

Alfred Wolk  
Wiemstraße 32 a  
48351 Everswinkel

2015-08-02

Ministerpräsidentin  
Hannelore Kraft  
Staatskanzlei des Landes NRW  
Stadtter 1  
40190 Düsseldorf

Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauchs  
Duldung von Verstößen gegen landes- und regionalplanerische Zielsetzungen durch die  
Bezirksregierung Münster

Sehr geehrte Frau Ministerpräsidentin Kraft!

*„Flächen und Böden werden in unserem Land noch immer viel zu stark in Anspruch genommen. Eine Politik der Nachhaltigkeit kann sich nicht damit abfinden, dass im langjährigen Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen pro Tag ca. 15 Hektar freie Landschaft in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt werden. Bis zum Jahr 2020 wollen wir den täglichen Flächenverbrauch auf höchstens fünf Hektar, also ein Drittel des heutigen Wertes, senken.“<sup>1)</sup>*

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist das in Ihrer Regierungserklärung vom 15.09.2010 formulierte Ziel der Siedlungsflächenreduzierung aktueller denn je. Der Entwurf des Landesentwicklungsplans enthält in Anbetracht dieser aktuellen Herausforderungen eine Reihe restriktiver Bestimmungen, mit denen Fehlentwicklungen vorgebeugt und Nachhaltigkeit erreicht werden sollen.

Das ambitionierte Ziel der Siedlungsflächenreduzierung kann allerdings nur erreicht werden, wenn der neue Landesentwicklungsplan nicht nur möglichst zeitnah in Kraft tritt, sondern die Bestimmungen ebenso wie die bereits vorhandenen Rechtsvorschriften auch tatsächlich eingehalten werden.

Leider findet auf Grund erheblicher **Vollzugsdefizite** der prozentual größte Siedlungsflächenzuwachs nach wie vor dort statt, wo es aus raumplanerischer Sicht nicht vorgesehen ist – in kleinen und kleinsten Gemeinden.<sup>2)</sup>

In raumplanerisch dem Freiraum zugeordneten Orten mit weniger als 2.000 Einwohnern soll nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplans NRW und des Regionalplans Münsterland die Ausweisung zusätzlichen Baulands nur stattfinden, wenn der plausible Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung vorliegt. Diese dem Freiraumschutz dienende Beschränkung auf die „Eigenentwicklung“ wurde in der Vergangenheit allerdings von zahlreichen Kommunen missachtet. Das Instrument der „Eigenentwicklung“ mit denen weitere Zersiedelungstendenzen und den dazugehörigen negativen Umweltauswirkungen vorgebeugt werden soll, war bisher de facto wirkungslos.

Die Wirkungslosigkeit der „Eigenentwicklung“ als Instrument der Raumordnung ist sowohl in der „Kirchturmpolitik“ von Kommunen begründet, die mit dem „Anlocken junger Familien“ aus den Nachbarkommunen dem demografischen Wandel begegnen wollen, als auch in der mangelnden Bereitschaft der Bezirksregierungen, ihrer Aufgabe als „Hüterin des Regionalplans“ nachzukommen.

So hat die Bezirksregierung Münster als zuständige Genehmigungsbehörde Flächennutzungsplanänderungen in Eigenentwicklungsortsteilen zugestimmt, ohne den hierfür erforderlichen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung einzufordern. Da die Bezirksregierung Münster die Genehmigung zur Ausweisung weiterer Baugebiete in Eigenentwicklungsortsteilen bisher ohne plausiblen Bedarfsnachweis erteilt, sehen die betreffenden Kommunen auch keine Veranlassung, ihre jahrzehntelang betriebene Praxis der Ausweisung überdimensionierter Baugebiete aufzugeben.

Sowohl in einem Urteil aus dem Jahre 2006<sup>3)</sup> als auch in einem aktuellen Urteil vom 18.10.2013<sup>4)</sup> hat das Oberverwaltungsgericht NRW festgestellt, dass der Verzicht auf den plausiblen Nachweis der ortsansässigen Bevölkerung in Eigenentwicklungskommunen einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung darstellt. *„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>5)</sup>

Mit seinem Urteil vom 18.10.2013 hat das Oberverwaltungsgericht NRW einen Bebauungsplan der Gemeinde Everswinkel im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen aufgehoben, da die Kommune den maßgeblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nicht nachgewiesen hatte. Das OVG kommt in seinem Urteil zu dem Schluss, dass im Ortsteil Alverskirchen *„seit 1990 etwa 200 Bauplätze ausgewiesen worden sind, ohne dass das Ziel Raumordnung, die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind, hinreichend Beachtung gefunden hat“*<sup>6)</sup> Das OVG stellt fest, dass die in den letzten Jahren im Ortsteil Alverskirchen *„baureif gemachten Grundstücke tatsächlich ganz überwiegend nicht von Ortsansässigen genutzt werden“*.<sup>7)</sup>

Das OVG hat in seiner schriftlichen Urteilsbegründung die Sinnhaftigkeit und Bedeutung des Instruments der Eigenentwicklung im Hinblick auf die Zielsetzung der Siedlungsflächenreduzierung hervorgehoben:

*„Dem verständlichen Wunsch des Rates, die im Ortsteil Alverskirchen vorhandene Infrastruktur durch eine Vergrößerung der ansässigen Bevölkerung zu erhalten, zu stärken und zu verbessern, und dem damit verbundenen Wunsch, attraktive Baugrundstücke vorzuhalten, um den Zuzug Ortsfremder zu befördern, stehen die Ziele der Regionalplanung entgegen.*

*Der Ortsteil Alverskirchen ist insoweit kein Sonderfall. Vielmehr dürften die Überlegungen der Gemeinde Everswinkel auf viele im Geltungsbereich des Regionalplans gelegenen Gemeinden und ihre im Freiraum gelegenen Ortsteile zutreffen. Eine gegebenenfalls konkurrierende flächenmäßige Erweiterung dieser Ortsteile mit dem vorrangigen Ziel, dem Trend des Bevölkerungsrückganges entgegenzuwirken, würde – zumindest in ihrer gedachten Häufung – die übergeordnete Regionalplanung, die mit der gewollten Siedlungskonzentration nicht zuletzt dem fortschreitenden Flächenverbrauch entgegentreten und dem Umweltgedanken Rechnung tragen will, zwangsläufig scheitern lassen“*<sup>8)</sup>

Mit seinem Urteil hat das OVG der von vielen ländlichen Gemeinden betriebenen „Kirchturnpolitik“ eine klare Absage erteilt. Eine Politik, die die Konkurrenz zwischen den Kommunen um die weniger werdenden jungen Familien durch die Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ verschärft, widerspricht dem anerkannten Ziel der Siedlungsflächenreduzierung.

Trotz der vom OVG bestätigten Rechtmäßigkeit des Instruments der „Eigenentwicklung“ **setzt die Gemeinde Everswinkel die bisher betriebene Politik der Ausweisung überdimensionierter Baugebiete mit Unterstützung der Bezirksregierung Münster fort.**

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat am 25.06.2015 den Beschluss gefasst, erneut eine bisher im Freiraum gelegene landwirtschaftliche Fläche als zusätzliche Siedlungsfläche für die Ausweisung eines Baugebietes auf der „grünen Wiese“ in Anspruch zu nehmen.

Zwar hat die Gemeinde Everswinkel als Konsequenz aus dem OVG-Urteil nunmehr ein Bedarfsgutachten vorgelegt. Jedoch entspricht dieses Gutachten nicht den rechtlichen Anforderungen und den im OVG-Urteil vom 18.10.2013 formulierten Kriterien, die an eine belastbare Bedarfsprognose zu stellen sind.<sup>9)</sup>

Vor dem Hintergrund einer rückläufigen und stark überalternden Bevölkerung im Ortsteil Alverskirchen ist von der Gemeinde Everswinkel der Bedarf für die Ausweisung eines weiteren Baugebietes unter Beachtung der durch höchstrichterliche Rechtsprechung für eine ordnungsgemäße Bedarfsprognose entwickelten Kriterien nicht zu belegen.

Um trotzdem einen zusätzlichen Siedlungsbedarf auf der „grünen Wiese“ deklarieren zu können, **hat die Gemeinde Everswinkel ein Bedarfsgutachten erstellen lassen, das nicht nur auf fehlerhaftem Datenmaterial und willkürlich angenommenen Hypothesen beruht, sondern das insbesondere fiktive Größen beinhaltet, mit denen die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen unterlaufen werden.**<sup>10)</sup>

Die den Zielsetzungen der Raumordnung zuwiderlaufenden „manipulativen Ansätze“ sollen an dieser Stelle beispielhaft verdeutlicht werden:

1. Das OVG betont in seinem Urteil ausdrücklich, dass eine sich verändernde Verkleinerung der Haushalte nicht ausreicht, um einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung festzustellen.<sup>11)</sup> In dem von der Gemeinde Everswinkel vorgelegten Bedarfsgutachten wird ein rechnerischer Haushaltszuwachs (= Wohneinheiten) ermittelt, der bei einer insgesamt rückläufigen Bevölkerung einzig und allein auf einer sich verändernden Altersstruktur basiert.<sup>12)</sup>
2. Durch Generationenwechsel stehen im Ortsteil Alverskirchen zukünftig in erheblichem Umfang Bestandsimmobilien zur Verfügung, mit denen der errechnete künftige Wohnungsbedarf gedeckt werden könnte.<sup>13)</sup>

Das Gutachten geht jedoch von der fiktiven Annahme aus, dass auf Grund vorhandener „Hürden“<sup>14)</sup> die ortsansässige Bevölkerung maximal 20% der frei werdenden Bestandsobjekte nachfragen wird. Die willkürliche Annahme einer sog. „Wiederbelegungsquote“ in Höhe von 20% führt nicht nur zu einer künftigen Leerstandsproblematik, sondern erhöht den deklarierten zusätzlichen Siedlungsflächenbedarf in Höhe der 80% nicht berücksichtigten Bestandsimmobilien.<sup>15)</sup>

3. Das mit Hilfe des fehlerhaft ermittelten Haushaltszuwachses und dem Einfügen einer den siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen entgegenstehende „Wiederbelegungsquote“ ermittelte Ergebnis wird durch das Einfügen einer ebenfalls rein willkürlich festgelegten sog. „**Bleibequote**“ erhöht.<sup>16)</sup>

Mit dem Einfügen einer als Siedlungsflächenzuschlag wirkenden „Bleibequote“ wird der Siedlungsflächenbedarf in dem von der Gemeinde Everswinkel vorgelegten Wohnungsbedarfsgutachten **um 140% gesteigert**.<sup>17)</sup>

Als Begründung für das Einfügen einer „Bleibequote“ führt der Gutachter eine an keiner Stelle des Gutachters verifizierte These an: Vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahren mehr als 200 Grundstücke im Ortsteil Alverskirchen baureif gemacht wurden, stellt der Gutachter die Behauptung auf, den Alverskirchenern Bürgern hätten nicht in ausreichendem Umfang „Wunschgrundstücke“ zur Verfügung gestanden. Er leitet aus dieser Vermutung ab, dass es infolgedessen zu Nahabwanderungen gekommen sei.

Diese Vermutung wird zur Rechtfertigung eines in beliebiger Höhe anzusetzenden Siedlungsflächenzuschlags in Form einer „Bleibequote“ herangezogen.<sup>18)</sup>

Im Rahmen des Bauleitverfahrens habe ich ausführlich dargestellt, dass das von der Gemeinde Everswinkel für den Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen vorgelegte Wohnungsbedarfsgutachten

- **weder die im OVG-Urteil vom 18.10.2013 formulierten rechtlichen Anforderungen erfüllt, die an eine belastbare, nachvollziehbare und plausible Bedarfsprognose zu stellen sind, und**
- **durch die Berücksichtigung einer „Wiederbelegungsquote“ von weit unter 100% und das Einfügen einer fiktiven „Bleibequote“ die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen bewusst unterläuft.**

Selbst die Bezirksregierung Münster weist in einer Stellungnahme an das Bauministerium darauf hin, dass *„eine Wiederbelegungsquote von deutlich unter 100% vielmehr deutlich macht, dass man eher den marktwirtschaftlichen Realitäten des Wohnungsmarktes denn siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen nachkommt. ...dem Ansinnen der Regionalplanung kann so nicht Rechnung getragen werden.“*<sup>19)</sup>

Ebenso stellt die Bezirksregierung fest, dass *„keine Gutachten bekannt sind, die mit einer solchen Bleibequote arbeiten“*.<sup>19)</sup>

Dennoch sieht die Bezirksregierung keine Veranlassung, die Genehmigung zur beantragten Flächennutzungsplanänderung zu verweigern.<sup>21)</sup>

In den Erläuterungen zum Entwurf des Landesentwicklungsplans wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch in kleineren, dem regionalplanerischen Freiraum zugeordneten Ortsteilen von unter 2.000 Einwohnern eine Eigenentwicklung für die dort vorhandenen Einwohner möglich ist. An gleicher Stelle wird aber auch explizit hervorgehoben, dass die Eigenentwicklung **bedarfsgerecht** zu erfolgen hat.<sup>22)</sup>

Die bedarfsgerechte Eigenentwicklung setzt – wie vorstehend erläutert - den ordnungsgemäßen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung voraus. Für die Überprüfung der Plausibilität der von den Eigenentwicklungsortsteilen vorgelegten Bedarfsprognosen sind im Rahmen der Genehmigung von Flächennutzungsplanänderungen nach § 6 Abs. 1 BauGB die Bezirksregierungen zuständig.

Die Rechtskonstruktion des § 6 BauGB impliziert, dass die Bezirksregierung die Genehmigung zu verweigern hat, wenn die Flächennutzungsplanänderung gegen bestehende Rechtsvorschriften verstößt.<sup>23)</sup> Ein solcher Rechtsverstoß liegt vor, wenn eine zwingend erforderliche Bedarfsprognose nicht den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien entspricht.

Obwohl die Bestimmungen im Landesentwicklungsplan NRW und dem Regionalplan Münsterland eindeutig und die Regelungen des § 6 BauGB unmissverständlich sind, hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass sie der Gemeinde Everswinkel trotz der eklatanten Mängel des vorgelegten Bedarfsgutachtens die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans erteilen wird.

Die Bezirksregierung Münster unterläuft mit dem rechtswidrigen Erteilen von Genehmigungen zur Änderung von Flächennutzungsplänen die vielfältigen Bemühungen der Landesregierung „*die Hauptursachen für den Verlust unserer Lebensgrundlagen – den massiven Flächenverbrauch, ... - konsequent anzugehen*“.<sup>24)</sup>

Weitere Urteile des OVG NRW aus der jüngsten Vergangenheit bestätigen das eklatante Vollzugsdefizit der Bezirksregierung Münster im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Regionalplans.<sup>25)</sup>

In einem aktuellen Urteil vom 05.05.2015 stellt das OVG NRW mit Verweis auf das „Königskamp-Urteil“ fest, dass ein Bebauungsplan der Stadt Stadtlohn unwirksam ist, da er gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Ausdrücklich betont auch in diesem Fall das OVG, dass die Bezirksregierung Münster gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken erhoben hatte. Das OVG glaubt in diesem Fall sogar erkennen zu können, dass die Bezirksregierung Münster die Stadt Stadtlohn bei der „*regionalwidrigen Erweiterung bewusst und wider besseren Wissens*“ unterstützt hat, was entsprechend des Urteils des OVG „*nur als Missachtung und Umgehung der einschlägigen planungsrechtlichen Vorschriften verstanden werden*“ kann.<sup>26)</sup>

Das von der Landesregierung gemachte Versprechen, „*einen Beitrag zu leisten, um unsere Schöpfung und unsere natürlichen Lebensgrundlagen zu bewahren*“<sup>27)</sup>, kann nicht eingehalten werden, wenn das den Zielen der Siedlungsflächenreduzierung zuwiderlaufende Verhalten der Bezirksregierung Münster nicht unterbunden wird.

**Bei der rechtswidrigen Erteilung der Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Everswinkel geht es nicht um einen unbedeutenden Einzelfall und die Frage, wie nachteilig es für die Natur ist, ob im Ortsteil Alverskirchen einige Baugrundstücke mehr oder weniger auf der „grünen Wiese“ ausgewiesen werden.**

**Es geht an dieser Stelle um nicht weniger als die Glaubwürdigkeit der Landesregierung. Duldet die Landesregierung die Ausweisung eines überdimensionierten Baugebietes im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen auf der Grundlage eines fehlerhaf-**

**ten Wohnungsbedarfsgutachtens, werden damit die bisherigen Bemühungen um die Vermeidung von Fehlentwicklungen in Frage gestellt.**

**Auch alle anderen Eigenentwicklungsortsteile in Nordrhein-Westfalen haben dann das Recht, weiterhin überdimensionierte Baugebiete auf der „grünen Wiese“ auszuweisen.**

Einzigste Voraussetzung, die erfüllt werden muss: Sie lassen sich ein „Wunschgutachten“ erstellen. Durch die Berücksichtigung einer willkürlich festgelegten „Wiederbelegungsquote“ und das Einfügen einer fiktiven „Bleibequote“, deren Höhe ebenfalls beliebig gewählt werden kann, ist jeder vom Bürgermeister und dem Gemeinderat anvisierte Bedarf zu „belegen“.

Nur durch ein konsequentes Vorgehen durch das Bauministerium oder durch die Staatskanzlei, mit dem die Bezirksregierung Münster unmissverständlich aufgefordert wird, die bestehenden Vollzugsdefizite zu beseitigen, kann das im Hinblick auf die raumordnerischen Zielsetzungen kontraproduktive Verhalten der Genehmigungsbehörde unterbunden werden.

„Tun, was man sagt, und sagen, was man tut“ – diese wenigen Worte von Johannes Rau sagen alles darüber, was die Menschen erwarten.<sup>28)</sup>

Anknüpfend an dieses ebenfalls aus Ihrer Regierungserklärung vom 25.09.2010 stammende Zitat erwarte ich, dass sich die Landesregierung zielstrebig für die Einhaltung landes- und regionalplanerischer Bestimmungen durch die Beseitigung der oben beschriebenen Vollzugsdefizite einsetzt.

Sollte die Landesregierung – aus welchem Grund auch immer – nicht bereit sein, dem rechtswidrigen Verhalten der Gemeinde Everswinkel und der Bezirksregierung Münster Einhalt zu gebieten, sollte sie in Anlehnung an den oben zitierten Satz von Johannes Rau der Bevölkerung mitteilen, dass die in zahlreichen Erklärungen publizierten Aussagen im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsflächenreduzierung nicht ernst gemeint sind.

Ich hoffe aber weiterhin, dass die Landesregierung wie versprochen alles tut, um das wertvolle Naturerbe unseres Landes zu bewahren.<sup>29)</sup>

In Erwartung einer im Interesse der Siedlungsflächenreduzierung in Nordrhein-Westfalen zufriedenstellenden Antwort verbleibe ich.

Mit freundlichem Gruß

*Alfred Wolk*

#### Anlagen

Anlage 1: Anmerkungen/Quellenangaben

Anlage 2: Haushaltsentwicklung lt. SSR-Gutachten von 2015 – 2020

Anlage 3: Bedarfserhöhung durch Berücksichtigung einer „Wiederbelegungsquote“

Anlage 4: „Siedlungsflächenzuschlag“ durch Einfügen einer „Bleibequote“

## Anlage 1 zum Schreiben vom 02.08.2015:

### Anmerkungen/Quellenangaben

1	Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, „Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 21
2	Zu diesem Befund kommen zahlreiche wissenschaftliche Analysen. Beispielhaft wird hier verwiesen auf: <ul style="list-style-type: none"><li>• Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Nachrichten 2/2004, S. 3: Flächenhaushaltspolitik. Ein Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung.</li><li>• Schwabedahl, Felix: Die (fehlende) regionalplanerische Steuerung des Wachstums kleiner Ortschaften. Ein Vergleich der Festlegung zur Eigenentwicklung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Niedersachsens, 2009, S. 2</li></ul>
3	OVG NRW, Urteil vom 4. Dezember 2006 – 7 A 186/06, BRS 70 Nr. 1
4	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013
5	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 16
6	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
7	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21 f
8	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21
9	Zu den inhaltlichen Anforderungen an eine belastbare Prognose des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung vgl. OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 21 f.  Darüber hinaus haben das Bundesverwaltungsgericht und die Oberverwaltungsgerichte in einer Reihe von Urteilen und Beschlüssen Kriterien entwickelt, die an eine ordentliche Bedarfsprognose zu stellen sind. Vgl. z. B. <ul style="list-style-type: none"><li>• BVG Beschluss vom 16.02.2001 – 4BN 55.00 –, BRS 64 Nr.211,</li><li>• OVG NRW, Urteil vom 13.10.2011 – 2 D 86/09.NE –, BRS 78 Nr. 217</li><li>• OVG NW 2 D 104/12.NE vom 06.02.2014</li></ul>
10	Vgl. hierzu im Einzelnen meine Stellungnahmen im Rahmen des Bauleitverfahrens zur 34. Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplanverfahren Nr. 56 „Königskamp II“.
11	OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, S. 18
12	Siehe Anlage 2 zu diesem Schreiben: Haushaltsentwicklung von 2015 – 2020 lt. SSR-Gutachten
13	Siehe Anlage 3 zu diesem Schreiben: Bedarfserhöhung durch Berücksichtigung einer „Wiederbelegungsquote“
14	Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund, März 2014, S. 34,  Zitat: <i>„Gleichzeitig bewirkt eine stark ausgeprägte Standortattraktivität und –bindung der ortsansässigen Bevölkerung zusammen mit dem vorherrschenden individuellen Wunsch der Wohneigentumsbildung durch Neubau bei gleichzeitigen Hürden, frei werdende Bestandsobjekte durch Ortsansässige zu belegen, eine auch langfristig anhaltende Ausweitung des Wohnungsneubaubedarfs.“</i>
15	Siehe Anlage 3 zu diesem Schreiben: Bedarfserhöhung durch Berücksichtigung einer „Wiederbelegungsquote“
16	Siehe Anlage 4 zu diesem Schreiben: „Siedlungsflächenzuschlag“ durch Einfügen einer „Bleibequote“
17	Gutachten Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund, Fortschreibung Januar 2015

	<p>Nach der Berechnung im SSR-Gutachten ergibt sich bis 2020 ein verbleibender Wohnungsbedarf in Höhe von 5 Wohneinheiten (= 100%). Dieser Bedarf wird in einem weiteren Schritt durch das willkürliche Einfügen einer fiktiven „Bleibequote“ um 12 Wohneinheiten erhöht. Dieser „Siedlungsflächenzuschlag“ entspricht bezogen auf das bisherige Ergebnis von 5 Wohneinheiten einer <b>Steigerung um 140%</b>.</p> <p>Durch die willkürliche Erhöhung um 12 Wohneinheiten wird nun statt der ursprünglichen 5 Wohneinheiten ein Gesamtergebnis von 17 Wohneinheiten im Gutachten ausgewiesen. Die Gemeinde Everswinkel weist auf Basis dieses Gutachtens ein Baugebiet mit 19 Grundstücken für 23 Wohneinheiten aus.</p>
18	<p>Vgl. hierzu meine Stellungnahme im Verfahren der öffentlichen Auslegung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, S. 27 – 31 und S. 58 f</p> <p>In einem vom Gutachter für die Eigenentwicklungsortsteile Eimen, Milte, Müssingen und Hoetmar der Stadt Warendorf erstellten Wohnungsbedarfsgutachten wird eine „Bleibequote“ von 45% zugrunde gelegt, um ein „passendes“ Ergebnis zu erzielen.</p>
19	<p>Schreiben der Bezirksregierung Münster an das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 05.12.2014, Seite 6</p> <p>Anmerkung: Trotz der klaren Aussage, dass die Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote von weit unter 100% - im vorliegenden Gutachten beträgt sie 20% - gegen die Zielsetzung des Regionalplans verstößt, stellt die Bezirksregierung die Genehmigung der 34. Flächennutzungsplanänderung auf die Anfrage gem. § 34 LPlIG vom 26.09.2014 der Gemeinde Everswinkel in Aussicht.</p>
20	<p>Schreiben der Bezirksregierung Münster an das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 05.12.2014, Seite 4</p>
21	<p>Schreiben der Bezirksregierung Münster an das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 05.12.2014, Seite 14</p>
22	<p>Vgl. Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 28.04.2015 zur Änderung des LEP-Entwurfs, hier Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum und Kapitel 6 Siedlungsraum</p>
23	<p>Der Wortlaut des § 6 Abs. 2 BauGB „darf nur versagt werden“ enthält zugleich die Aussage, dass zu versagen ist, wenn die dort aufgeführten Rechtsverstöße vorliegen. Vgl. hierzu auch § 216 BauGB, der diese Aufgabe der Rechtsaufsicht klarstellend bestätigt (vgl. für viele Gaentzsch, in: Berliner Kommentar, § Rn 6)</p>
24	<p>Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, „Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 20</p>
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. OVG-Urteil vom 05. Mai 2015 zum Bebauungsplan Nr. 78 „Wohngebiet am Owvering“ der Stadt Stadtlohn</li> <li>• Vgl. OVG-Urteil 10 D 44/12.NE vom 05.05.2015, Seite 12, Randnummer 86 (Bebauungsplan „Nördlich Böckenholt“ der Gemeinde Heiden</li> <li>• Vgl. OVG-Urteil 10 D 21/12 vom 21.04.2015.NE, Seite 21, Randnummer 119 (Bebauungsplan „Westmünsterland Gewerbepark A 31“)</li> </ul>
26	<p>OVG-Urteil vom 05. Mai 2015 zum Bebauungsplan Nr. 78 „Wohngebiet am Owvering“ der Stadt Stadtlohn, Seite 9</p>
27	<p>Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, „Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 15</p>
28	<p>Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, „Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 4</p>
29	<p>Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, „Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 20</p>

## Anlage 2 zum Schreiben vom 02.08.2015:

### Haushaltsentwicklung lt. SSR-Gutachten von 2015 – 2020

Der vom Gutachter gewählte methodische Ansatz zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs in Alverskirchen beruht darauf, mit Hilfe von Haushaltsmitgliederquoten schematisch eine Veränderung der Anzahl der Haushalte zu errechnen, die ausschließlich auf einer Veränderung der Altersstruktur zurückzuführen ist.

Der im SSR-Gutachten gewählte Ansatz wird im OVG-Urteil vom 18.10.2013 ausdrücklich für nicht zulässig erklärt. Im OVG heißt es: Eine sich verändernde Altersstruktur in der Bevölkerung und die daraus folgernde Verkleinerung der Haushalte reicht nicht aus, um einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung festzustellen (OVG-Urteil, S. 18)

Der methodische Ansatz des SSR-Gutachtens entspricht somit nicht den Kriterien des OVG-Urteils.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht, dass der Anstieg der Haushalte einzig und allein auf einem starken Zuwachs der Generation 60+ beruht. Aus der Erhöhung der Zahl der Senioren bei gleichzeitigem Rückgang der Gesamtbevölkerung werden eine Erhöhung der Anzahl der Haushalte und damit ein erhöhter Wohnbedarf abgeleitet.

Tabelle 1: Haushalte nach Altersgruppen lt. SSR-Gutachten am 31.12.2014

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.-HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	474	3	8	25	76	112
20 bis 39 Jahre	370	35	38	30	34	137
40 bis 59 Jahre	669	63	92	48	56	258
60 Jahre und älter	438	83	127	22	7	239
gesamt	1.951	184	265	125	172	746

Tabelle 2: Haushalte nach Altersgruppen lt. SSR-Gutachten am 31.12.2020

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.-HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	393	2	7	21	63	93
20 bis 39 Jahre	385	37	39	32	35	143
40 bis 59 Jahre	632	59	87	46	53	244
60 Jahre und älter	511	97	148	25	8	279
gesamt	1921	196	281	123	159	758

Tabelle 3: Veränderung von 2014 – 2020 (= Differenz zwischen Tabelle 1 und Tabelle 2)

Alter	Personen	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4+-Pers.-HH	gesamt
jünger als 19 Jahre	-81	-1	-1	-4	-13	-19
20 bis 39 Jahre	+15	+2	+1	+2	+1	+6
40 bis 59 Jahre	-37	-4	-5	-2	-3	-14
60 Jahre und älter	+73	+14	+21	+3	+1	+39
gesamt	-30	+11	+16	-1	-14	<b>+12</b>

Im Prognosezeitraum vom 31.12.2014 bis 31.12.2020 kommt es zu einem Bevölkerungsrückgang von -30 Personen. Die Anzahl der Haushalte steigt in diesem Zeitraum rein rechnerisch um +12. Während in den Altersgruppen bis 59 Jahre ein Rückgang der Haushalte in Höhe von -27 zu verzeichnen ist, steigt die Anzahl der Haushalte in der Altersgruppe 60 Jahre und älter um +39.

### Anlage 3 zum Schreiben vom 02.08.2015:

#### Bedarfserhöhung durch Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote

Der Anstieg der Haushalte im Prognosezeitraum (siehe Anlage 2) in Höhe von +12 dient im SSR-Gutachten als Grundlage für die weiteren Berechnungen:

##### 1. Berechnung ohne Wiederbelegungsquote

1.	Haushaltszuwachs (= Wohnungsbedarf) bis 2020	+12
2.	abzüglich Neubaupotenziale auf unbebauten/umnutzbaren Flächen	-2
3.	abzüglich Nachverdichtungspotenzialen auf bebauten Grundstücken	-2
4.	abzüglich zur Verfügung stehende Gebrauchtimmobilien	-15
5.	<b>Verbleibender Wohnungsbedarf, der im Zeitraum 2015 bis 2020 nicht durch Bestandspotenziale befriedigt werden kann</b>	<b>-7</b>

Werden die im Prognosezeitraum bis 2020 frei werdenden Bestandsimmobilien zu 100% in der Berechnung berücksichtigt, ergibt sich ein negativer Wohnungsbedarf in Höhe von -7 Wohneinheiten. Mit anderen Worten: Es ist keine zusätzliche Siedlungsfläche erforderlich. Zugleich wird die Leerstandsproblematik minimiert, da alle frei werdenden Bestandsimmobilien wieder belegt werden.

##### 2. Berechnung mit Wiederbelegungsquote

Im vorliegenden SSR-Gutachten werden allerdings nicht 100% der frei werdenden Bestandsimmobilien berücksichtigt. Der Gutachter nimmt willkürlich an, dass nur 20% der zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien wieder belegt werden. Er berücksichtigt daher die frei werdenden Gebrauchtimmobilien in Form einer „Wiederbelegungsquote“ mit 20% (20% von 15 Bestandsimmobilien = 3).

1.	Haushaltszuwachs (= Wohnungsbedarf) bis 2020	+12
2.	abzüglich Neubaupotenziale auf unbebauten/umnutzbaren Flächen	-2
3.	abzüglich Nachverdichtungspotenzialen auf bebauten Grundstücken	-2
4.	abzüglich 20% der zur Verfügung stehende Gebrauchtimmobilien	-3
5.	<b>Verbleibender Wohnungsbedarf, der im Zeitraum 2015 bis 2020 unter Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote in Höhe von 20% nicht durch Bestandspotenziale befriedigt werden kann</b>	<b>+5</b>

Werden im Prognosezeitraum bis 2020 nur 20% der frei werdenden Bestandsimmobilien in Form einer Wiederbelegungsquote in der Berechnung berücksichtigt, ergibt sich ein Wohnungsbedarf in Höhe von +5 Wohneinheiten. Mit anderen Worten: Es ist zusätzliche Siedlungsfläche für 5 Wohneinheiten erforderlich. Zugleich wird die Leerstandsproblematik erhöht, da von den insgesamt 15 frei werdenden Bestandsimmobilien nur 3 wieder belegt werden.

#### Anlage 4 zum Schreiben vom 02.08.2015:

#### „Siedlungsflächenzuschlag“ durch das Einfügen einer Bleibequote

Der in Anlage 3 ermittelte Wohnungsbedarf wird im SSR-Gutachten willkürlich durch das Einfügen einer „Bleibequote“ erhöht. Diese Erhöhung hat die Funktion eines „Siedlungsflächenzuschlags“, mit dem der Gutachter sich dem gewünschten Ergebnis annähert.

Der Gutachter begründet die „Bleibequote“ mit der Behauptung, in der Vergangenheit hätten nicht in ausreichendem Maße „Wunschgrundstücke“ auf der „grünen Wiese“ zur Verfügung gestanden und leitet daraus die Annahme ab, einige Alverskirchener seien deswegen in den Nahbereich nach Telgte, Sendenhorst oder Everswinkel abgewandert.

Die vom Gutachter gemachten Annahmen werden an keiner Stelle belegt.

Der Gutachter stellt die Hypothese auf, dass sich in Alverskirchen die Nahabwanderungen in Zukunft um 1/3 reduzieren, wenn der in Anlage 3 ermittelte Wohnungsbedarf um 12 Wohneinheiten erhöht wird. Bezogen auf den ursprünglich ermittelten Wohnungsbedarf von 5 Wohneinheiten entspricht dies einem Siedlungsflächenzuschlag von 140%.

Verbleibender Wohnungsbedarf, der im Zeitraum 2015 bis 2020 unter Berücksichtigung einer Wiederbelegungsquote in Höhe von 20% nicht durch Bestandspotenziale befriedigt werden kann ( <i>Ergebnis aus Anlage 3</i> )	+5
Zuzüglich <b>Bleibequote</b> (= „Siedlungsflächenzuschlag“ in Höhe von 140%)	<b>+12</b>
„errechneter“ Bedarf für zusätzliche Siedlungsfläche lt. SSR-Gutachten (Die „errechneten“ 17 Wohneinheiten werden als Begründung für die Ausweisung von 19 Baugrundstücken für 23 Wohneinheiten herangezogen.)	+17

Konsequenterweise ist nach der Logik des SSR-Gutachtens zukünftig bei der Berechnung des Siedlungsflächenbedarfs in jeder Kommune eine „Bleibequote“ zu berücksichtigen. Landesweit erhöht sich dadurch der Gesamtsiedlungsflächenbedarf entsprechend.

Die „Bleibequote“ wirkt im Hinblick auf die raumordnerischen Zielsetzungen sowohl des Landesentwicklungsplans NRW als auch des Regionalplans Münsterland kontraproduktiv.

**Das allgemein propagierte Ziel der Siedlungsflächenreduzierung wird mit der Akzeptanz einer „Bleibequote“ de facto aufgegeben.**