

## **91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

### **Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6 Absatz 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **Ziel der 91. Flächennutzungsplanänderung**

Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen, d. h. einerseits sind ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits ist die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Im Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der Bezirksregierung Arnsberg werden die im FNP einer Gemeinde dargestellten Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe) zeichnerisch und tabellarisch registriert und bisher nicht entwickelte Flächen als Reserveflächen geführt.

Ein großer Teil der in Werl vorhandenen Reserveflächen für Wohnen kann aktuell wegen beispielsweise fehlender Verfügbarkeit, ungünstiger Lage und Erschließung oder Konflikten mit anderen Nutzungen nicht entwickelt werden. Eine Entwicklung an anderer Stelle ist aufgrund des bestehenden Überhangs an Reserveflächen für Wohnen jedoch nicht möglich. Durch die Rücknahme von Wohnbauflächen soll der Überhang abgebaut und zugleich die Möglichkeit eröffnet werden, Wohnbauflächen an geeigneten Stellen zu entwickeln.

Durch die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Werl als Wohnbaufläche oder Dorfgebiet dargestellt sind und weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend zurückgeführt, d. h. in eine landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche umgewandelt.

Der Geltungsbereich der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft 18 Teilgebiete, die in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Buderich, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße und Westönnen liegen.

Die Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen umfasst ca. 19 ha. Insgesamt liegt der Anteil der Reservefläche für Wohnen im gesamten Stadtgebiet bei ca. 61 ha (Stand: Feb. 2018). Dem gegenüber steht ein rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen von ca. 25 ha (Stand: Feb. 2018).

## **Ablauf der Beteiligungen**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Aushang) fand in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschl. 13.07.2018 statt; neben der gesetzlich geregelten frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beabsichtigte Planung und die Beteiligungsmöglichkeiten in Form einer öffentlichen Bekanntmachung, hier im Amtsblatt der Wallfahrtsstadt Werl, wurden zusätzlich mit Schreiben vom 18.05.2018 die Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Grundstücke angeschrieben und über die beabsichtigte Planung und die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme zur Planung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 06.06.2018 bis zum 13.07.2018 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschl. 08.02.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.05.2019 bis zum 07.06.2019.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Während des Beteiligungszeitraumes gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen von der Öffentlichkeit mehrere Stellungnahmen zur Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen ein. Im Wesentlichen wurde angeregt, die jeweiligen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete nicht zurück zu nehmen, damit eine Bebauung der entsprechenden Grundstücke weiterhin grundsätzlich möglich ist. Teilweise bezogen sich die Anregungen auf die Berücksichtigung von Grundstücksgrenzen.

Bis auf geringfügige Anpassungen des Geltungsbereichs an Grundstücksgrenzen wurde an dem Planungsziel, Reserveflächen für Wohnen zurück zu nehmen festgehalten. Eine Fläche, die im Ortsteil Büderich an der Kletterstraße liegt (Teilgebiet 4, Größe ca. 0,22 ha), wurde aus dem Geltungsbereich der 91. Flächennutzungsplanänderung genommen, weil es bereits im Jahr 2011 das Bestreben gab, in diesem Bereich Wohngebäude zu errichten und in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2011 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kletterstraße“ eingeleitet wurde. Bis heute wurde das Bauleitplanverfahren aus verschiedenen Gründen nicht weiter geführt. Seitens des Grundstückseigentümers bestehen nun konkrete Entwicklungsabsichten. Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Durchführung eines separaten Bauleitplanverfahrens erforderlich. Im Vorfeld soll durch vertragliche Vereinbarungen (Grundlagenvertrag) der Stadt zugesichert werden, dass die Entwicklung dieser Fläche in einem absehbaren Zeitraum stattfinden wird, damit keine weiteren Flächenreserven durch qualifizierte Planung geschaffen werden.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Der Kreis Soest befürwortet die Rückführung von

Reserveflächen für Wohnen und hat aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken zur Planung geäußert, aber den Hinweis zur Beachtung des Landschaftsplanes VI „Werl“ gegeben. Insbesondere wurde auf den besonderen Schutz der Obstwiesen südlich der Budericher Bundesstraße hingewiesen und angeregt, in Bezug auf die Teilgebiete 6 und 7 (Ortsteil Buderich, Flächen südlich der B 1) die Festsetzungen des Landschaftsplanes zu übernehmen und die Rückführung auf angrenzende Wohnbauflächen auszuweiten. Dieser Anregung ist die Verwaltung nicht gefolgt, weil aus städtebaulicher Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung des Gebotes des flächensparenden Bauens und der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung von Anbaumöglichkeiten bestehender Erschließungsanlagen eine Entwicklung in ca. einer Bautiefe entlang der Budericher Bundesstraße sinnvoll ist. Die Vorgaben des Landschaftsplanes VI „Werl“ finden insofern Berücksichtigung, dass mit der 91. Flächennutzungsplanänderung auf den rückwärtigen Flächen der südlich an die B 1 angrenzenden Grundstücke z. T. eine Umwandlung des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes in landwirtschaftliche Flächen erfolgt wird. Dadurch wird die Bebaubarkeit in zweiter Reihe eingeschränkt. Darüber hinaus hat die Untere Landschaftsbehörde angeregt, die im Landschaftsplan VI „Werl“ festgesetzten Schutzgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Eine nachrichtliche Übernahme der im Landschaftsplan VI „Werl“ festgesetzten Schutzgebiete in den Flächennutzungsplan wird von der Verwaltung angestrebt, ist aber nicht Gegenstand der 91. Flächennutzungsplanänderung.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden der Planentwurf und die Begründung angepasst. Außerdem wurde der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB des BauGB erstellt. Darin wurden die folgenden wesentlichen ökologischen Auswirkungen hervorgehoben:

Durch die Planung wird die tatsächlich vorhandene Nutzung der Teilgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt und das bisherige Entwicklungsziel „Wohnbaufläche“ bzw. „Dorfgebiet“ aufgehoben. Bei Durchführung der Planung wird sich der bestehende Umweltzustand innerhalb des Plangebietes nicht verändern. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind somit nicht zu erwarten.

Auch eine Beeinträchtigung nationaler und europäischer Schutzgebiete liegt nicht vor. Vielmehr werden durch die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan die Schutzziele des Landschaftsplanes VI „Werl“ sowie des „Europäisches Vogelschutzgebietes Hellwegbörde“ (Ortsteil Westönnen) und der Biotopschutz gestärkt. Ein planungsbedingter Eingriff in Natur und Landschaft, der einen Ausgleich erfordern würde, wird ebenfalls nicht hervorgerufen.

Aufgrund der nicht zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand ist eine detaillierte Ermittlung der umweltrelevanten Belange nicht erforderlich. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei einer detaillierten Untersuchung erweiterte Erkenntnisse zu erwarten wären.

Während des Beteiligungszeitraumes gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat der Kreis Soest auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen und betont, dass sich in einigen Fällen mit der Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen die Möglichkeit der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Landschaftsplanes ergibt. Die nachrichtliche Übernahme der im Landschaftsplan VI „Werl“ festgesetzten Schutzgebiete in den Flächennutzungsplan ist nicht Gegenstand der 91. Flächennutzungsplanänderung.

### **Feststellungsbeschluss und Genehmigung**

Die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Beschluss des Rates der Wallfahrtsstadt Werl am 19.09.2019 festgestellt und mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 19.12.2019 (AZ: 35.2.1-1.4-SO-15/19) genehmigt. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 05/2020 der Wallfahrtsstadt Werl ist die 91. FNP-Änderung seit dem 24.04.2020 rechtswirksam.