

Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsgebiet Teilbereich Flurstück 230, Flur 8, Gemarkung Darup

1. Einleitung

Die Gemeinde Nottuln sowie der Gemeindeteil Darup begrüßen grundsätzlich das bestehende Landschaftsschutzgebiet (LSG), da dieses im Sinne der Gemeinde

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- sowie zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- aufgrund der besonderen Bedeutung zur Erholung beiträgt.

Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt nun die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes im Gemeindeteil Darup, um der dauerhaft bestehenden Nachfrage nach Siedlungsflächen gerecht zu werden. Zudem besteht der Bedarf der Schaffung von neuem Bauland zu Wohnzwecken im Rahmen einer Siedlungserweiterung, da in den vergangenen Jahren lediglich einzelne Nachverdichtungen ermöglicht wurden. Diese sind im Sinne einer flächensparenden Städteplanung von großer Bedeutung, jedoch lässt sich der Wohnraumbedarf im Zuge dessen weder abdecken, noch sind Flächen zur Nachverdichtung in dem Größenmaßstab im Ortsteil Darup vorhanden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens soll neben der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ebenso die Darstellung des Teilbereichs des LSG „Wullaweg“ im Flächennutzungsplan (FNP) zur Wohnbaufläche umgewidmet werden. Der Änderungsbereich umfasst hierbei eine Größe von rund 2,75 ha.

1.1 Alternativenprüfung

Im Ortsteil Darup sind in den vergangenen Jahren mehrere Optionen für die Entwicklung eines Baugebietes überprüft worden. Im Folgenden wird auf die einzelnen Flächen eingegangen:

Für das Baugebiet „Zu den Alpen“ wurde im Jahr 2016 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 149 gefasst. Aufgrund des vorliegenden topografischen Verhältnisses, das sich durch eine Hanglage des Flurstücks 221, Flur 8, Gemarkung Darup zu den nordwestlich davon liegenden Grundstücken auszeichnet, ist eine Bebauung im Verhältnis zur Baugebietsgröße von 0,4 ha unwirtschaftlich. Hintergrund ist, dass eine statische Absicherung des nordwestlichen Randes des Baugebietes erfolgen müsste, um ein Absacken des Geländes zu verhindern. Hinzukommt, dass die tieferliegenden Grundstücke am Triftweg vor wildabfließendem Oberflächenwasser geschützt werden müssten. Des Weiteren wird nach Entwicklung des Baugebietes die Sanierung der Bestandsstraße Zu den Alpen, bei der es sich aktuell um eine Privatstraße handelt, erfolgen müssen, sodass zum einen die Sanierungskosten auf die Entwicklungskosten des Baugebietes addiert werden müssen und zum anderen die Eigentümer der Bestandshäuser die Sanierung mittragen müssen. Letzter Aspekt ist, dass die Größe des Baugebietes nicht dem angestrebten Umfang an neuen Baugrundstücken entspricht.

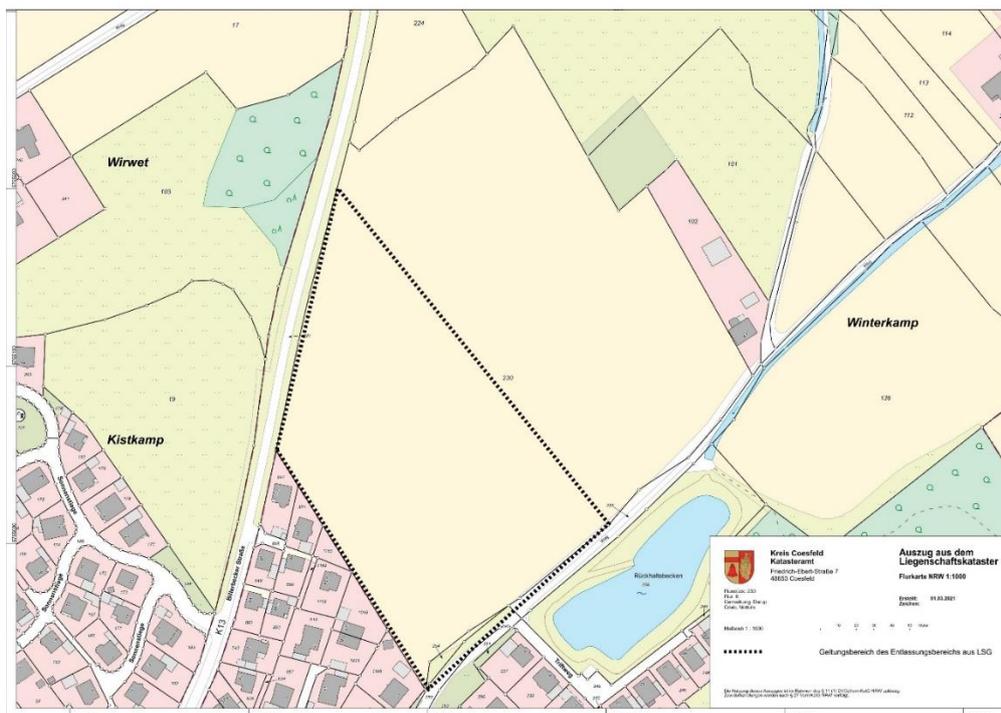
Für das Baugebiet „Nieresch“ wurde ebenfalls eine Erweiterung in Form von 2,4 ha auf einem Teilbereich des Flurstückes 261, Flur 20, Gemarkung Darup angedacht. Bei weitergehenden Verhandlungen mit dem Flächeneigentümern hat sich die Umsetzung des Baugebietes als nicht wirtschaftlich bzw. nicht angemessen für den Grundstücksmarkt herausgestellt. Dies ergibt sich aus verhältnismäßig hohen Kosten für die Entwässerung aufgrund des Gefälles innerhalb des Grundstückes sowie der Kombination dessen mit dem verhältnismäßig hohem Ankaufspreis des Grundstückes. In Bezug auf die Flächengröße hätte hier ein angemessener Umfang an neuen Baugrundstücken entstehen können.

In Bezug auf eine mögliche Nachverdichtung wurde seitens der Verwaltung die Entwicklung des Flurstücks 1022, Flur 9, Gemarkung Darup überprüft. Aufgrund der zentralen Lage würde eine Entwicklung in diesem Bereich zur Belebung des Ortskerns beitragen. Begründet durch die Tatsache, dass die Verwaltung keinen Zugriff auf die Eigentumsrechte des Grundstückes erlangen konnte, scheidet eine Nachverdichtung im Ortskern aus.

Flächen im südlichen Bereich Darups sind stark landwirtschaftlich geprägt und eignen sich aufgrund der Jahresstundengeruchsbelastung nicht für ein Allgemeines Wohngebiet. Aus den oben angeführten Gründen, stellt die Gemeinde Nottuln hiermit den Antrag auf Teilentlassung/Entlassung der Fläche „Wullaweg“, Flurstück 230, Flur 8, Gemarkung Darup aus dem Landschaftsschutzbereichs.

1.2 Beschreibung des Entlassungsbereichs

Der Entlassungsbereich liegt im Nordosten des Nottulner Gemeindeteils Darup und wird durch die Kreisstraße K13 „Billerbecker Straße“ im Nordwesten und dem Wullaweg im Südosten, einem Allgemeinen Wohngebiet im Südwesten sowie einer landwirtschaftlichen Fläche im Nordosten begrenzt. Der genaue Entlassungsbereich ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Maßstabslos

■■■■■■■ Entlassungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG)

1.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das nächstliegende Gebiet des Schutzsystems Natura 2000 ist das FFH-Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbusch“ (EU-Kennzeichen DE-4009-301) mit etwa 2,3 km Entfernung südlich des Entlassungsbereiches. Da die im Süden gelegenen Siedlungsbereiche Darups näher als der Entlassungsbereich liegen, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Störungen dieses Gebietes zu erwarten sind.

Sonstige Fachgesetze/Schutzstatus

Der Bereich der Landschaftsschutzgebiet-Teillöschung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Stockum/Horst“. Das Landschaftsschutzgebiet dient insbesondere der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es ist festgesetzt aufgrund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie der Besonderen Bedeutung für die Erholung.

1.2.2 Fachplanungen

Regionalplan Münsterland

Die Fläche Wullaweg liegt im Bereich der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche sowie im Randbereich der im Regionalplan Münsterland dargestellten Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Eine konkrete Abgrenzung ist nicht möglich, da die Lesbarkeit des Planes nur eine grobe Detailschärfe zulässt.

Landschaftsplan

Das betreffende Flurstück 230 liegt im Landschaftsplan Rorup und wird dort als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Flächennutzungsplan/Bebauungspläne

Der Löschungsbereich ist im geltenden FNP als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes müsste somit eingeleitet werden und die Fläche als Wohnbaufläche festsetzen.

Ein Bebauungsplan für den Entlassungsbereich existiert nicht. Aufgrund der fehlenden Wohnbauflächen in Darup ist am 05.12.2019 eine Bürgeranregung der Bürgerinitiative „Darup innovativ“ mit dem Vorschlag der Fläche „Wullaweg“ eingegangen. Seitens der Gemeinde Nottuln ist eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern sowie eine Angebotseinholung zum Kauf der Fläche erfolgt. Erste Entwürfe der Fläche als Allgemeines Wohngebietes sind ebenso vorhanden. Beide Bauleitplanverfahren würden im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem geplanten Entlassungsbereich treffen.

2. Beschreibung des Projekts und seine Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die angestrebten Baumaßnahmen in dem Entlassungsbereich ergäben sich insbesondere folgende Auswirkungen:

- Überplanung und Bebauung von landwirtschaftlicher, als Ackerland genutzter Fläche
- Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Änderung der Lebensraumpotentiale für Flora und Fauna
- Zunahme der verkehrlichen Belastung

Um die Bauvorhaben möglichst schonend in die Landschaft zu integrieren sowie um Eingriffe zu reduzieren, werden Seitens der Bauleitplanung folgende Maßnahmen angedacht:

- Eingliederung des Siedlungsbereiches in die Landschaft durch Begrünung des Gebietes, besonders durch Eingrünung und Bepflanzung der an die Landschaft angrenzenden Randbereiche
- Errichtung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens

3. Begründung für das Erfordernis der Entlassung aus dem LSG

Die Gemeinde Nottuln benötigt für den Ortsteil Darup zur Sicherung des Wohnbedarfes ein neues Wohngebiet. Da wie Eingangs beschrieben, andere Flächen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, der Flächengröße und den daraus resultierenden Baugrundstücken sowie aus Immissionsschutzgründen nicht in Frage kommen, sieht die Gemeinde Nottuln die Entlassung des Teilbereiches des Flurstücks 230 aus dem LSG als notwendig an. Das Baugebiet am Wullaweg ermöglicht dem Ortsteil Darup eine weitere Wohngebietsentwicklung zu einem adäquaten Quadratmeterpreis, was eine soziale Mischung im Ortsteil gefördert.

4. Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der kommunalen Bauleitplanung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Das Gebiet soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Eingrünung in die Landschaft integriert werden. Die Gemeinde strebt eine Realisierung des Kompensationsbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes an.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Die Gemeinde Nottuln stellt hiermit den Antrag auf Löschung eines rund 2,75 ha großen Teilbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet. Der Entlassungsbereich ist eine landwirtschaftliche Fläche, welche als Ackerland genutzt wird. Die Fläche grenzt direkt an eine bestehende Wohnsiedlung an und wird von der Kreisstraße 13 Billerbecker Straße sowie von dem Wullaweg begrenzt.

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist nicht mit den Zielen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Geeignete Alternativflächen, die eine realistische Standortalternative sein könnten, bestehen grundsätzlich. Allerdings ist deren Entwicklung für die Gemeinde unwirtschaftlich und würde zu hohen Grundstückspreisen führen, was für eine soziale Mischung im Ortsteil Darup nicht angestrebt wird. Das Baugebiet dient der Deckung des Bedarfes an Baugrundstücken, die sich aus dem Ortsteil selbst gibt.

Die Grenzen des Entlassungsteilbereiches wurden so gewählt, dass nach Auffassung der Gemeinde Nottuln eine sinnvolle Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erfolgen würde. Durch die Berücksichtigung der landschaftlichen und örtlichen Gegebenheiten, sollten zudem keine schwerwiegenden Orts- und Landschaftsbildveränderungen sowie Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgen. Es wird versucht die Auswirkungen der Entwicklung eines neuen Wohnsiedlungsgebietes so gering wie möglich zu halten.