung der Bauflächen in den 70er Jahren haben sich die Absichten verändert, sodass die Bauleitplanung nun auf die geänderten Bedingungen angepasst werden soll. Die übrigen Anmerkungen sind nicht Teil des Abwägungsvorgangs.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme von Herrn Hoffmeister wird zur Kenntnis genommen.

c) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind sieben Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, in denen keine Einwände vorgebracht wurden. Lediglich die Stellungnahme des Kreises Höxter bedarf einer Abwägung.

Kreis Höxter (02.09.2022)

Es bestehen Bedenken gegen die vorgenommene Bilanzierung zur Generierung von Ökopunkten (Umweltbericht). Einer Generierung von Ökopunkten fehlt hier die Grundlage, da der Bereich nach seiner teilweisen Aufhebung in seiner unbebauten Bestandssituation verbleibt.

Das heißt, dass der ursprünglich geplante Eingriff in Form von Wohnbebauung nicht durchgeführt wird. Es findet auch keine Kompensation des Eingriffs statt; es bleibt beim Status quo. Somit werden auch keine Ökopunkte generiert und es kann somit kein Gutachten auf das Konto gebucht werden.

Es wird darum gebeten, den Umweltbericht daraufhin zu überarbeiten.

Abwägungsvorschlag:

Es gibt für die betroffene, ausgewiesene Wohnbaufläche im Geltungsbereich keine eindeutigen Angaben in den früheren Unterlagen zum Bauleitplanverfahren, die eine Aussage zu Ausgleichsmaßnahmen treffen. Voraussichtlich ist eine Kompensation im Rahmen der Ausweisung erfolgt, sicher kann dies nicht nachvollzogen werden. Jedenfalls wäre ohne die geplante Aufhebung der Teilfläche eine Bebauung möglich, ohne weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach einschlägigen Kommentierungen zum v.g. Paragraphen ist bei der Rücknahme/Aufhebung der Wohnbaufläche in der Folge dieser eindeutigen Formulierung eine Biotopwertbilanzierung vorzunehmen, unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der ursprünglichen Ausweisung der Baufläche ein ökologischer Ausgleich geschaffen wurde oder nicht und auch unabhängig davon, ob die Baufläche bereits umgesetzt wurde. Im Rahmen der Bilanzierung wurde im Umweltbericht ein Kompensationsüberschuss von 10.846 Biotopwertpunkten ermittelt, die die Stadt Marienmünster in Folge der Kommentierungen und auch als Schlussfolgerung aus Rechtsprechungen des BVerwG dem Ökokonto für Bauleitplanung gutschreiben kann.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Einwand des Kreises Höxter wird nicht gefolgt. Eine Bilanzierung ist nach einschlägigen Kommentierungen und als Schlussfolgerungen der Rechtssätze des Bundesverwaltungsgerichts nicht nur bei einem geplanten Eingriff für eine Wohnbaufläche, sondern auch bei der Rücknahme der Baufläche vorzunehmen. Die 10.846 Biotopwertpunkte werden dem Ökokonto der Stadt Marienmünster gutgeschrieben.

d) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.-02.09.2022 (einschließlich) sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingebracht worden. Eine Abwägung und Beschlussfassung erübrigt sich.

e) Annahmebeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marienmünster

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu a) bis d) kann nunmehr der Beschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marienmünster gefasst werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Marienmünster beschließt, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu a) bis d), die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marienmünster.

f) Satzungsbeschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 BauGB

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu a) bis d) kann nunmehr der Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Ortschaft Vörden gefasst werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Marienmünster beschließt, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu a) bis d), die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Ortschaft Vörden.