

**ID: Stellungnahme:**

2869 Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile  
(Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum)

Mit dem Ziel 2-3 "Siedlungsraum und Freiraum" wird auch in dem vorliegenden LEP-Entwurf an der bereits im LEP von 1995 verankerten Bestimmung, wonach die Entwicklung der im Freiraum gelegenen kleineren Ortsteile auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (sog. Eigenentwicklung) beschränkt bleibt, festgehalten.

Das Ziel, die im regionalplanerischen Freiraum liegenden Ortsteile ausschließlich auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten, ist ausdrücklich zu begrüßen.

Aufgrund vorhandener eklatanter Vollzugsdefizite konnten in der Vergangenheit die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen zur Eigenentwicklung untergeordneter Ortsteile ihre steuernde Wirkung zum Schutz des Freiraums allerdings kaum entfalten.

Es ist daher zwingend erforderlich, durch die Aufnahme landeseinheitlicher Vorgaben im LEP, die sachgerechte Ermittlung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu gewährleisten. Nur wenn es gelingt, durch die Vorgabe eines einheitlichen Rahmens Transparenz und Gleichbehandlung im Hinblick auf die Eigenentwicklung in den verschiedenen Planungsregionen zu erreichen, ist das angestrebte Ziel einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung zu realisieren.

Solange es Kommungen wie bisher möglich ist, nach Gutdünken auch in Eigenentwicklungsortsteilen eine auf "Anwerbung" von Einwohnern aus Nachbarkommunen gerichtete angebotsorientierte Baulandpolitik zu betreiben, wird der unlautere Wettbewerb um Einwohner zu Lasten der Freiraumfunktion und damit zu Lasten der Natur fortgesetzt.

Zahlreiche Eigenentwicklungskommunen haben nicht zuletzt mit "wohlwollender Zustimmung" der Landesregierung und der Bezirksregierungen eine "Kirchturmpolitik" zum Nachteil des Freiraumschutzes betrieben. Das Oberverwaltungsgericht NRW hat in einem Urteil vom 18.10.2013 (OVG NRW 10 D 4/11.NE) eindrücklich auf die Folgen dieses Fehlverhaltens hingewiesen: "Eine gegenbenenfalls konkurrierende flächenmäßige Erweiterung dieser Ortsteile mit dem vorrangigen Ziel, dem Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegenzuwirken, würde - zumindest in ihrer gedachten Häufung - die übergeordnete Regionalplanung, die mit der gewollten Siedlungskonzentration nicht zuletzt dem fortschreitenden Flächenverbrauch entgegenzutreten und dem Umweltgedanken Rechnung tragen will, zwangsläufig scheitern lassen" (Zitat OVG-Urteil).

Das Gericht sieht es im Interesse der Ziele der Raumordnung als gerechtfertigt an, die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsfläche in den Eigenentwicklungsortsteilen von dem plausiblen Nachweis des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung abhängig zu machen. In seinem Urteil hat das OVG Kriterien genannt, die ein gerichtlich überprüfbares Wohnungsbedarfsgutachten zu erfüllen hat.

Am aktuellen Beispiel der Flächennutzungsplanänderung im Eigenentwicklungsortteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel wird jedoch deutlich, dass weder die Landesregierung noch die Bezirksregierung bisher ernsthaft bereit sind, die Einhaltung der vom OVG formulierten Kriterien einzufordern.

Nachdem das OVG NRW mit Urteil vom 18.10.2013 den Bebauungsplan für das überdimensionierte Baugebiet "Königskamp" im Ortsteil Alverskirchen wegen des gänzlichen Fehlens eines Bedarfsnachweises aufgehoben hatte, wurde von der Gemeinde Everswinkel inzwischen ein Bedarfsgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans "Königskamp II" vorgelegt. Das Gutachten für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen erfüllt ganz offensichtlich nicht die vom OVG formulierten Anforderungen, die an eine belastbare Prognose zu stellen sind. Die Bezirksregierung Münster stellt im Rahmen der Plausibilitätsprüfung selbstkritisch fest, dass das Gutachten "deutlich macht, dass man eher den marktwirtschaftlichen Realitäten nachkommt und dem Ansinnen der Regionalplanung so nicht Rechnung getragen werden kann". Trotz vielfältiger Unzulänglichkeiten in dem von der Gemeinde Everswinkel vorgelegten Gutachten sieht die Bezirksregierung Münster in Abstimmung mit dem Bauministerium und der Staatskanzlei des Landes NRW die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung als gegeben an.

Obwohl im Ortsteil Alverskirchen lt. Gutachten in erheblichem Umfang unbebaute Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale zur Verfügung stehen und im Prognosezeitraum auf Grund des Generationenwechsels ca. 50 Bestandsimmobilien frei werden, wird von der Gemeinde Eveswinkel zusätzliche Siedlungsfläche im Freiraum auf Kosten der Natur beansprucht.

Das zur Bedarfsermittlung für den Wohnungsneubau im Ortsteil Alverskirchen von der Gemeinde Eveswinkel vorgelegte Gutachten missachtet in eklatanter Weise die durch höchstrichterliche Rechtsprechung für eine ordnungsgemäße Bedarfsprognose entwickelten Kriterien.

So ergibt sich der im Gutachten rein rechnerisch ermittelte Zuwachs an Haushalten (= Zuwachs an Wohneinheiten) ausschließlich durch eine Veränderung der Altersstruktur, die durch "prognostizierte" Wanderungsgewinne in der Altersgruppe 60+ verstärkt wird. Durch das starke Anwachsen der Generation 60+ wird im Gutachten eine Zunahme von 1- und 2-Personenhaushalten im Prognosezeitraum unterstellt. Der rechnerisch ermittelte Zuwachs an Haushalten in der Altersgruppe 60+ stellt nach Ansicht des Gutachters den zukünftigen Wohnungsbedarf dar.

Die Erhöhung der Anzahl der Haushalte infolge der Verschiebung der Altersstruktur und die damit einhergehende rein rechnerische Erhöhung der Wohneinheiten führt lt. Gutachten bei gleichzeitiger Verringerung der Anzahl der potentiellen Nachfrager nach Einfamilienhäusern in der Altersgruppe der 20 bis 39-Jährigen (Verringerung um 50%) zu der Forderung, zusätzliche Siedlungsfläche ausschließlich für Einfamilienhäuser auszuweisen.

Einen derartigen methodischen Ansatz hat das OVG NRW ausdrücklich untersagt. Im OVG-Urteil heißt es: Eine sich verändernde Altersstruktur in der Bevölkerung und die daraus folgende Verkleinerung der Haushalte reicht nicht aus, um einen konkreten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung festzustellen.

Da laut Gutachten im Prognosezeitraum insgesamt 50 Bestandsimmobilien durch Generationenwechsel an den Markt kommen, könnte der prognostizierte Wohnungsbedarf problemlos durch die zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien gedeckt werden. Der Gutachter legt jedoch willkürlich fest, dass in Alverskirchen nur 20% der frei werdenden Bestandsimmobilien von Ortsansässigen nachgefragt werden (= sog. Wiederbelegungsquote). Die verbleibenden 80% der zur Verfügung stehenden Einfamilienhäuser werden bei der Bedarfsberechnung nicht berücksichtigt. Sie erhöhen zukünftig den bereits vorhandenen Leerstand.

Die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen werden durch das Einfügen eines fiktiven "Siedlungsflächenzuschlags" in Form einer sog. "Bleibequote" geradezu ad absurdum geführt. Obwohl das OVG in seinem Urteil zu dem Ergebnis kommt, dass die im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen "in den letzten Jahren baureif gemachten Grundstücke tatsächlich ganz überwiegend nicht von Ortsansässigen genutzt wurden" (Zitat OVG-Urteil), stellt der Gutachter die Behauptung auf, es hätten in der Vergangenheit nicht genügend Baugrundstücke für die Alverskirchener Bevölkerung zur Verfügung gestanden. Infolgedessen sei es zu Nahabwanderungen gekommen. Zum "Ausgleich" der Nahabwanderungen wird in das Bedarfsgutachten eine sog. "Bleibequote" eingefügt, durch die der bis dahin ermittelte Wohnungsbedarf um 140% erhöht wird.

Da in Alverskirchen Baugrundstücke entgegen den Zielen der Raumordnung tatsächlich ganz überwiegend in den letzten Jahren rechtswidrig an Ortsfremde vergeben worden sind, ist es absurd, eine Bleibequote zu kreieren, die einen Mangel an Baugrundstücken für Ortsansässige suggerieren soll und damit als zusätzlicher Bedarf in Form eines

"Siedlungsflächenzuschlags" in die aktuelle Bedarfsprognose einbezogen wird. Die Berücksichtigung einer "Bleibequote" stellt quasi eine "Belohnung" für das rechtswidrige Verhalten der Gemeinde Everswinkel in der Vergangenheit dar.

Die Einführung und Einbindung einer sog. "Bleibequote" zur Wohnungsbedarfsberechnung für den Ortsteil Alverskirchen ist inhaltlich nicht zu begründen, methodisch höchst bedenklich und somit unzulässig.

Solange Bezirks- und Landesregierung Wohnungsbedarfsgutachten dulden, mit denen das Unterlaufen der landes- und regionplanerischen Zielsetzungen ermöglicht wird, ist eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung, wie sie mit dem Landesentwicklungsplan angestrebt werden soll, nicht zu erreichen.