

Alfred Wolk
Wiemstraße 32 a
48351 Everswinkel

04.07.2017

An den
Rat der Gemeinde Everswinkel
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

Petition

Seit nunmehr weit über zwanzig Jahren verstößt die Gemeinde Everswinkel durch die Ausweisung überdimensionierter Baugebiete im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen gegen die Ziele der Raumordnung. Obwohl der Verwaltung und den Kommunalpolitikern seit langem hinlänglich bekannt ist, dass lediglich zusätzliche Siedlungsfläche durch eine behutsame Abrundung für die ortsansässige Bevölkerung ausgewiesen werden darf, wurden in den letzten Jahren über 200 Grundstücke baureif gemacht und entgegen den Bestimmungen des Landesentwicklungsplans NRW und den Bestimmungen des Regionalplans Münsterland überwiegend nicht Ortsansässigen zur Verfügung gestellt.¹

Die jahrzehntelange Ausweisung überdimensionierter Baugebiete durch bewusste Missachtung der raumplanerischen Zielsetzungen 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.

Die Gemeinde hat bei der Vermarktung von Grundstücken bisher kaum wirksame Maßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich ausschließlich für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden, so wie es der Regionalplan vorsieht. Durch den überwiegenden Verkauf der Grundstücke an Ortsfremde wurden der ortsansässigen Bevölkerung Bauflächen vorenthalten. Verwaltung und Kommunalpolitiker verstoßen damit nicht nur gegen geltendes Recht, sondern schaden mit diesem Verhalten der einheimischen Dorfbevölkerung, da die Bauflächen den bauwilligen Alverskirchenern nicht mehr zur Verfügung stehen.

Das Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit Urteil vom 18.10.2013 das Verhalten der Gemeinde Everswinkel durch Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp“ missbilligt.

Mit seinem Urteil hat das OVG die Rechtmäßigkeit und Sinnhaftigkeit der raumordnerischen Zielsetzungen im Landesentwicklungsplan NRW und im Regionalplan Münsterland zur Sicherung des Freiraums in aller Deutlichkeit bestätigt.

¹ OVG NRW, 10 D 4/11.NE, S. 21 f.

Nach dem Regionalplan Münsterland ist ein Ziel der Raumordnung, die landesplanerisch **angestrebte Schwerpunktbildung** zu verwirklichen, wonach sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen hat, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Siedlungsbereich ist nach den Festlegungen des Regionalplans der **Ortsteil Everswinkel**.

Durch die Darstellung des Ortsteils Alverskirchen als Freifläche ist 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.

Der vor allem von vielen ländlichen Gemeinden betriebenen „Kirchturmpolitik“ wird mit dem OVG-Urteil 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 Flächenreduzierung. Das Vorhalten von Baugrundstücken, um Ortsfremde „anzulocken“, ist mit der Zielsetzung des Instruments der „Eigenentwicklung“ unvereinbar. Das ist die klare Aussage des OVG-Urteils.

Da die Gemeinde Everswinkel scheinbar der Ansicht ist, sie habe durch die jahrzehntelange rechtswidrige Ausweisung von Baugebieten im Ortsteil Alverskirchen quasi ein „Gewohnheitsrecht“ erworben, hat sie unmittelbar nach dem OVG-Urteil den Bebauungsplan Nr. 56 „Königskamp II“ aufgestellt. Die erneute Ausweisung einer Siedlungsfläche im bisher unbebauten Freiraum zeigt die strukturelle Respektlosigkeit der Verwaltung und der Mehrheit der Kommunalpolitiker vor dem Gesetz und vor allem vor der Natur.

Vor dem Hintergrund der Knappheit der Ressource Boden ist die Inanspruchnahme von Flächen, die überwiegend der Befriedigung marktwirtschaftlicher Interessen dient, nicht gerechtfertigt. Eine kommunale Baulandpolitik, die sich an der Optimierung kurzfristiger Wirtschaftsbedingungen orientiert, statt eine nachhaltige Wohlfahrtsoptimierung auf regionaler Ebene anzustreben, untergräbt die Steuerungswirkung des Landesentwicklungs- und Regionalplans.

Die im Jahr 2015 erstellte Wohnungsbedarfsanalyse für den Ortsteil Alverskirchen zeigt, dass vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eine weitere Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche als Siedlungsfläche für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bis zum Jahr 2030 und wahrscheinlich auch darüber hinaus nicht erforderlich ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Wohnungsbedarfsanalyse bis 2030²

² Schulten Stadt- und Raumentwicklung: „Fortschreibung der Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“, 2015, Seite 19.

Anmerkung: Die Form der Tabelle wurde zum Zwecke der besseren Lesbarkeit modifiziert und um einige Anmerkungen ergänzt.

Prognostizierter Wohnungsbedarf für zusätzliche Bauflächen im Ortsteil Alverskirchen bis zum Jahr 2030

			2015-2020	2021-2025	2026-2030	gesamt 2015-2030
1		Haushaltsveränderung = Wohnungsbedarf	12	12	15	39
2	-	abzüglich Bestandsimmobilien durch Generationenwechsel	15	15	20	50
3	-	abzüglich Neubaupotenziale auf unbebauten/umnutzbaren Flächen „Baulücken“	2	20	5	27
4	-	abzüglich Nachverdichtungspotenziale auf bebauten Grundstücken	2	2	4	8
5	=	verbleibender Wohnungsbedarf <i>Anmerkung: Das Ergebnis zeigt, dass der sich bei rückläufiger Bevölkerung allein auf eine unterstellte Verkleinerung der Haushalte beruhende Wohnungsbedarf durch frei werde Bestandsimmobilien und durch Innenentwicklung mehr als gedeckt werden kann. Die Ausweisung weiterer Baugebiete ist langfristig für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nicht erforderlich.</i>	-7	-25	-14	-46
6	+	zuzüglich 80% der zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien (80% von Zeile 2) <i>Anmerkung: Der Gutachter unterstellt, dass nur 20% der frei werdenden Bestandsimmobilien von Ortsansässigen genutzt werden (= Wiederbelegungsquote). Die verbleibenden 80% werden deshalb als bereits vorhandenes Wohnpotenzial nicht berücksichtigt.</i>	12	12	16	40
7	+	zuzüglich fiktiver Bedarf durch „Bleibequote“ <i>Anmerkung: Der Gutachter unterstellt, dass trotz der Baureifmachung von über 200 Grundstücken in den vergangenen Jahren nicht genügend Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung standen und deshalb einige Alverskirchener nicht im Dorf geblieben seien. Dieser „unbefriedigte“ Bedarf wird nun in Form einer willkürlich festgelegten „Bleibequote“ berücksichtigt.</i>	12	7	6	25
8	=	„errechneter“ Bedarf für zusätzliche Siedlungsfläche lt. SSR-Gutachten ((Zeile 5 zuzüglich Zeile 6 und 7) <i>Dieses Ergebnis kommt durch die willkürliche Hinzurechnung der Wiederbelegungsquote und der Bleibequote zustande.</i>	17	-6	8	19

Das aktuelle Gutachten von Schulten Stadt- und Raumentwicklung prognostiziert für den Ortsteil Alverskirchen bis 2030 einen Wohnungsüberhang von mindestens 46 Wohnungen. Nur durch das Einfügen einer fiktiven und in ihrer Höhe willkürlich gewählten „Wiederbelegungsquote“ und „Bleibequote“ wurde bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2030 ein zusätzlicher Bauflächenbedarf für 19 Wohneinheiten „konstruiert“. Zur Deckung dieses Bedarfs wurde im „Königskamp II“ Baurecht für insgesamt 23 Wohneinheiten geschaffen.

Obwohl bereits eine mit den Steuergeldern der Everswinkeler Bürger finanzierte umfangreiche Wohnungsbedarfsanalyse vorliegt, beabsichtigt der Bürgermeister, den Wohnungsneubaubedarf durch eine zusätzliche Bedarfsanalyse zum wiederholten Mal ermitteln zu lassen.³ Ziel ist es ganz offensichtlich weiteres Bauland im Freiraum auszuweisen.

³ Vorlage 50/2017 der Gemeinde Everswinkel vom 20.06.2017.

Zur Ausweisung eines weiteren Baugebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans, die von der Bezirksregierung genehmigt werden muss, Voraussetzung. Ein neues Bedarfsgutachten unter nahezu unveränderten Bedingungen kann nur zu einem höheren Wohnungsbedarf als das bisherige Gutachten gelangen, wenn neben fiktiven Größen wie „Bleibequote“ und „Wiederbelegungsquote“ weitere „gestalterische Möglichkeiten“ im Hinblick auf die Ergebnisbeeinflussung genutzt werden. Eine weiterhin von den Kriterien des OVG-Urteils⁴ abweichende **Bedarfsprognose macht „deutlich, dass man eher den marktwirtschaftlichen Realitäten des Wohnungsmarktes denn siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen nachkommt.“**⁵ Mit anderen Worten: Es fände ein erneuter Verstoß gegen die regionalplanerischen Zielsetzungen statt.

In einer am 19.06.2017 veröffentlichten Studie hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IWD) festgestellt, dass im Kreis Warendorf in den vergangenen Jahren 62% über den Bedarf, der sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ergibt, gebaut wurde.⁶ Bei der Erstellung von Einfamilienhäusern liegt die Überdeckung im Kreis Warendorf sogar bei über 200%. Die Studie des IWD kommt zu dem Schluss, dass nicht zu wenig gebaut wird, vielmehr wird an der falschen Stelle gebaut und es wird das Falsche gebaut. Durch die Errichtung von Einfamilienhäusern über den Bedarf wird nicht nur der hinlänglich angeprangerte „Flächenfraß“ fortgesetzt. Durch die Zersiedelung der Landschaft wird auch die Infrastruktur nicht effizient genutzt, was die Kosten für die Kommunen weiter treibt.

Die Betrachtung der Zahlen für die Gemeinde Everswinkel bestätigt diese Aussagen. Seit 2004 wurden im Ortsteil Everswinkel und im Ortsteil Alverskirchen zusammen mehr als 600 neue Wohneinheiten geschaffen. Ein beträchtlicher Teil davon in Form von Einfamilienhäusern. Im gleichen Zeitraum ist aber die Zahl der Einwohner nahezu konstant geblieben. Gestiegen sind dafür aber die letztendlich von den Bürgern zu tragenden Infrastrukturfolgekosten.

Ich fordere den Rat der Gemeinde Everswinkel auf, im Interesse der Natur und damit im Interesse der Allgemeinheit auf die Ausweisung weiterer Siedlungsfläche im Eigenentwicklungsortsteil Alverskirchen zu verzichten.

Der Beschlussvorschlag des Bürgermeisters zur Erstellung eines neuen, ca. 12.000 € teuren Gutachtens⁷ ist vom Rat der Gemeinde Everswinkel abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß

Alfred Wolk

⁴ OVG NRW, 10 D 4/11 NE.

⁵ Schreiben der Bezirksregierung Münster an das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW vom 05.12.2014, Seite 7.

⁶ Institut der deutschen Wirtschaft Köln: „Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land.“, IW-Kurzbericht-Nr. 44 vom 19.06.2015.

⁷ Betrag laut Aussage von Herrn Reher in der Sitzung des Bezirksausschusses Alverskirchen vom 29.06.2017.