

Alfred Wolk  
Wiemstraße 32 a  
48351 Everswinkel  
02582 7147  
alfred-wolk@web.de

2014-07-31

Die Präsidentin  
des Landtags NRW  
-Petitionsausschuss-  
Postfach 10 11 43  
40002 Düsseldorf

### Petition

Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Einhaltung landesplanerischer Zielsetzungen  
Umsetzung der Ziele der Raumordnung des Regionalplans Münsterland  
OVG-Urteil „Königskamp“ vom 18.10.2013

Sehr geehrte Frau Gödecke,  
sehr geehrte Damen und Herren des Petitionsausschusses!

Nachdem meine Einwendungen an den Landrat des Kreises Warendorf und an die Bezirksregierung Münster in der oben bezeichneten Angelegenheit bisher ohne Erfolg geblieben sind, wende ich mich nun an Sie mit der Bitte, für die Umsetzung landesplanerischer Zielsetzungen durch die Einhaltung objektiven Rechts zu sorgen.

Für Ihre Bemühungen sage ich schon im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Nachhaltige Siedlungsentwicklung als raumordnungspolitische Zielsetzung</b> .....	3
1.1	Raumordnungsgesetz.....	3
1.2	Landesentwicklungsplan.....	4
1.3	Regionalplan.....	4
<b>2.</b>	<b>Missachtung der Ziele der Raumordnung durch die Gemeinde Everswinkel</b> .....	5
2.1	Ausweisung überdimensionierter Baugebiete.....	5
2.1.1	Baugebiet Ernst-Tertilt-Straße, Vinckenholz, Kastanienhof, Große Kamp.....	5
2.1.2	Bebauungsplan Nr. 52 Königskamp/OVG-Urteil vom 18.10.2013.....	8
2.1.3	Bebauungsplan Nr. 56 Königskamp II“.....	9
2.1.3.1	Erstellung eines Gutachtens „Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen“.....	10
2.1.3.2	Ergebnis des Gutachtens.....	11
2.1.3.3	Wiederbelegungsquote .....	12
2.1.3.4	Bleibequote.....	16
2.1.3.5	Fazit aus dem Gutachten.....	17
2.2	Verstoß gegen den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.....	19
<b>3.</b>	<b>Fragwürdiges Verhalten der Bezirksregierung Münster</b> .....	20
<b>4.</b>	<b>Erwartungen an den Petitionsausschuss</b> .....	24
<b>5.</b>	<b>Anhang</b> .....	27
5.1	Anmerkungen.....	27
5.2	Verzeichnis der Anlagen .....	30

## 1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung als raumordnungspolitische Zielsetzung

Bis zum Jahr 2020 soll die Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen auf höchstens 30 Hektar pro Tag verringert werden.<sup>1)</sup> Um dieses der nachhaltigen Raumentwicklung verpflichtete Ziel zu erreichen, wurden entsprechende Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme z. B. im Bundesbaugesetz, Raumordnungsgesetz, Landesentwicklungsplan und im Regionalplan verankert.

### 1.1 Raumordnungsgesetz

Die nachhaltige Entwicklung als Leitbild der räumlichen Entwicklung in Deutschland ergibt sich aus dem Raumordnungsgesetz<sup>2)</sup>. Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist im § 2 ROG unter anderem als Grundsatz formuliert:

*„Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; **die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.**“<sup>2)</sup>*

Ziel des Freiraumschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und eine nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu gewährleisten. Die Sicherung und Entwicklung des Freiraums ist tragendes Element nachhaltiger Raumentwicklung.<sup>3)</sup>

Eine Steuerung der Siedlungsentwicklung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen aufgrund der Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (LPIG) und des Landesentwicklungsplans sowie den daraus zu entwickelnden Regionalplänen, indem insbesondere durch die Festlegung von Gemeinden als Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit und die Festlegung von Gemeinden oder Ortsteilen, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit (Eigenentwicklungsgemeinde) stattfinden soll.

Die raumordnerische Unterscheidung der Gemeinden nach der Intensität der möglichen Siedlungstätigkeit zielt auf die Steuerung der Siedlungsentwicklung, um Infrastruktur optimal bündeln zu können und eine ungebremste Siedlungsflächenentwicklung mit großer Flächeninanspruchnahme, langen Wegen und hohen Infrastrukturkosten zu vermeiden. Dieses Ziel einer ressourcensparenden Siedlungsentwicklung wird angesichts der demographischen Entwicklung und der auch zukünftig sehr knappen öffentlichen Finanzen immer wichtiger. Die Ausweisung als Eigenentwicklungsgemeinde bedeutet nicht das Ende der Siedlungstätigkeit, sondern die Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung auf den Eigenbedarf. Als Eigenentwicklung wird der Bedarf der bestehenden, ortsansässigen Bevölkerung angesehen<sup>5)</sup>

Die Begrenzung der Wohnraumentwicklung in Eigenentwicklungsgemeinden auf

den lokalen Bedarf der einheimischen Bevölkerung schließt die Ausweisung von Wohnbauflächen, die auf den Zuzug von außen zielen aus, d. h. Wanderungsgewinne sind in Gemeinden mit Eigenentwicklung nicht vorgesehen.<sup>6)</sup>

## 1.2 Landesentwicklungsplan

Im aktuell gültigen Landesentwicklungsplan des Landes NRW wird die Notwendigkeit zu einem sparsamen und verantwortungsbewussten Umgang mit Freiraum aufgrund des hohen Anteils der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gesamtfläche des Landes besonders hervorgehoben. Dementsprechend wird die Sicherung unverbauten und unversiegelten Raumes als Voraussetzung für die Erhaltung und Regeneration der natürlichen Lebensgrundlagen als unverzichtbare landesplanerische Aufgabe angesehen.<sup>7)</sup>

Dem trägt die Landesplanung unter anderem dadurch Rechnung, dass sie Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, die in den Gebietsentwicklungsplänen (heute Regionalpläne) nicht als Siedlungsbereiche dargestellt werden, dem Freiraum zuordnet. In diesen, dem Freiraum zugeordneten Gemeindeteilen ist lediglich eine Eigenentwicklung für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zulässig.<sup>8)</sup>

Der Entwurf des neuen LEP sieht vor dem Hintergrund des absehbaren Bevölkerungsrückgangs Regelungen vor, die „stärker als in der Vergangenheit auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung und damit zugleich auf eine geringstmögliche Inanspruchnahme des Freiraums hinwirken“.<sup>9)</sup>

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen. Der Freiraum ist grundsätzlich zu erhalten und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung entsprechend zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln.<sup>10)</sup>

Konkretisiert wird diese Zielsetzung u. a. durch die Erläuterungen zur „Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile“<sup>11)</sup>:

*„Der Ausweisung neuer Baugebiete stehen in den im Regionalplan nicht als ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) dargestellten Ortsteilen mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Belange des Freiraumschutzes und die angestrebte Ausrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche entgegen. Ihre Entwicklung soll **strikt auf die Eigenentwicklung** und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden. (Hervorhebung durch den Verfasser)*

## 1.3 Regionalplan Münsterland

Die Beschränkung der Freirauminanspruchnahme auf das unabdingbare Maß wird im Regionalplan Münsterland durch entsprechende Festlegungen präzisiert.

Insbesondere die Randziffern 115 und 172 greifen den sparsamen Umgang mit Freiraum auf:

*Randziffer 115<sup>12)</sup>*

*Zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Gebietsentwicklungsplan (jetzt Regionalplan) als Siedlungsbereich dargestellt sind. Siedlungsnaher Freiflächen sind grundsätzlich zu erhalten und zu entwickeln.*

*Randziffer 172<sup>13)</sup>*

*Die zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern sind in ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Freiraumfunktion auf den **Bedarf der ansässigen Bevölkerung** auszurichten. In diesem Rahmen kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, insbesondere zur Abrundung des vorhandenen Bestandes und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.*

Diese Festlegungen weisen die **Rechtsnormqualität von Zielen der Raumordnung** auf und lösen für die Gemeinden eine **strikte Beachtungspflicht** aus, die nicht durch bauleitplanerische Abwägung der Ermessenausübung überwunden werden kann.<sup>14)</sup>

Die kommunale Planungshoheit wird hier im „überörtlichen Interesse von höherem Gewicht“ eingeschränkt und der Handlungsrahmen für die Flächennutzungsplanung vorgegeben.<sup>15)</sup>

Allerdings wird die Einschränkung der Planungshoheit im Interesse der Allgemeinheit nicht von allen an Planungsprozessen beteiligten Akteuren akzeptiert. Vor allem auf lokalen Eigennutzen konditionierte Kommunalpolitiker und Amtsleiter werten restriktive Festlegungen zum Umfang ihrer Baulandausweisung als gravierende Einschränkung und stehen den Regelungen des Regionalplans, wie im Folgenden noch näher ausgeführt wird, im Falle einer negativ berührten Interessenposition mit Ablehnung gegenüber.<sup>16)</sup>

Die ablehnende Haltung gegenüber den Bestimmungen des Regionalplans wird besonders deutlich, wenn es um die Aufstellung von Bebauungsplänen in Orten unter 2.000 Einwohnern geht, die im Regionalplan dem Freiraum zugeordnet sind. Für die Rechtmäßigkeit von Bebauungsplänen in Orten unter 2.000 Einwohnern ist nach den Zielsetzungen des Regionalplans der plausible Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung erforderlich.

Die Einsicht für die Sinnhaftigkeit der geltenden Bestimmungen, insbesondere die Einsicht für das Erbringen eines Bedarfsnachweises, war in der Vergangenheit offenbar nicht in allen von der Randziffer 172 des Regionalplans betroffenen Kommunen vorhanden. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat daher im Jahre **2006** eine eindeutige Aussage im Hinblick auf die Voraussetzungen für die Aufstellung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes getroffen.

Nach dem im Jahre 2006 vom OVG Münster ergangenen Urteil muss der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nachgewiesen werden, um außerhalb des Siedlungsbe-

reichs liegende Freifläche in Anspruch nehmen zu können. Die Ausweisung eines Baugebietes allein aufgrund eines politischen Willensaktes, sprich allein aufgrund der Entscheidung des Gemeinderates ist unzulässig.<sup>17)</sup>

## 2. Missachtung der Ziele der Raumordnung durch die Gemeinde Everswinkel

Die politische Gemeinde Everswinkel besteht aus dem Ortsteil Everswinkel (7.384 Einwohner) und dem Ortsteil Alverskirchen (1.948 Einwohner/Stand jeweils 31.12.2012). Der Ortsteil Everswinkel ist im Regionalplan als Siedlungsbereich und der Ortsteil Alverskirchen als Freifläche ausgewiesen. Diese Festlegung erfolgte bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Regionalplans im Rahmen des sog. „Gegenstromprinzips“ mit Zustimmung aller im Gemeinderat der Gemeinde Everswinkel vertretenen Parteien.

Durch die Darstellung des Ortsteils Alverskirchen als Freifläche ist - wie vorstehend beschrieben – die Ausweisung von Wohnbauflächen ausschließlich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen für Zuzüge ist nach den Zielsetzungen des Regionalplans nicht zulässig. Die Kommunalpolitiker haben für den Ortsteil Alverskirchen also keine angebotsorientierte Wohnbaupolitik zu betreiben, sondern sich ausschließlich am Bedarf der Alverskirchener Bevölkerung zu orientieren.

Leider fehlt in meinem Wohnort Alverskirchen bei den politischen Akteuren die notwendige Einsicht in die Sinnhaftigkeit der vorstehend skizzierten maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen. In dem von mir initiierten Normenkontrollverfahren hat das OVG Münster mit Urteil vom 18.10.2013 festgestellt, dass die Gemeinde Everswinkel seit Jahren gegen den Regionalplan Münsterland verstoßen hat.<sup>18)</sup>

### 2.1 Ausweisung überdimensionierter Baugebiete

#### 2.1.1 Baugebiet Ernst-Tertilt-Straße, Vinckenholz, Kastanienhof, Große Kamp

Das OVG-Urteil kommt zu dem Ergebnis, dass die gestiegene Einwohnerzahl des Ortsteils Alverskirchen

*„allem Anschein nach hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass dort seit 1990 etwa 200 Bauplätze ausgewiesen worden sind, ohne dass das Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind, hinreichende Beachtung gefunden hat“.*<sup>19)</sup>

Das OVG stellt fest, dass die in den letzten Jahren in den Baugebieten Ernst-Tertilt-Straße, Vinckenholz, Kastanienhof und Große Kamp

*„baureif gemachten Grundstücke tatsächlich ganz überwiegend nicht von Ortsansässigen genutzt werden“.*

Die jahrzehntelange Ausweisung überdimensionierter Baugebiete durch bewusste Missachtung der Bestimmungen des Regionalplans und damit gegen die Interessen

des Freiraumschutzes ist Ausfluss der „Kirchturmpolitik“, mit der die Mehrheit der politischen Entscheidungsträger den Folgen des demographischen Wandels im ländlichen Raum begegnen will. So hat der Bürgermeister der Gemeinde Everswinkel immer wieder betont, man müsse die „Chance nutzen, mit preiswertem Bauland junge Familien nach Alverskirchen zu locken“.<sup>20)</sup>

Vor diesem Hintergrund ist es verständlich, dass die Gemeinde bei der Vermarktung von Grundstücken zu keinem Zeitpunkt Maßnahmen ergriffen hat, um sicherzustellen, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich ausschließlich für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen, so wie es der Regionalplan vorsieht.

So wurden die Baugrundstücke im Baugebiet „Ernst-Tertilt-Straße“ und im Baugebiet „Kastanienhof“ von den Eigentümern der ursprünglich landwirtschaftlichen Fläche an beliebige Interessenten ohne Vorgabe durch die Gemeinde Everswinkel verkauft. Mit dem Ergebnis, dass die Gemeinde Everswinkel über den schnellen Verkauf der Grundstücke jeweils überrascht war und sich „gezwungen“ sah, das nächste Baugebiet auszuweisen.

Die Grundstücke im Baugebiet „Vinckenholz“ wurden zwar von der Gemeinde selbst verkauft, hier ging jedoch der Verkauf den Kommunalpolitikern nicht schnell genug. Um die schleppende Nachfrage anzukurbeln wurde deshalb im Bezirksausschuss der Beschluss gefasst, die noch vorhandenen Grundstücke an Auswärtige zu vergeben. D. h. hier wurde unter ausdrücklicher Zustimmung des Bürgermeisters der **Beschluss gefasst, den Regionalplan zu missachten**. In der WN vom 16.11.2000 wird der Bürgermeister unter der Überschrift „Tür für Auswärtige geöffnet“ wie folgt zitiert:

*„Mit diesem Antrag laufen Sie bei mir offene Türen ein, bemerkte Ludger Banken, denn schließlich habe er schon in seiner Haushaltsrede darauf hingewiesen, wie wichtig es sei, auch Auswärtige bei der Vergabe von Baugrundstücken zum Zuge kommen zu lassen.“<sup>21)</sup>*

In demselben Zeitungsartikel weist der Vorsitzende des Bezirksausschusses ausdrücklich darauf hin, dass mit diesem Beschluss „Alverskirchen die Bevölkerungsgrenze von 2.000 Einwohnern überschreiten könne, was künftig Genehmigungsverfahren bei der Bezirksregierung erleichtere“.<sup>22)</sup>

Zum Baugebiet „Große Kamp“ heißt es in der WN am 04.09.2007 unter der Überschrift „Neue Flächen braucht das Dorf“:

*„Da der größte Teil des Baugebietes Große Kamp nun schneller als erwartet verkauft worden sei, gelte es nun alle Voraussetzungen für die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche zu schaffen.“*

*„Alverskirchen wächst – aus sich selbst, wie es die Landesplanung vorsehe, aber auch darüber hinaus, stellte Bürgermeister Banken sachlich fest. Zwischen den Zeilen war eine gewisse Kritik an den Entwicklungsrichtlinien des Landes unüberhörbar“.<sup>23)</sup>*

Die vorstehenden Ausführungen machen mehr als deutlich, dass die Gemeinde Everswinkel sich in der Vergangenheit bewusst über die landesplanerischen Zielset-

zungen hinweggesetzt hat.

### 2.1.2 **Bebauungsplan Nr. 52 Königskamp/OVG-Urteil vom 18.10.2013**

Um die „Voraussetzungen für die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche zu schaffen“<sup>24)</sup> wurde von der Gemeinde Everswinkel der Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“ im Ortsteil Alverskirchen auf den Weg gebracht. Grundlage für die Ausweisung von 38 Baugrundstücken war die Anfrage von „etwa 3 - 4 Bauwilligen, die noch keinen zeitlichen Druck hatten“.<sup>25)</sup>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens habe ich mich sowohl bei der Bezirksregierung Münster als auch bei der Gemeinde Everswinkel gegen die Ausweisung des Baugebietes Königskamp ausgesprochen, da die Zielsetzungen des Regionalplans nicht berücksichtigt wurden. Meine vorgetragenen Bedenken wurden jedoch ignoriert.

Ich habe daher im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem OVG Münster überprüfen lassen, ob der Bebauungsplan „Königskamp“ gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.

Mit Urteil vom 18.10.2013 hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel im Ortsteil Alverskirchen für unwirksam erklärt<sup>26)</sup>. Die von der Gemeinde eingereichte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 09.04.2014 zurückgewiesen<sup>27)</sup>. Mit der Ablehnung der Beschwerde durch das BVG ist das Urteil rechtskräftig.

Das OVG hat den Bebauungsplan „Königskamp“ für unwirksam erklärt, weil er nicht mit der Regionalplanung vereinbar ist. „Die Schaffung von 2,6 ha Wohnbauflächen (einschließlich Verkehrs- und Grünflächen) im bisher un bebauten siedlungsnahen Freiraum mit 38 Bauplätzen, auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes jeweils zumindest zwei und auf vier Bauplätzen sogar bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sind, ist nicht am Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet und dient auch nicht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung.“<sup>28)</sup>

Das Gericht stellte fest, dass der Rat der Gemeinde Everswinkel den maßgeblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nicht nachgewiesen hat<sup>29)</sup>.

„Auf eine belastbare Feststellung des behaupteten Bedarfs gänzlich zu verzichten hieße, die Eigenentwicklung der im Freiraum gelegenen Ortsteile allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes der Gemeinde und damit losgelöst von den Zielen des Regionalplans zuzulassen.“<sup>30)</sup>

Im Normenkontrollverfahren hat die Gemeinde Everswinkel ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine ortsspezifische Bevölkerungsprognose für den Ortsteil Alverskirchen nicht existiere<sup>31)</sup>. Aufgrund verschiedener Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Everswinkel ist aber erkennbar, dass die Bevölkerung seit 2004 zurückgeht und dieser Rückgang bis zum Prognosezeitraum 2030 anhält<sup>32)</sup>. Das OVG ist der Ansicht, dass die prognostizierten Rückgänge der Einwohner für den Ortsteil Alverskirchen noch deutlich negativer ausfallen könnten<sup>33)</sup>. Diese negative Entwicklung der Bevölkerung für den Ortsteil Alverskirchen ließe sich wohl nur dann aufhalten, „wenn – wie in der Vergangenheit offenbar geschehen – entgegen den Zielen



des Regionalplans Bauwillige durch günstiges Bauland motiviert würden, nach Alverskirchen zu ziehen<sup>34)</sup>.

Nach Ansicht des OVG ist die von der Gemeinde im Normenkontrollverfahren „hervorgehobene positive Entwicklung der Bevölkerung in Alverskirchen – die Einwohnerzahl lag nach ihren Angaben 1990 bei 1.536 und liegt derzeit bei circa 2.000 – allem Anschein nach hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass dort seit 1990 etwa 200 Bauplätze ausgewiesen worden sind, ohne dass das Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind, hinreichende Beachtung gefunden hat“<sup>35)</sup>.

Vor diesem Hintergrund sieht das OVG keine Rechtfertigung für die Ausweisung von weiteren 38 Bauplätzen mit mehr als doppelt so vielen zusätzlichen Wohneinheiten.<sup>36)</sup>

### 2.1.3 Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“

Trotz der eindeutigen gesetzlichen Regelungen und der klaren Aussagen in dem OVG-Urteil vom 18.10.2013, hat sich die Gemeinde Everswinkel mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens „Königskamp II“ auf den Weg gemacht, erneut die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen im Hinblick auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs zu missachten.

Obwohl die der Allgemeinheit dienenden Zielsetzungen des Regionalplans, wie Reduzierung des Flächenverbrauchs, Schutz der Natur, Schutz der dörflichen Strukturen, für jeden einsichtig sein dürften, wird in der Gemeinde Everswinkel aus egoistischen Motiven (Kirchturmpolitik) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königskamp II“ erneut gegen diese gut gemeinten Zielsetzungen verstoßen.

Der nach Ansicht der Gemeinde als Begründung für das nun eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Königskamp II“ angeführte Bedarf soll durch ein im Auftrag der Verwaltung erstelltes Gutachten „Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“<sup>37)</sup> belegt werden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bis zum Prognosezeitraum 2028 trotz weiterer schrumpfender Bevölkerung zusätzlich 18 Wohneinheiten in Alverskirchen benötigt werden.<sup>38)</sup> Die Bezeichnung Wohneinheiten (WE) wird dabei in dem vorliegenden Gutachten als Sammelbezeichnung verwendet für den Bedarf an Wohnungen sowohl für 1-Personen-, 2-Personen- und 3-Personenhaushalte, als auch für Haushalte mit mehr als 3 Personen.

Der prognostizierte Bedarf von **18 Wohneinheiten bis zum Jahre 2028** soll durch die Ausweisung von **19 Baugrundstücken, auf denen die Realisierung von 23 Wohneinheiten** erfolgen soll, gedeckt werden.

Die Gemeinde Everswinkel verstößt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königskamp II“ erneut gegen die landesplanerischen Zielsetzungen. Sowohl durch die bewusste Vernachlässigung von Möglichkeiten der Innenentwicklung, als auch durch gravierende Mängel in dem zur Begründung der Ausweisung des Baugebietes vorgelegten Bedarfsgutachtens, wird das landesplanerische Ziel, die Freirauminanspruchnahme auf das unabdingbare Maß zu beschränken, unterlaufen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königskamp II“ verfährt die Gemeinde ganz offensichtlich in dem Bewusstsein, dass die Bezirksregierung eine Überprüfung der im OVG-Urteil genannten Kriterien nicht vornimmt und einen ordnungsgemäßen Nachweis für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung erneut nicht einfordert.

#### 2.1.3.1 Erstellung eines Gutachtens „Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen“

Auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde Everswinkel hat das OVG in seinem Urteil Hinweise darauf gegeben, „welche inhaltlichen Anforderungen an eine belastbare Prognose des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu stellen sind“<sup>39)</sup>. „Grundsätzlich muss eine Prognose, die einer gerichtlichen Überprüfung standhalten soll, zumindest methodisch unbedenklich und insgesamt plausibel sein.“<sup>40)</sup> Das OVG weist dabei abschließend noch einmal besonders darauf hin, dass aufgrund der Randnummern 115 und 172 des Regionalplans kein „theoretischer Bedarf für die nächste Generation“ abgedeckt werden darf.<sup>41)</sup>

Um einen neuen Bebauungsplan auf den Weg zu bringen, mit dem Ziel, die vom OVG in Frage gestellte Fläche doch noch zu bebauen, hat die Gemeinde Everswinkel ein Planungsbüro beauftragt, eine „belastbare Prognose“ zu erstellen.

Mit der Erstellung des Gutachtens „Wohnungsneubaubedarf in Alverskirchen“<sup>42)</sup> will die Gemeinde die zwingende Notwendigkeit für die Ausweisung einer laut Regionalplan im Freiraum gelegenen Fläche, die bisher der Natur vorbehalten war, belegen.

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs steht üblicherweise am Anfang eines kommunalpolitischen Entscheidungsprozesses. Nur wenn auch zukünftig mit großer Wahrscheinlichkeit ein Wohnungsbedarf vorhanden ist, der das vorhandene Wohnungsangebot übersteigt, ist es unter Umständen gerechtfertigt, neues Bauland auszuweisen.

Vor dem Hintergrund einer veränderten demographischen Entwicklung (zurückgehende Einwohnerzahlen, älter werdende Bevölkerung) und den sich abzeichnenden gesellschaftlichen Veränderungen (Stichworte: Singularisierung, erhöhte Mobilität infolge der Globalisierung, Trend zum Wohnen in der Stadt) kommen fast alle Gutachten, die sich mit der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs im ländlichen Raum beschäftigen, zu dem Ergebnis, weiteres Bauland entweder gar nicht oder nur noch sehr behutsam auszuweisen.

Als Handlungsalternative werden insbesondere Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. die Bebauung von Baulücken und Maßnahmen zur Attraktivierung von Siedlungshäusern aus den 60er und 70er Jahren favorisiert. Dabei wird verstärkt auch auf die nicht unerheblichen Infrastrukturfolgekosten hingewiesen, die durch die Ausweisung neuen Baulands entstehen und in Zukunft von einer kleiner werdenden Einwohnerzahl zu tragen sind.

Üblicherweise ist die Erstellung eines Gutachtens vor einem möglichen kommunalpolitischen Entscheidungsprozess ein ergebnisoffener Prozess. Kommt das Gutachten nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung weiterer Siedlungsflä-

chen nicht erforderlich ist, besteht auch für die kommunalen Entscheidungsträger kein Grund, neue Bauflächen am Ortsrand zu Lasten der Natur auszuweisen.

Im vorliegenden Fall kann allerdings von einem ergebnisoffenen Prozess wohl kaum die Rede sein. Vor dem Hintergrund der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen des vom OVG für unwirksam erklärten Baugebietes „Königskamp“ war die bei einem ergebnisoffenen Prozess denkbare Möglichkeit, kein neues Bauland auszuweisen, von vornherein ausgeschlossen. Die Frage-/Problemstellung lautete also nicht: „Brauchen wir ein neues Baugebiet?“ Vielmehr hatte das Gutachten einen Bedarf für die Ausweisung von mindestens 19 Baugrundstücken zu ermitteln.<sup>43)</sup>

### 2.1.3.2 **Ergebnis des Gutachtens**

Als „verbleibender Wohnungsbedarf für zusätzliche Flächeninanspruchnahme“ weist das vorgelegte Gutachten auf Seite 27 folgendes Ergebnis aus<sup>44)</sup>:

Tabelle 1:

Zusätzliche Wohnungsbedarfe lt. Gutachten	
Zeitraum	Anzahl Wohn- einheiten
2013 – 2018	+21
2019 – 2023	-6
2024 - 2028	+3
Gesamt	18

Der hier deklarierte zusätzliche Wohnungsbedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums 2028 in Höhe von 18 Wohneinheiten ist das Ergebnis umfangreicher Berechnungen anhand verschiedener Modellvarianten.<sup>45)</sup> Aus den mit unterschiedlichen theoretischen Prämissen unterlegten Varianten wurde letztendlich ein Wert ermittelt, der ganz offensichtlich dem erwarteten Ergebnis sehr nahe kommt.

Das vorliegende Gutachten weist einen kurzfristigen „Spitzenbedarf“ (2013 – 2018) in Höhe von 21 Wohneinheiten aus.<sup>46)</sup> Die Berücksichtigung dieses über den langfristig deklarierten Gesamtbedarf hinausgehenden „Spitzenbedarf“ der 1. Prognoseperiode bedeutet, dass ein absehbares Überangebot an Wohneinheiten erzeugt wird, welches in Zukunft nicht nur die unvermeidliche Leerstandsproblematik verstärkt, sondern auch eine sinnlose Inanspruchnahme von Freiraum bedeutet. Laut Gutachten ergibt sich bereits in der 2. Prognoseperiode (2019 – 2023) ein rechnerischer Überhang von 6 Wohneinheiten.<sup>47)</sup>

Der sich trotz schrumpfender Bevölkerung ergebende zusätzliche Wohnungsbedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums wird vor allem mit der Zunahme von 1- bzw. 2-Personenhaushalten begründet. Während eine von der Gemeinde Everswinkel vor dem OVG-Urteil in Auftrag gegebene Studie im Mai 2013 zu dem Ergebnis kommt, dass gerade in den Altersgruppen, die schwerpunktmäßig die 1- und 2-Personenhaushalte bilden, seit Beginn der 2000er Jahre Wanderungsverluste zu verzeichnen sind<sup>48)</sup>, wird nun nach dem OVG-Urteil eine nicht näher begründete Steigerung dieses Haushaltstyps unterstellt.

Die im Mai 2013 vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung vorgelegte Studie „Entwicklungstrends und –perspektiven im suburbanen Raum: Eine Untersuchung am Beispiel der Gemeinde Everswinkel“ (ISL-Gutachten) kommt zu dem Ergebnis, dass die Wanderungsverluste in den Altersgruppen der 18 – 24-Jährigen (Bildungswanderungen) und der 25 – 29-Jährigen (Berufseinstiegswanderungen) sich ebenso fortsetzen werden, wie die Wanderungsverluste im Alter der 50 – 64-Jährigen. Ein beträchtlicher Teil der für die Bildung von 1- und 2-Personenhaushalten in Frage kommenden Altersgruppen wandert nach dieser Studie somit ab und kommt als Nachfrager von Wohnraum vor Ort nicht mehr in Betracht.<sup>49)</sup>

Eine Analyse der Wanderung anhand des Kommunalprofils Everswinkel bestätigt diese Aussage. Danach sind seit 2004 in der Gruppe der 18 bis 30-Jährigen die größten Wanderungsverluste zu verzeichnen<sup>50)</sup>

Trotz zahlreicher weiterer „Merkwürdigkeiten“ in dem vorgelegten Gutachten wie z. B. das Einfügen einer sog. „Bleibequote“ und „Wiederbelegungsquote“ auf die im Folgenden noch weiter eingegangen wird, hat der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel in seiner Sitzung vom 19.02.2014 folgenden Beschluss gefasst:

„Zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nord-westlich der Ortslage Alverskirchens soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ mit etwa 19 Bauplätzen aufgestellt werden.“<sup>51)</sup>

Dieser Beschluss ist nicht nur bemerkenswert weil er unmittelbar nach der Vorstellung der Ergebnisse des Gutachtens in Form einer 14 Folien umfassenden Power-Point-Präsentation gefällt wurde, ohne dass die vorgestellten Daten auf Plausibilität überprüft werden konnten, da der Abschlussbericht von der Gemeinde erst 4 Wochen später zur Verfügung gestellt wurde.<sup>52)</sup> Er ist auch bemerkenswert, weil Verwaltung und Kommunalpolitiker der Ansicht sind, dass ein möglicher zukünftiger Bedarf von 18 Wohneinheiten für vornehmlich 1- und 2-Personenhaushalte durch die Ausweisung von mindestens 19 zusätzlichen Baugrundstücken gedeckt werden muss. Dabei handelt es sich um Baugrundstücke in der Größe von ca. 400 – 600 qm, auf denen ein Mehrfaches an Wohneinheiten realisiert werden kann.

### 2.1.3.3 **Wiederbelegungsquote**

Im Hinblick auf die Frage, welche inhaltlichen Anforderungen an eine belastbare Prognose des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu stellen sind, weist das OVG in seinem Urteil unter anderem auch darauf hin, dass die Gemeinde darzulegen hat, „ob und in welchem Umfang gebrauchte Immobilien zur Deckung eines etwaigen Bedarfs zur Verfügung gestanden haben beziehungsweise künftig zur Verfügung stehen werden“.<sup>53)</sup>

Das Gutachten bestätigt, dass in Zukunft eine über die Dynamik der Vergangenheit hinausgehende Anzahl von Gebrauchtwohnhäusern aufgrund des sich verstärkenden Alterungsprozesses in Alverskirchen zur Verfügung stehen wird. Bis zum Ende des Prognosezeitraums weist das Gutachten insgesamt 35 durch „altersbedingten Nutzerwechsel“ zur Verfügung stehende Bestandsimmobilien aus.<sup>54)</sup>

Mit der Ermittlung dieser 35 in Alverskirchen in absehbarer Zeit zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien lenkt das Gutachten quasi den Focus auf ein Problem, das in den kommenden Jahren in vielen Dörfern an Bedeutung gewinnt: Die zunehmende Leerstandsproblematik im Bereich von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, die in den 1960er bis 1980 Jahre errichtet wurden und heute überwiegend von Personen im betagten Alter bewohnt werden. Beim Ableben der jetzigen vererbenden Großelterngeneration ist nur noch eine wesentlich geringere Enkelgeneration vorhanden, wobei die Kindergeneration, die i. d. R. älter als 50 Jahre ist, versorgt ist. In der Generation der als Erben in Frage kommenden Enkel findet die Eigentumbildung aus unterschiedlichen Gründen zunehmend seltener in den Dörfern der Großeltern statt.<sup>55)</sup>

Diese durch den Generationenwechsel somit zunehmend an den Markt kommenden Bestandsimmobilien treffen durch den absoluten Bevölkerungsrückgang und den Wegzug der jüngeren Generation auf eine strukturell geringere Nachfrage. Leerstände sind vor diesem Hintergrund unvermeidlich.

Diese Problematik stellt die Akteure vor Ort – auch in der Gemeinde Everswinkel – zukünftig vor große Herausforderungen. Die zentrale Frage lautet: Wie kann die Kommunalpolitik diesem unausweichlichem Problem frühzeitig durch angemessene Entscheidungen im Bereich der Wohnbaupolitik begegnen?

Wenngleich die vorstehend beschriebene Problematik noch nicht ausreichend im Bewusstsein der Kommunalpolitiker und der Bevölkerung verankert ist, so gibt es doch in der Fachliteratur eine Reihe von Handlungsstrategien und Instrumenten, die zum Teil auch schon recht erfolgreich von einigen Kommunen praktiziert werden. Beispielhaft sei an dieser Stelle nur auf das Programm „Jung kauft Alt“ der Gemeinde Hiddenhausen verwiesen. Mit den unterschiedlichen Maßnahmen soll letztendlich eine Wiederbelegung der Bestandsimmobilien erreicht werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme durch Neubaumaßnahmen zu vermeiden.

Die Ausweisung neuer Baugebiete führt vor diesem Hintergrund unweigerlich dazu, dass die Vermittlung leer stehender oder frei werdender Häuser im Bestand schwieriger oder sogar eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt wird. Selbst wenn die neuen Bauplätze gut verkauft werden, verstärkt diese Politik die Probleme im Siedlungsbestand.

Vor genau diesem Hintergrund ist die Berücksichtigung der Wiederbelegungsquote in dem vorliegenden Wohnungsbedarfsgutachten zu betrachten.

Die in dem Gutachten ermittelten 35 Bestandsimmobilien, die durch den Generationenwechsel in Alverskirchen im Prognosezeitraum an den Markt kommen, könnten zur Befriedigung des Bedarfs von 35 ortsansässigen Nachfragern dienen. Der Leerstandsproblematik würde damit begegnet und neues Bauland bräuchte gar nicht oder nur in geringem Umfang ausgewiesen werden.

Die in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigte Wiederbelegungsquote geht von dem Gedanken aus, man müsse nahezu jedem potenziellen Nachfrager in Alverskirchen zunächst einmal ein Grundstück in einem Baugebiet auf der grünen Wiese anbieten, damit er die Wahlfreiheit hat zwischen dem Kauf einer Bestandsimmobilie und der Errichtung eines Neubaus. Das Gutachten unterstellt dabei, dass sich 80%

der ortsansässigen Nachfrager für das Grundstück im Neubaugebiet entscheiden und 20% eine Bestandsimmobilie erwerben und damit wiederbelegen. Der Gutachter verwendet für die Beschreibung dieses Sachverhalts den Begriff Wiederbelegungsquote.

In konkreten Zahlen ergeben sich daraus für Alverskirchen unter der angenommenen Prämisse, dass ein ortsansässiger Bedarf von 35 vorhanden ist und gleichzeitig 35 Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen, folgende Konsequenzen:

1. Von den 35 Bestandsimmobilien werden 20% (Wiederbelegungsquote) von Alverskirchenern erworben, sprich wiederbelegt.

20% von 35 = **7 wiederbelegte Bestandsimmobilien**

2. 80% der 35 potentiellen Nachfrager erwerben keine Bestandsimmobilie, sondern erhalten eines der von der Gemeinde neu ausgewiesenen Baugrundstücke.

80% von 35 = **28 Neubaugrundstücke**

3. 80% der 35 Bestandsimmobilien werden nicht von Alverkirchenern nachgefragt

80% von 35 = **28 Bestandsimmobilien erhöhen die Leerstandsproblematik**

Die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote ist im Hinblick auf die landesplanerische Zielsetzung an dieser Stelle an Absurdität kaum zu überbieten. Konsequenz zu Ende gedacht würde dies Folgendes bedeuten: Bei 35 zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien könnte – wie oben dargestellt - grundsätzlich die Nachfrage nach 35 potentiellen Interessenten befriedigt werden. Die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote von 20% führt dazu, dass von den 35 zur Verfügung stehenden Immobilien nur 7 von ortsansässigen Nachfragern übernommen werden, für die restlichen 28 unversorgten Nachfrager weist die Gemeinde Neubaugrundstücke aus. Im günstigsten Fall werden die dadurch frei bleibenden 28 Bestandsimmobilien zumindest zum Teil von auswärtigen Interessenten übernommen, die dann allerdings für einen Leerstand in ihrem bisherigen Wohnort sorgen. Im ungünstigsten Fall hat die Kommune durch die Ausweisung von 28 Neubaugrundstücken ihren Leerstand um 28 Objekte erhöht.

Das OVG geht in seiner Formulierung bzgl. der Berücksichtigung von frei werdenden Bestandsimmobilien von einer rein quantitativen Betrachtung aus: Es soll also ermittelt werden, wie viele Gebrauchtimmobilien in Zukunft voraussichtlich zur Verfügung stehen werden z. B. durch Generationenwechsel oder durch Fortzüge der jetzigen Eigentümer. Das Gericht fordert an keiner Stelle eine qualitative Betrachtung. Es ist also keine Prognose darüber abzugeben ob die auf den Markt kommenden Immobilien auf Grund ihrer Ausstattung, Lage, Größe, Preis etc. eher von einem ortsansässigen oder wahrscheinlich von einem auswärtigen Interessenten nachgefragt werden. Durch die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote werden in dem SSR-Gutachten zusätzlich zur quantitativen Abschätzung des Wohnungsbedarfs jedoch auch qualitative Aspekte der Wohnraumversorgung, sprich die mögli-

chen individuellen Wohnwünsche berücksichtigt.

Wenn also im Prognosezeitraum voraussichtlich 35 Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen, so sind diese vollumfänglich bei der Berücksichtigung eines zukünftigen zusätzlichen Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen. Die Berechnung einer wie auch immer gearteten Wiederbelegungsquote entspricht an dieser Stelle weder den Vorgaben des OVG, noch den landesplanerischen Zielsetzungen.

Ziel der veränderten gesetzlichen Bestimmungen im BauGB, LEP und Regionalplan ist es insbesondere, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dies soll auch durch entsprechende Maßnahmen zur Förderung der Wiederbelegung von Bestandsimmobilien erfolgen. Damit soll eine weitere Flächeninanspruchnahme durch Neubaumaßnahmen vermieden werden.

Aufgabe der Kommunalpolitik sollte es an dieser Stelle sein, die landesplanerische Zielsetzung zu unterstützen. Für die Erreichung dieser Zielsetzung ist es jedoch kontraproduktiv, neues Bauland auszuweisen, obwohl ausreichend Bestandsimmobilien zur Deckung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Da die Bevölkerung landesweit rückläufig ist, stellt die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote nichts anderes als eine besondere Variante der „Kirchturmpolitik“ zu Lasten der Natur dar (unnötige zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum). **Genau das soll aber durch die landesplanerischen Zielsetzungen vermieden werden.**

Der demografische Wandel im Kreis Warendorf ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch eine Abnahme der Einwohnerzahl und eine zunehmende Alterung der Bevölkerung.<sup>56)</sup> Seit 2004 schrumpft auch die Einwohnerzahl der Gemeinde Everswinkel. Dieser Abwärtstrend wird sich nach allen vorliegenden Prognosen langfristig weiter fortsetzen. Das führt dazu, dass Wohnungen, die heute noch bewohnt sind, in Zukunft nicht mehr benötigt werden (demografisch bedingte Wohnungsüberhänge). Eine demografisch begründete Neubaunachfrage ist somit nicht vorhanden.<sup>57)</sup>

Auf die Folgen des Ausweisens neuer Siedlungsflächen vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung wird besonders eindrucksvoll in der im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW erstellten Studie „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ hingewiesen.<sup>58)</sup> „Demografisch bedingte Wohnungsüberhänge bei Einfamilienhäusern entstehen, weil die bisherigen Bewohner der Häuser fortziehen oder sterben, ohne dass junge Haushalte in gleichem Maße nachrücken. Das Wohnungsüberangebot von Einfamilienhäusern wird in ländlichen Gebieten mit einem drastischen Preisverfall einhergehen.“<sup>59)</sup>

Nach Ansicht der Autoren der oben zitierten Studie führt in schrumpfenden Regionen jeder Neubau zu Wohnungsüberhängen in gleicher Höhe.<sup>60)</sup> In schrumpfenden Regionen sind demografisch bedingte Wohnungsüberhänge ein Faktum. Zusätzlicher Neubau mit noch weiter wachsenden Wohnungsüberhängen und Flächeninanspruchnahme ist nicht wünschenswert. Oberstes Ziel muss es sein, die vorhandene (sinkende) Bevölkerung auf den Bestandsflächen unterzubringen.<sup>61)</sup>

Im Übrigen ist es nicht die Aufgabe der Kommune, jeden Wunsch nach einem Neubaugrundstück zu erfüllen. Es ist vielmehr Aufgabe auch der Gemeinde Everswinkel ein ansprechendes Ortsbild durch Vermeidung von Leerständen zu erhalten.

Gerade vor dem Hintergrund, der in den vergangenen Jahren aus unterschiedlichen Gründen stark gestiegenen Kosten für die Erschließung eines Baugebietes und den sich aus der Erschließung ergebenden Folgekosten, verbietet sich aus rein fiskalischen Gründen ein weiterer Eingriff in die Natur durch die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen, solange andere Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die Wohnungsnachfrage zu befriedigen.

Schlussfolgerung:

**Eine Wiederbelegungsquote ist bei der Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs in Alverskirchen nicht zu berücksichtigen.**

#### 2.1.3.4 Bleibequote

Des Weiteren geht das Gutachten davon aus, dass ein Teil der in den letzten Jahren in den Nahbereich verzogenen Personen in Alverskirchen geblieben wäre, wenn ein Baugrundstück für sie zur Verfügung gestanden hätte. Der Anteil dieser Personen wird in Form einer sog. „Bleibequote“ berücksichtigt und in den aktuellen Wohnbedarf mit eingerechnet, was im Ergebnis dazu führt, dass sich der in dem vorliegenden Gutachten ermittelte zukünftige Neubaubedarf entsprechend erhöht.

Für den Wegzug aus Alverskirchen wird es für die jeweiligen Personen sicherlich ganz unterschiedliche Gründe gegeben haben. „So werden heutzutage möglicherweise auch die peripheren ländlichen Lagen nicht mehr so attraktiv eingeschätzt, wie noch in den 1970er Jahren. Die wachsende (Teilzeit-)Berufstätigkeit von Frauen und die gestiegenen Mobilitätsansprüche in einer schneller werdenden Welt führen dazu, dass z. B. Pendlerzeiten wichtiger und beim Hauskauf stärker berücksichtigt werden“.<sup>62)</sup> Davon auszugehen, dass 1/3 der Weggezogenen hier geblieben wäre, wenn sie ein Baugrundstück vor Ort erhalten hätten, ist eine rein willkürliche Annahme und letztlich nichts anderes als die Ermittlung eines theoretischen Bedarfs. **Die Ermittlung eines solch theoretischen Bedarfs wird aber durch das OVG-Urteil ausdrücklich untersagt.**<sup>63)</sup>

Die Berücksichtigung einer „Bleibequote“, ist ebenfalls dem krampfhaften Bemühen des Gutachters geschuldet, mit der „Bedarfsanalyse“ ein vorgegebenes Ergebnis zu „belegen“. Nach eigenen Aussagen des Gutachters sind bei der Erstellung der bisher zahlreich vorhandenen Wohnbedarfsanalysen für Gemeinden oder für Gemeindeteile derartige Quoten nicht verwendet worden. Die willkürlich eingearbeitete „Bleibequote“ feiert in dem vorliegenden Gutachten ebenso wie die zuvor beschriebene „Wiederbelegungsquote“ sozusagen ihre Premiere.

Die Absurdität der Berücksichtigung einer „Bleibequote“ wird deutlich, wenn man bedenkt, dass in der Vergangenheit der überwiegende Teil der Baugrundstücke von der Gemeinde entgegen den Bestimmungen des Regionalplans an Auswärtige vergeben wurde.<sup>64)</sup> Dieses rechtswidrige Verhalten in der Vergangenheit veranlasst die Gemeinde Everswinkel nun, einen „Mangel“ an Baugrundstücken für Ortsansässige zu deklarieren. Die Gemeinde Everswinkel würde durch den Ansatz einer



„Bleibequote“ und dem damit in der Folge erhöhten Ausweis von Bauland für ihr rechtswidriges Verhalten in der Vergangenheit quasi im Nachhinein belohnt.

Neben der fehlerhaften theoretischen Grundannahme sprechen auch ganz pragmatische Aspekte gegen die Berücksichtigung einer Bleibequote. In dem im Jahre 2006 von der Gemeinde Everswinkel im Ortsteil Alverskirchen an den Markt gebrachten Baugebiet „Große Kamp“ standen von 2006 bis 2011 auf einer Fläche von 17.800 qm insgesamt 38 Baugrundstücke zur Verfügung. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Vermarktung der Grundstücke.<sup>65)</sup>

Entwicklung Baugebiet „Große Kamp“			
Jahr	Bestand an Baugrundstücken zu Beginn des Jahres	Veränderung im Laufe des Jahres	Bestand an Baugrundstücken am Ende des Jahres
2006	38	-12	26
2007	26	-12	14
2008	14	-05	09
2009	09	-00	09
2010	09	-05	04
2011	04	-04	00

Auch bei der Vermarktung des Baugebietes „Große Kamp“ wurden in erheblichem Umfang von der Gemeinde Everswinkel Baugrundstücke an nicht ortsansässige Nachfrager veräußert, wie im Rahmen des Normenkontrollverfahrens belegt wurde.

Im Januar 2011 wurde die Bausatzung für das Baugebiet „Königskamp“ rechtskräftig. Somit standen ab diesem Zeitpunkt weitere 38 Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung. Trotz des laufenden Normenkontrollverfahrens hätten diese Baugrundstücke aufgrund der bis zum OVG-Urteil bestehenden Rechtskraft der Bausatzung bebaut werden können. Die Gemeinde Everswinkel hat die potentiellen Bewerber angeschrieben und die Grundstücke zum Verkauf angeboten. Allerdings war die Nachfrage von ortsansässigen Bewerbern so gering, dass bis Oktober 2013 nur zwei Grundstücke vermarktet wurden.

De facto ist festzuhalten: Die in dem SSR-Gutachten aufgestellte Behauptung, in den Jahren 2008 – 2012 hätten nicht genügend Grundstücke für bauwillige ortsansässige Nachfrager zur Verfügung gestanden, ist nicht aufrecht zu erhalten.

Auch die bereits oben zitierte ISL-Studie belegt, dass in den vergangenen Jahren zu jeder Zeit in ausreichendem Umfang Bauplätze zur Verfügung standen.<sup>66)</sup> Das ISL-Gutachten widmet sich in einem umfangreichen Kapitel der Frage, welchen Einfluss die kommunale Baulandpolitik auf die Wanderungsbewegungen hat und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es in der Gemeinde Everswinkel durch Wanderungsverluste zu einem Bevölkerungsrückgang kommt und zwar unabhängig von der Anzahl der zur Verfügung stehenden Bauplätze. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen dass es in der Gemeinde Everswinkel in den letzten Jahren ein „kontinuierlich verfügbares Angebot an Wohnbauland gab, sodass es (rein quantitativ betrachtet) bislang zu keinem örtlich wirksamen Engpass gekommen sein dürfte“<sup>67)</sup>. Als Erklärung für die weiter anhaltenden Wanderungsverluste werden u. a. die aus-

gewiesenen Baugebiete der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden größeren Umlandgemeinden angeführt: Bebauungsplan „Wolbeck-Nord“ am Stadtrand von Münster = 580 Wohneinheiten, Bebauungsplan „Telgte-Ost“ = 300 Wohneinheiten. Der Trend hin zur Stadt (Reurbanisierung), der seit Jahren zu Wanderungsverlusten in Everswinkel führt, wird nach Ansicht dieses Gutachtens zunächst weiter anhalten.<sup>68)</sup>

Schlussfolgerung:

**Eine Bleibequote ist bei der Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs in Alverskirchen nicht zu berücksichtigen. Der Ansatz einer derartigen Bleibequote führt ebenfalls dazu, dass die landesplanerischen Zielsetzungen unterlaufen werden.**

#### 2.1.3.5 Fazit des Gutachtens

Die von mir vorstehend gemachten Anmerkungen insbesondere zur „Bleibe-“ und „Wiederbelegungsquote“, als auch die Ausführungen zum ISL-Gutachten, verdeutlichen die Unzulänglichkeiten in dem zur Begründung für die erneute Ausweisung eines Baugebietes vorgelegte „Bedarfsermittlung für den Wohnungsbau in Alverskirchen“.

Als potentielle Nachfrager nach Grundstücken in einem Neubaugebiet mit überwiegend Grundstücken für Einfamilienhäuser kommt insbesondere die Altersgruppe der 25 – 45-Jährigen in Betracht. Sowohl das SSR- als auch das ISL-Gutachten weisen auf einen Rückgang des Nachfragepotenzials dieser Haushaltsgruppe hin.

Gerade vor dem Hintergrund der zukünftigen rückläufigen Entwicklung dieser Altersgruppe und der stagnierenden bzw. rückläufigen Zahl der 3- und mehr Personenhaushalte ist die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Ausweisung eines neuen Baugebietes zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern plausibel nicht nachvollziehbar.

Das SSR-Gutachten begründet den zukünftigen zusätzlichen Wohnungsbedarf im Wesentlichen mit einem vermuteten Anstieg der 1- und 2-Personenhaushalte. Sollte es entgegen dem Trend im ländlichen Raum in Alverskirchen zu einer Erhöhung der Zahl der 1- und 2-Personenhaushalte kommen, ist hierauf bedarfsgerecht zu reagieren. In der Regel treten 1- und 2-Personenhaushalte kaum als Nachfrager von Grundstücken für Einfamilienhäuser auf. Wenn überhaupt, ist hier eine Versorgung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern denkbar.

Geht man von dem im Gutachten ermittelten Bedarf aus und reduziert diesen Bedarf um die willkürlich angesetzte „Bleibequote“ sowie die ebenfalls willkürlich angesetzte „Wiederbelegungsquote“, so reduziert sich der Neubaubedarf auf null. Genauer gesagt, es zeigt sich ein erheblicher Wohnungsüberhang, der die unter Punkt 2.1.3.3 beschriebene Leerstandsproblematik weiter verschärft.

Tabelle 2 auf der nachfolgenden Seite zeigt den Negativsaldo, der sich ergibt, wenn „Wiederbelegungsquote“ und „Bleibequote“ außeracht gelassen werden.

Tabelle 2

Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs	
	Anzahl der-Wohneinheiten
Zusätzliche Wohnungsbedarfe von 2013 – 2028 (siehe Tabelle 1 auf Seite 11))	18
Abzüglich Wiederbelegungsquote	-28
Abzüglich Bleibequote	-15
<b>Tatsächlicher Bedarf bis 2028</b>	<b>-25</b>

Letztendlich zeigt das vorliegende umfangreiche Zahlenwerk, dass die Ausweisung eines neuen Baugebietes mehr als überflüssig ist, da sich rechnerisch ein verbleibender Wohnungsbedarf für zusätzliche Flächeninanspruchnahme bis 2028 in Höhe -25 (wichtig: Minus) Wohneinheiten ergibt.

Durch das Einfügen einer durch nichts zu begründenden „Bleibequote“ und eine ebenso willkürlich angesetzte „Wiederbelegungsquote“ wird das für die Gemeinde Everswinkel ernüchternde Ergebnis „umgestaltet“. Unter Zuhilfenahme theoretischer Annahmen, die das OVG in seinem Urteil aber ausdrücklich untersagt hat<sup>69)</sup>, wird aus einem dicken Minus ein Plus konstruiert.

Berücksichtigt man darüber hinaus die in der Bedarfsermittlung ebenfalls nur unzulänglich erfassten Potenziale durch die Schließung von Baulücken, Potenziale durch die Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungs- und Umnutzungsflächen und die Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum durch An- und Umbau, so übersteigt das vorhandene Wohnraumangebotspotenzial das zukünftige Wohnraumnachfragepotenzial in einem noch höheren Maß als in der vorstehenden Tabelle dargestellt.

Die oben gemachten Ausführungen verdeutlichen, dass die von der Gemeinde Everswinkel vorgelegte „Bedarfsermittlung für den Wohnungsbau in Alverskirchen“ den im OVG-Urteil vom 18.10.2013 geforderten Kriterien wohl kaum entspricht<sup>70)</sup>

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königskamp II“ verfährt die Gemeinde erneut nach dem Motto „wo kein Kläger, da kein Richter“. Da die Bezirksregierung sich nach dem aktuellen Bekunden in dieser Angelegenheit nicht für zuständig hält<sup>71)</sup>, sieht die Gemeinde Everswinkel keine Veranlassung, einen Nachweis für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu erbringen, der die Anforderungen des OVG-Urteils erfüllt. Das vorgelegte Gutachten belegt lediglich alibimäßig einen theoretischen Bedarf, um den äußeren Anschein „rechtmäßigen Handelns“ zu erwecken.

## 2.2 Missachtung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Ergänzend ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung von der Gemeinde Everswinkel bisher kaum wahrgenommen wurde. Obwohl die Innenentwicklung nach einschlägigen Bestimmungen<sup>72)</sup> Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen, war man in Alverskirchen bisher der Ansicht, diesen Grundsatz nicht beachten zu müssen. So heißt es in der Begründung für die Ausweisung des Baugebietes „Königskamp“ im Jahre 2010

lapidar:

„Da für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke in Alverskirchen jedoch keine Potenziale der Nachverdichtung oder der Wiedernutzung von Brachflächen vorhanden sind, kann bei der Entwicklung von Bauland nicht auf die Inanspruchnahme von Neubauf Flächen verzichtet werden.“<sup>73)</sup>

Erst nach Beschlussfassung für das Baugebiet Königskamp wurden dann im Jahre 2013 erste Versuche unternommen die natürlich auch im Ortsteil Alverskirchen vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen.<sup>74)</sup> Die Aussage des Vorsitzenden des CDU-Ortsunion Alverskirchen macht die verquere Logik der Vorgehensweise deutlich: „Unsere Fraktion begrüßt es, dass wir nach der Fast-Beendigung des Neubaugebietes Königskamp uns auch um den Bestand kümmern.“<sup>75)</sup>

Deutlicher kann man den Versuch, die gesetzlichen Bestimmungen zu umgehen, wohl kaum zum Ausdruck bringen. Während die bereits oben zitierten Rechtsgrundlagen<sup>76)</sup> den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beinhalten, gilt in Alverskirchen der Grundsatz „Außenentwicklung vor Innenentwicklung“.

**Zwar gibt es „im Innenbereich noch große Potenziale**, die man gut nutzbar machen kann für eine Innenentwicklung<sup>77)</sup>, diese Potenziale stehen lt. Aussage im SSR-Gutachten kurzfristig jedoch nicht zur Verfügung<sup>58)</sup>. „In mittelfristiger Perspektive werden die Aussichten, Potenziale im Bestand auszuschöpfen, deutlich positiver eingeschätzt.“<sup>79)</sup>

Logische Folgerung: Nach Ansicht der Gemeinde Everswinkel bleibt keine andere Möglichkeit als kurzfristig bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich in Anspruch nehmen. Deshalb: Bebauungsplan Königskamp II.

### 3. Fragwürdiges Verhalten der Bezirksregierung

Das OVG-Urteil vom 18.10.2013 macht nicht nur deutlich, dass die Gemeinde Everswinkel seit Jahren in eklatanter Weise die landesplanerische Zielsetzung missachtet, sondern verdeutlicht in ebenso erschreckender Weise das Versagen der Bezirksregierung Münster als zuständige Aufsichtsbehörde bei der Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die Bezirksregierung hat dafür zu sorgen, dass die Ziele der Raumordnung beachtet werden. Aufgrund der veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen kommt der Aufgabe, für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sorgen, eine herausragende Bedeutung zu. Dieser Aufgabe scheint sich die Bezirksregierung Münster ganz offensichtlich nicht verpflichtet zu fühlen.

So hat die Bezirksregierung Münster meine im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgetragenen Bedenken schlicht nicht zur Kenntnis genommen, obwohl ich explizit auf die Unvereinbarkeit der beabsichtigten Planungsabsichten der Gemeinde Everswinkel mit dem Regionalplan Münsterland hingewiesen habe.<sup>80)</sup>

Genauso unverständlich ist es, wenn die Bezirksregierung im Rahmen des Normen-

kontrollverfahrens auf Anfrage der Gemeinde die Auskunft erteilt, die Bestimmungen des Regionalplans seien nicht so eng auszulegen und man dürfe auch durchaus Baugrundstücke für nicht Ortsansässige ausweisen. In dem entsprechenden Schriftsatz heißt es:

*„Eine Rückfrage bei der Bezirksregierung ergab, dass eine strikte Beschränkung der Grundstücksvergabe nur an Ansässige aus dem Ortsteil nicht gefordert wird.“<sup>81)</sup>*

Es ist an dieser Stelle auch nicht zielführend, wenn die Bezirksregierung darauf hinweist, man habe bei der Genehmigung von Flächennutzungsplanänderungen die jeweiligen Gemeinden in einer Fußnote um die Einhaltung der Bestimmungen des Regionalplans gebeten. Ein solches von opportunistischem Wohlwollen gegenüber der Kirchturmpolitik einzelner Bürgermeister geprägtem Verhalten offenbart lediglich die bisherigen Schwachstellen bei der Umsetzung des Regionalplans.

Das vorliegende Dilemma wird besonders deutlich, in einem von dem Regionalplaner Gregor Lange gegebenem Interview in dem der Redakteur der WN die Frage stellt, weshalb bisher Baugebiete vergleichbarer Größe in Orten unter 2.000 Einwohnern möglich waren, ohne den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu belegen. Das Interview gipfelt in der Frage: „Hat die Gemeinde einfach schlichtweg Pech gehabt, dass ein Bürger dagegen geklagt hat?“<sup>82)</sup>

In diesem Interview wird das eklatante Versagen der Bezirksregierung in der Vergangenheit mehr als deutlich: Wir haben eindeutige Regelungen im Regionalplan zum Schutz der Natur und zum Schutz der dörflichen Strukturen, an die brauchen sich Gemeindeverwaltung und Gemeinderat aber nur zu halten, wenn ein renitenter Bürger dagegen klagt.

Mit anderen Worten: Was nützt der schönste Regionalplan, wenn sich die Bezirksregierung nicht um die Einhaltung der Bestimmungen kümmert?

So hat die Bezirksregierung einer Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Everswinkel im Jahre 2009 zugestimmt, ohne den hierfür erforderlichen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung einzufordern. Die Gemeinde Everswinkel hat mehrfach ausdrücklich betont, dass sie zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens einen Bedarfsnachweis erbracht hat.

Ein Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Ortsteils Alverskirchen hätte genügt, um zu erkennen, dass die von der Gemeinde beantragte Siedlungsfläche in einem krassen Missverhältnis zu dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung steht. In diesem Stadium des Planverfahrens ist von der Bezirksregierung der konkrete, gerichtlich überprüfbare Nachweis einzufordern, dass das geplante Baugebiet „für die natürliche Entwicklung der ortsansässigen Bevölkerung“ zwingend erforderlich ist.<sup>83)</sup>

Der Verzicht auf den zwingend erforderlichen Bedarfsnachweis von Seiten der Bezirksregierung ist umso unverständlicher, als es bereits seit Jahren gängige Praxis anderer Bezirksregierungen ist, bei unzulänglichen Bedarfsnachweisen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Hinweis auf § 6 Abs. 2 BauGB (fehlende Voraussetzungen) zu verweigern. Beispielhaft sei hier nur die Versagung von Flächen-

nutzungsplanänderungen in ähnlich gelagerten Fällen durch die Bezirksregierungen Detmold und Düsseldorf genannt.<sup>84)</sup>

Die Gemeinde Everswinkel hat weder Anstrengungen unternommen, den Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen im Innenbereich zu decken, noch durch Vorlage entsprechenden Zahlenmaterials den zusätzlichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für den planungsrechtlichen Ausnahmefall der Inanspruchnahme von Freifläche belegt. Somit erfolgte die Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 allein aufgrund eines politischen Willensaktes der Gemeinde Everswinkel.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes zuzulassen verstößt nach dem bereits im Jahre 2006 vom OVG Münster erlassenen Urteil<sup>85)</sup> gegen die Ziele der Raumordnung.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Münster erfolgte somit rechtswidrig. Der Flächennutzungsplan verstößt ebenso wie der mit Urteil vom 18.10.2013 vom OVG Münster außer Kraft gesetzte Bebauungsplan gegen Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

In der Sitzung des Regionalrates am 30.06.2014 wurde von dem Vertreter der Naturschutzverbände Herrn Dr. Michael Harengerd und dem Vorsitzenden der Fraktion die Grünen, Herrn Helmut Fehr, sinngemäß die Frage gestellt, was die Bezirksregierung Münster nun zu tun gedenke, um im Fall „Königskamp“ die Einhaltung der Bestimmungen des Regionalplans sicherzustellen. Die Regierungsvizepräsidentin Frau Feller vertrat in dieser Angelegenheit den Standpunkt, die Bezirksregierung sei hier nicht zuständig. Begründung: Die Bezirksregierung habe den Flächennutzungsplan seinerzeit genehmigt und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes liege nun allein in der Planungshoheit der Gemeinde Everswinkel.

Mit anderen Worten: Die Bezirksregierung hat einen Flächennutzungsplan genehmigt, der zwar gegen die Ziele der Raumordnung verstößt (siehe oben), ob nun die Gemeinde Everswinkel aus diesem fehlerhaften Flächennutzungsplan einen Bebauungsplan entwickelt und damit erneut gegen geltendes Recht verstößt, überlassen wir den Vertretern des Everswinkeler Gemeinderates.

Dieser Standpunkt ist in doppelter Hinsicht bemerkenswert:

#### 1. **Verstoß gegen höchstrichterliche Rechtsprechung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne – also auch der Flächennutzungsplan (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) – den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ein Flächennutzungsplan, der entgegen § 1 Abs. 4 BauGB nicht den Zielen der Raumordnung angepasst ist, widerspricht dem Baugesetzbuch; er ist nicht genehmigungsfähig.

Die Pflicht zur Anpassung, die § 1 Abs. 4 BauGB statuiert, endet nicht im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan. Bauleitpläne sind den gültigen Zielen der Raumordnung anzupassen, unabhängig davon, wann sie in Kraft getreten sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt der Regelungszweck des § 1 Abs. 4 BauGB in der „Gewährleistung umfassender materieller Konkordanz“ zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung. Die

Pflicht zur Anpassung zielt nicht auf „punktueller Kooperation“, sondern auf dauerhafte Übereinstimmung der beiden Planungsebenen.<sup>86)</sup>

Ein Flächennutzungsplan, der mit den Zielen der Raumordnung nicht übereinstimmt, d. h. im vorliegenden Fall der landesplanerischen Zielsetzung widerspricht, würde im Übrigen einem Bebauungsplan, der aus den Darstellungen dieses Flächennutzungsplans entwickelt worden ist, keinen bauleitplanerischen Bestandsschutz verleihen.<sup>87)</sup>

Die landesplanerische Zielfestlegung setzt sich als Bestandteil der übergeordneten Planung gegenüber einem zielwidrig gewordenen Flächennutzungsplan durch.<sup>88)</sup> Die Frage, ob die Gemeinde den Flächennutzungsplan anzupassen hat, stellt sich hier nicht: **Sie hat ihn anzupassen.**

Bisher sind jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die Gemeinde Everswinkel ihrer Pflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB nachkommt und den Flächennutzungsplan ändert. Es wäre hier die Aufgabe der Bezirksregierung von der Gemeinde Everswinkel eine Änderung, sprich Aufhebung des Flächennutzungsplans im Rahmen der zuständigen Fachaufsicht einzufordern. Dies ist nach meinem Kenntnisstand von Seiten der Bezirksregierung bisher nicht geschehen.

## **2. Mangelndes Interesse an der Einhaltung des Regionalplans**

Wie bereits meine Ausführungen zur Genehmigung des Flächennutzungsplanes gezeigt haben, hat die Bezirksregierung Münster im Gegensatz zu anderen Bezirksregierungen bisher kein gesteigertes Interesse an den Tag gelegt, dafür zu sorgen, dass die einschlägigen Bestimmungen des Regionalplans im Hinblick auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs eingehalten werden. Dieses mangelnde Interesse an der Aufgabe als „Hüterin des Regionalplans“ zu agieren, scheint die Bezirksregierung Münster im Fall „Königskamp“ weiter an den Tag zu legen.

Stattdessen nimmt die Bezirksregierung reaktionslos zur Kenntnis, dass sich der Bürgermeister und die Mehrheit der Mitglieder des Gemeinderates der Gemeinde Everswinkel erneut auf den Weg gemacht haben, gegen die geltenden Bestimmungen des Regionalplans durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Königskamp II“ zu verstoßen. Die Bezirksregierung sieht erneut keine Notwendigkeit sanktionierend einzugreifen.

Das Ganze ist umso irrwitziger, wenn man sich die Ausführungen der Bezirksregierung zur Fortschreibung des Regionalplans vergegenwärtigt, mit denen sie darauf hinweist, dass die Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren absehbar eine grundlegend höhere Beachtung erhalten müssen. Neben allgemeinen Veränderungen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, wird insbesondere der nach wie vor hohe Flächenverbrauch im Münsterland als Begründung herangezogen:

*„Mit Blick auf das Ziel der Bundesregierung, den Siedlungsverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 ha/Tag zu reduzieren, ist die Flächeninanspruchnahme im Münsterland derzeit zu hoch. Im Vergleichszeitraum 2004 – 2008 lag der Verbrauch im Münsterland um mehr als das 6-fache über diesem Ziel. **Mehr als das Zehnfache beträgt der Verbrauch auf der kommunalen Ebene in Everswinkel**<sup>89)</sup>*

Umso mehr stellt sich an dieser Stelle die Frage, weshalb die Bezirksregierung nicht gewillt und/oder in der Lage ist, die Einhaltung der landesplanerischen Zielsetzungen und der Bestimmungen des Regionalplans sicherzustellen. Durch die mangelnde Bereitschaft korrigierend einzugreifen und dem mangelnden Willen von Seiten der Bezirksregierung, der Gemeinde Everswinkel die Sinnhaftigkeit geltender gesetzlicher Bestimmungen zu verdeutlichen, beteiligt sich die Bezirksregierung letztendlich an den Rechtsverstößen der Gemeinde Everswinkel, sie wird quasi zum „Mittäter“. Dies mag formaljuristisch kein strafbarer Tatbestand sein, ist aber für den Glauben der Bürger an die Rechtsstaatlichkeit mehr als kontraproduktiv. Der Glaube an die Rechtsstaatlichkeit ist ein Grundpfeiler unserer Demokratie. Dies leichtfertig aufs Spiel zu setzen kann weder im Interesse der Landes-, noch der Bezirksregierung sein.

#### 4. Erwartungen an den Petitionsausschuss

Zur Erreichung des ökologisch und ökonomisch sinnvollen Ziels der Flächenreduzierung ist nicht nur die Einsicht der politisch Handelnden insbesondere auf kommunaler Ebene (Stichwort Planungshoheit) erforderlich. Vielmehr kommt es auf den unbedingten Willen der staatlich zuständigen Institutionen an, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sicherzustellen.

Sollte es der Gemeinde Everswinkel quasi mit wohlwollender Zustimmung der Bezirksregierung ermöglicht werden, mit einem an Merkwürdigkeiten kaum zu überbietenden Gutachten die Inanspruchnahme von Siedlungsfläche zu begründen und damit weitere sinnlose Eingriffe in die Natur zu legitimieren, so wird hier ein Präzedenzfall geschaffen. Es dürfte dann auch allen anderen Kommunen, die von dem aktuellen OVG-Urteil betroffen sind, zukünftig möglich sein, mit der „Bestellung“ eines wie auch immer gearteten Gutachtens den erforderlichen „Bedarfsnachweis“ zu erbringen.

Die Anstrengungen um das eingangs zitierte 30-Hektar-Ziel werden dadurch geradezu ad absurdum geführt. Ebenso werden die Bemühungen zahlreicher Bürger und politischer Akteure, die sich für den Schutz der Natur engagieren konterkariert. Nicht zuletzt steht auch die Glaubwürdigkeit der Landesregierung auf dem Spiel.

Es zeigt sich hier erneut, dass die Zielsetzungen des Regionalplanes im Hinblick auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht erreicht werden können, solange die normsetzenden Instanzen (Landesregierung, Bezirksregierung/Regionalrat) weiterhin Vollzugsdefizite dulden und keine ernsthaften Maßnahmen ergreifen, um ein gesetzwidriges Verhalten, wie es hier die Gemeinde Everswinkel erneut an den Tag legt, zu unterbinden.

Falls weder die Landesregierung noch die Bezirksregierung Maßnahmen ergreifen,



um die Einhaltung der im OVG-Urteil genannten Kriterien einzufordern, werden die Bestimmungen des Regionalplans im Hinblick auf die Sonderstellung von Orten unter 2.000 Einwohnern weiterhin keine Wirkung entfalten.

Wie in vielen anderen Kommunen<sup>90)</sup> wird auch hier vor Ort weiterhin der Versuch unternommen werden, mit der Ausweisung weiteren Baulands dem Problem des Bevölkerungsrückgangs zu begegnen, indem man „junge Familien aus den Nachbargemeinden anlockt“ Ein Nullsummenspiel, bei dem die Natur der große Verlierer ist.

Diese Kirchturmpolitik wird geradezu provoziert, wenn die der Allgemeinheit dienenden Zielsetzungen des Regionalplans - wie Reduzierung des Flächenverbrauchs, Schutz der Natur – aus egoistischen Motiven auf kommunaler Ebene nicht eingehalten werden, da ein geeignetes Kontrollinstrument von Seiten des Gesetzgebers ganz offensichtlich nicht vorhanden ist. Der Regionalplan verkommt so zu einem „stumpfen Schwert.“

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Everswinkel bereits erneut ein Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht hat, hoffe ich, dass mit Unterstützung des Petitionsausschuss dem Gebaren der Gemeinde Everswinkel Einhalt geboten wird. Vollkommen unverständlich ist mir in Anbetracht der vorstehend beschriebenen Sachlage, dass sowohl der Landrat des Kreises Warendorf, als auch das Bauministerium des Landes NRW der Gemeinde eine Fristverlängerung für die Abgabe einer Stellungnahme bis Ende Oktober gewährt haben. Bei mir herrschen Unverständnis und Ratlosigkeit über die Gewährung einer derartig langen Frist für die Beantwortung der schlichten Frage „Ist die Gemeinde Everswinkel in Zukunft bereit, die landesplanerischen Zielsetzungen zu beachten?“

Damit wird dem Bürgermeister und dem Gemeinderat der Gemeinde Everswinkel stillschweigend die Gelegenheit gegeben, in der Zwischenzeit den bereits auf den Weg gebrachten Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ rechtskräftig werden zu lassen. Man hofft hier offenbar von Seiten der zuständigen Bauaufsichtsbehörden auf die Lösung des Problems durch die normative Kraft des Faktischen: Wenn der neue Bebauungsplan der Gemeinde Everswinkel, der aus meiner Sicht - wie vorstehend umfangreich beschrieben - erneut gegen die landesplanerischen Zielsetzungen verstößt, erst einmal Rechtskraft erlangt hat, braucht sich anschließend niemand mehr darum zu kümmern. **Ein rasches Handeln des Petitionsausschusses ist erforderlich, um hier Einhalt zu gebieten.**

Ich fordere daher den Petitionsausschuss auf, im Rahmen seiner Möglichkeiten dazu beizutragen,

1. **dass das Fehlverhalten der Gemeinde Everswinkel im Hinblick auf die Ausweisung weiterer Siedlungsfläche im Ortsteil Alverskirchen unterbunden wird.**

Dazu ist es erforderlich, dass die Landes- oder Bezirksregierung die Gemeinde Everswinkel möglichst zeitnah auffordert, den Flächennutzungsplan anzupassen, d. h. aufzuheben, da er gegen die Ziele der Raumordnung verstößt.

Sollte die Gemeinde Everswinkel weiterhin ein Bebauungsplanverfahren

„Königskamp“ betreiben, hat die Bezirksregierung einen den Kriterien des OVG entsprechenden Bedarfsnachweis zu fordern, mit dem der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung belegt wird. Ein solcher Bedarfsnachweis hat insbesondere „Wiederbelegungsquoten“ und „Bleibequoten“ außer Acht zu lassen, mit denen die landesplanerischen Zielsetzungen quasi durch die „Hintertür“ unterlaufen werden.

2. **dass die bestehenden rechtlichen und planerischen Instrumente und ihre Ausgestaltung noch gezielter auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet und bestehende Vollzugsdefizite beseitigt werden.**

Dazu sind insbesondere klare Anweisungen von Seiten der Landesregierung an die Bezirksregierungen erforderlich, wie bei Anträgen auf Änderung von Flächennutzungsplänen in Orten unter 2.000 Einwohnern, die Plausibilitätsprüfungen durchzuführen sind, mit denen der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung überprüft werden soll. Dabei sind sowohl Hinweise für die Überprüfung der Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale als auch Hinweise für die Ermittlung des realistischen Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung an die Bezirksregierung erforderlich.

„Letztlich sitzen wir alle in einem Boot. Nur wenn wir gemeinsam in diese Richtung handeln, können wir die Herausforderungen auch als Chance nutzen und den Wandel aktiv gestalten“. Eine Politik, die die Konkurrenz zwischen den Kommunen um die weniger werdenden jungen Familien verschärft, ist sicher nicht der richtige Weg.<sup>91)</sup>

In diesem Sinne hoffe ich auf eine intensive Unterstützung des Petitionsausschusses für mein Anliegen, einen Beitrag zu leisten, zum Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich schon im Voraus recht herzlich.

Mit freundlichem Gruß

## 5. Anhang

### 5.1 Anmerkungen

1	„Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sog. 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe. Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an“. Entnommen aus: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs), Stand 21.10.2013
2	Raumordnungsgesetz (ROG) § 1 Abs. 2 :
3	ROG § 2, Absatz 2, Abschnitt 2, Satz 3 -5
4	Staats, Jens-Uwe: Die neuen Leitbilder der Raumentwicklung – Möglichkeiten durch die Bundesraumordnung; Anhang: Leitbilder und Handlungsstrategien der Raumentwicklung in Deutschland, S. 702 – 724 (717), in: Zeitschrift Informationen zur Raumentwicklung, Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Heft 11/12.2006: Neue Leitbilder der Raumentwicklung in Deutschland.
5	Domhardt, Hans-Jörg: Eigenentwicklung, in Handwörterbuch der Raumordnung, S. 192 – 197 (195), 4. Auflage 2005, Herausgeber: Akademie für Raumforschung und Landesplanung
6	Domhardt, Hans-Jörg: Eigenentwicklung, S. 195
7	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1995, S. 21
8	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), 1995, S. 24
9	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Entwurf, Stand: 25.06.2013, S. 6
10	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Entwurf, Stand: 25.06.2013, S 10
11	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Entwurf, Stand: 25.06.2013, S 39
12	Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland -, Stand: 06.12.1999, Seite 23
13	Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, S. 33
14	Einig, Klaus: Integration des Marktmechanismus in die Regionalplanung, in: Zeitschrift Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/5.2005, Seite 281 – 295 (289)
15	Jonas, Andrea: Regionale Wohnbauflächenentwicklung. Eine Evaluation regionalplanerischer Steuerungsinstrumente, Dissertation, Bonn, 2010, S. 22
16	Einig, Klaus: S. 289
17	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Urteil vom 4. Dezember 2006 – 7 A 186/06, BRS 70 Nr. 1
18	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
19	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
20	Westfälische Nachrichten vom 04.09.2007: Neue Flächen braucht das Dorf
21	Westfälische Nachrichten vom 16.11.2000: Tür für Auswärtige geöffnet. Baugebiet Vinckenholz/Schleppende Grundstücksnachfrage soll belebt werden
22	Westfälische Nachrichten vom 16.11.2000
23	Westfälische Nachrichten vom 04.09.2007
24	Westfälische Nachrichten vom 04.09.2007

25	Niederschrift vom 28.11.2008 über die Sitzung des Bezirksausschusses Alverskirchen am Donnerstag, den 20.11.2008. Auf die Frage von Ratsmitglied Brockmann, ob es bereits Anfragen zu neuen Grundstücken gebe, antwortet Verwaltungswirtin Bürgin: „Etwa 3 – 4 Bauwillige, die noch keinen zeitlichen Druck hätten, hätten sich auch schon in eine Bewerberliste eintragen lassen.“
26	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 2
27	Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 09.04.2014, BVerwG 4 BN 3.14
28	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 14
29	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 16
30	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 16
31	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 17
32	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 18
33	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 19
34	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 19
35	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21
36	OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 19
37	Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumplanung (SSR), Dortmund, März 2014., im Folgenden zitiert als „SSR-Gutachten“. Das Gutachten ist auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel eingestellt. Die Veröffentlichung durch die Gemeinde Everswinkel erfolgte am 21.03.2014.
38	SSR-Gutachten, S. 27
39	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21
40	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21
41	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 22
42	Siehe Anmerkung 37
43	Zitat aus der WN vom 27.03.2014: Bürgermeister Ludger Banken bezeichnete 19 Grundstücke als „absolute Untergrenze“
44	SSR-Gutachten, S. 27 <i>Anmerkung: Im Original wird das Ergebnis in den einzelnen Spalten in kumulierter Form dargestellt. Um einen bessere Übersicht über die Entwicklung im Zeitablauf zu erhalten wurde der in den einzelnen Zeiträumen entstehende Bedarf getrennt ausgewiesen.</i>
45	SSR-Gutachten S. 11 ff <i>Anmerkung: Das Gutachten unterscheidet folgende Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung: Variante „Trend mit Neubau“ Variante „Natürliche Entwicklung“ Variante „Minimale Eigenentwicklung“ Variante „ Maximale Eigenentwicklung</i>
46	SSR-Gutachten, Seite 27, Tabelle 3
47	SSR-Gutachten, Seite 27, Tabelle 3 und ergänzend vorliegende Ausführungen Seite 10, Tabelle 1
48	ILS- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung: Entwicklungstrends und –perspektiven im suburbanen Raum: Eine Untersuchung am Beispiel der Gemeinde Everswinkel. Abschlussbericht, S. 9 <i>Anmerkung: Die Studie wird im Folgenden kurz als ILS-Gutachten zitiert.</i>
49	ILS-Gutachten S. 10

50	Kommunalprofil Everswinkel, Herausgeber: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2004 - 2012
51	Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 19.02.2014, S. 5
52	Siehe Anmerkung 37
53	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 22
54	SSR-Gutachten, Seite 23
55	Spehl, Harald (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in Ländlichen Räumen, S. 1, veröffentlicht in E-Paper Nr. 12 der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover 2011
56	Demografiebericht und Handlungsprogramm Kreis Warendorf, Juni 2007, Seite 2
57	Die hier verwendeten Begriffe „demografisch bedingte Wohnungsüberhänge“ und „demografisch begründete Neubaunachfrage“ werden in Anlehnung an die in der „Empirica-Studie“ vorgenommenen Definition verwendet. In der „Empirica-Studie“ wird zwischen „demografisch begründeter Neubaunachfrage“ und „qualitätsbedingter Neubaunachfrage“ unterschieden. Gutachten: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030. Auftraggeber: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW. Erstellt von: Empirica-Institut, Forschung und Beratung, Zweigniederlassung Bonn, Empirica-Gutachten, Seite 90
58	Siehe Anmerkung 57
59	Empirica-Gutachten, Seite 90
60	Empirica-Gutachten, Seite 48
61	Empirica-Gutachten, Seite 104
62	Empirica-Gutachten, Seite 90
63	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 22
64	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21
65	Die hier verwendeten Daten stammen aus den Jahresabschlussberichten der Gemeinde Everswinkel, in denen die Gemeindeverwaltung nachrichtlich die Entwicklung der Baugebiete innerhalb eines Jahres veröffentlicht.
66	ILS-Gutachten S. 31
67	ILS-Gutachten S. 31
68	ILS-Gutachten S. 31
69	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 22
70	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21,22
71	Protokoll der Sitzung vom 08.05.2014 des Ausschusses für Planung und Umwelt Anmerkung: In der Ausschusssitzung hatte der Bürgermeister von einem Treffen mit Vertretern der Bezirksregierung berichtet. Die Bezirksregierung hatte bei diesem Treffen mitgeteilt, sie sei nur für den Flächennutzungsplan zuständig, nicht aber für den nachfolgenden Bebauungsplan. „Insofern könne die Bezirksregierung zu den einzelnen Parametern der Bedarfsanalyse keine Aussage treffen“.
72	Hingewiesen sei hier nur beispielhaft auf folgende gesetzliche Grundlagen: Baugesetzbuch § 1 a Abs. 2, Gesetz zur Landesentwicklung § 20 Abs. 4 Regionalplan für das Münsterland Randziffer 120
73	Vorlage 009/2010 zur Sitzung des Gemeinderates am 13.07.2010, Seite 4, 5. Beschluss
74	Vorlage 001/2013 zur Sitzung des Gemeinderates am 21.02.2013: 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd gem. §13a BauGB – Innenent-

	wicklung des Bereichs Bergkamp bis Neustraße - Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Änderungsverfahrens -
75	Aussage anlässlich der Beratung der Vorlage 001/2013 im Bezirksausschuss Alverskirchen am 05.02.2013, zitiert aus: WN vom 13.02.2013, „Ein Bereich mit Potenzial“
76	Siehe Anmerkung 72
77	Aussage von Roger Loh vom Planungsbüro Tischmann und Schrooten im Bezirksausschuss am 25.03.2014 anlässlich der Vorstellung des Planungskonzepts für die Innenentwicklung Bergkamp bis Neustraße, zitiert aus: WN vom 28.03.2014, „Möglichkeiten zur Nachverdichtung in Alverskirchen...“ Weiter heißt es in dem vorstehend zitierten Artikel: „Mit der Neuordnung von Baugrenzen, dem Streichen der Geschossflächenzahl sowie der Aufhebung von Beschränkungen für die Anzahl der Zufahrten pro Grundstück erreiche man ein „großes Potenzial, das sich praktisch aus dem Nichts ergibt“.
78	SSR-Gutachten, Seite 28
79	SSR-Gutachten, Seite 28
80	Schreiben an die Bezirksregierung Münster im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 07.09.2009. Das Schreiben ist als Anlage beigelegt.
81	Schreiben von Rechtsanwalt Dr. Vietmeier (Vertreter der Gemeinde Everswinkel) vom 14.02.2011 an das OVG Münster im Rahmen des Normenkontrollverfahrens, S. 4
82	Westfälische Nachrichten vom 12.11.2013: „Keine restriktive Auslegung“
83	Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 4/11.NE, S. 16
84	<u>Beispiel 1:</u> Siehe Urteil Verwaltungsgericht Düsseldorf vom 24.04.2009, 1 K 5945/02 In dem diesem Urteil zu Grunde liegenden Fall hatte die Bezirksregierung Düsseldorf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Y nicht zugestimmt. Begründung: „Unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre sowie der bisherigen Siedlungsflächenerweiterungen, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf der Ortslage M ausgerichtet gewesen sei. Beleg dafür sei der prozentual höhere Einwohnerzuwachs in der Ortslage gegenüber der Stadt Y. Bei rückläufiger natürlicher Bevölkerungsbilanz könne dies nur durch – nicht landesplanerisch erwünschte- Zuwanderungsgewinne zu Lasten einer anderen Stadt bzw. der Region erfolgt sein.“  Anmerkung: Vor dem Hintergrund einer identischen Situation wurde von der Gemeinde Everswinkel die Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Alverskirchen beantragt. Und von der Bezirksregierung Münster genehmigt.  <u>Beispiel 2:</u> Siehe Urteil Verwaltungsgericht Minden, 9 K 1052/05 In diesem Fall hatte die Bezirksregierung Detmold einer Kommune die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Ortsteil untersagt. Begründung: Die Gemeinde hatte für den regionalplanerisch nicht als allgemeinen Siedlungsbereich dargestellten Ortsteil den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nicht nachgewiesen.
85	Siehe Anmerkung 17
86	BVG-Urteil vom 17.0.9.2003 BVG 4 C 14.01
87	BVG-Urteil vom 17.0.9.2003 BVG 4 C 14.01
88	Vgl. hierzu insbesondere: Waechter, Kay: Raumordnungsziele als höherrangiges Recht, in: Die Öffentliche Verwaltung, Zeitschrift für öffentliches Recht und Ver-

	waltungsrecht, Heft 12, Juni 2010, S. 493 – 503
89	Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland, IX Datenanhang, IX.1: Flächeninanspruchnahme
90	Beispielhaft sei hier nur auf die Ausweisung eines riesigen Baugebietes im Ortsteil Davensberg der Gemeinde Ascheberg verwiesen. Auch in Davensberg mit aktuell 1.831 Einwohnern macht sich der Bevölkerungsrückgang bemerkbar. Dort versucht man im Baugebiet „Hemmen“ mit der Ausweisung von bis zu 104 Grundstücken (WN vom 08.10.2010), von denen 41 Grundstücke in einem aktuellen Bebauungsplanverfahren realisiert werden sollen (WN vom 02.07.2014), dem Problem zu begegnen. Auch hier gilt das Prinzip der „Kirchturmpolitik“: Anlocken von jungen Familien aus den Nachbargemeinden. Auch hier gilt: Der große Verlierer ist die Natur.
91	Naturschutzbund Deutschland (NABU): Newsletter NABU-Impuls Stadt-Land-Fläche

## 5.2 Verzeichnis der Anlagen

1. OVG-Urteil vom 18.10.2013
2. SSR-Gutachten
3. Schreiben an die Bezirksregierung vom 07.09.2009