

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Anregungen/Bedenken nach § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Erbengemeinschaft ..., 05.03.2013

Ich erhebe hiermit im Namen der Erbengemeinschaft ... Widerspruch gegen den zur öffentlichen Anhörung ausliegenden Flächennutzungsplan Menzelen - Ost.

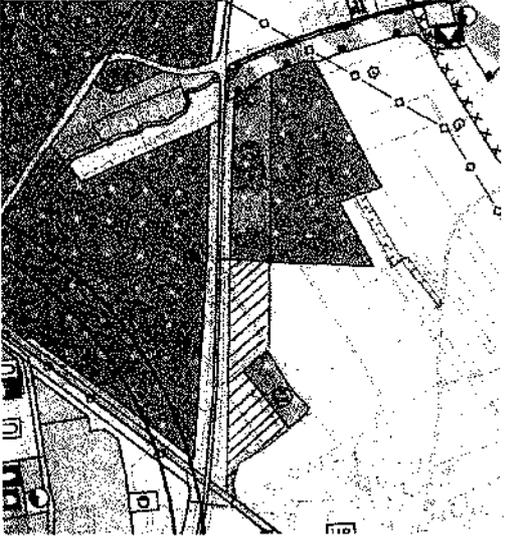
Wie aus dem Entwurf zu ersehen ist, wird die beiderseitige Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen entlang der Birtener Strasse, zwischen dem Kokershof, Birtener Str. 2 und der Bebauung Birtener Str. 4 und 6 für eine mögliche ortsübliche Einfamilienhausbebauung nicht genutzt.

Es erschließt sich uns nicht, warum Sie diese Baulücke in den neuerlichen Flächennutzungsplan, entgegen früherer Zusagen, nicht aufgenommen haben.

Ein Widerspruch gegen den Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Die Eingabe wird jedoch als Anregung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufgegriffen.

Die aktuelle Entwurfsdarstellung basiert auf den Vorgaben des *Gemeindeentwicklungsplans Alpen 2030* und ist (auch hinsichtlich der örtlichen Bedarfssituation) regionalplanerisch abgestimmt. Dabei haben sich Bauflächenausweisungen in Ortsteilen mit einer Aufnahmekapazität von weniger als 2.000 Einwohnern am konkreten Eigenbedarf der Ortslage zu orientieren, nicht aber an einzelnen Bau- oder wirtschaftlichen Verwertungswünschen. Menzelen-Ost zeichnet sich dabei durch eine Vielzahl von Baulücken im Innenbereich auf (vergl. Erläuterungsbericht S. 45). Von daher sollte im Rahmen der vorliegenden Planung im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf neue Dorf-/Wohnbaugebietsdarstellungen weitestgehend verzichtet werden.

Die Flächennutzungsplanung hat sich an nachvollziehbaren städtebaulichen Kriterien zu orientieren und ist nicht willkürlich. Insbesondere muss in diesem Zusammenhang eine klar nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgen. Die angesprochenen Flächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB (also außerhalb der durch Satzung definierten bebauten Ortslage). Eine Berufung auf eine gegenüberliegende Bebauung reicht nicht aus. Die Areale stellen auch insoweit keine Baulücke dar, als die

<p>Wir beantragen deshalb die Aufnahme dieser Lage in den <u>Flächennutzungsplan</u>.</p>	<p>Präzedenzbebauung im Kern ursprünglich landwirtschaftlich begründete Betriebsgebäude sind.</p> <p>Der Bitte kann nicht gefolgt werden.</p>
<p>Erörterungsgespräch mit Herrn ..., 10.01.2013</p> <p>Herr ... nimmt die Neudarstellungen des Flächennutzungsplanes vor dem Hintergrund der energetischen Neuorientierung der Gemeinde positiv zur Kenntnis. Er regt an, die Darstellung der geplanten Freiflächenfotovoltaikanlage nach Süden zu verlängern.</p> 	<p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die staatliche Regionalplanung hatte im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 31.05.2012 selbst für eine räumliche Zusammenfassung der örtlichen Sonderbauflächen plädiert. Mit der Darstellung, die umwelt- und artenschutzrechtlich unproblematisch sein dürfte, wird das klimarelevante Ziel der Gemeinde, in absehbarer Zeit virtuell energieautark zu werden, wirkungsvoll unterstützt.</p> <p>Zurzeit sind für die betreffenden Sonderbauflächen die Zweckbestimmungen „Biogasanlage“ und „Photovoltaikanlage“ vorgesehen. Die staatliche Regionalplanung hatte in diesem Zusammenhang ebenfalls eine thematische Zusammenfassung vorgeschlagen und die gemeinsame Zweckbestimmung „Regenerative Energien“ angeregt. Dem sollte allerdings auch aufgrund bau- und immissionsschutzrechtlicher Aspekte sowie wegen der erforderlichen inhaltlichen Plankongruenz nicht gefolgt werden.</p>
<p>Eheleute..., 10.09.2010</p> <p>Um (...) zukünftige Vorhaben der Baugenehmigungsbehörde einreichen zu können, ist es (...) erforderlich, den „Thorenhof“ als</p>	<p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Das Bauercafe liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es genießt baurechtlichen</p>

<p>Ortsinnenbereichsfläche auszuweisen.</p>	<p>Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen auch bedarfsgerecht erweitert werden. Da jedoch eine großflächige bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich unerwünscht und eine entsprechende Baugebietserweiterung nicht bedarfsgerecht ist, sollte von einer Bauflächenentwicklung in diesem Bereich abgesehen werden.</p>
<p>Herr... 01.08.2010</p> <p>Ich beantrage, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Alpen dahingehend zu ändern, dass das Grundstück, eingetragen im Grundbuch Menzelen, Flur 5 Flurstück 379 (Eichenstraße), in Bauland umgewandelt wird.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Für eine Umwandlung des oben näher bezeichneten Grundstücks sprechen folgende Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück soll der Zusammenführung der Familie dienen. Mein Sohn wohnt mit seiner Lebensgefährtin derzeit in Rheinberg/Ossenberg und möchte auf diesem Grundstück ein Eigenheim errichten. Für mich ist die Familienzusammenführung ein enorm wichtiger Aspekt, da sich die Familie durch das unmittelbare Zusammenwohnen mehrerer Generationen gegenseitig unterstützen kann, z. B. meine Versorgung im Alter oder die gemeinsame Umsorgung und Erziehung geplanter Enkelkinder. 2. Die Umwandlung des oben bezeichneten Grundstücks in Bauland würde zu einer Arrondierung der Ortslage durch Bauflächenentwicklung führen. Konkret bedeutet dies, dass sich die Grenzen für den Außenbereich Menzelen auf beide Straßenseiten ausweiten und ein einheitliches <u>Bild ergeben</u> 	<p>Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes enthält bereits eine regionalplanerisch abgestimmte Bauflächendarstellung auf der Grundlage des <i>Gemeindeentwicklungsplanes Alpen 2030</i>.</p> <p>Nach Rechtsgültigkeit des Flächennutzungsplanes kann dort Satzungsrecht nach § 34 BauGB geschaffen werden.</p>

würde.

3. Zudem ist die Erschließung des Grundstücks bereits durch vorhandene Kanal-, Straßen-, Strom- und Wasseranschlüsse gesichert.
4. Durch die Erschließung der Eichenstraße sind der Gemeinde Alpen nicht erhebliche Kosten - auch für das oben genannte Grundstück - entstanden, die derzeit noch gestundet sind. Diese Kosten werden bei einer Umwandlung in Bauland aktiviert und fließen an die Gemeinde zurück.
5. Um zu gewährleisten, dass bei Einfahrt in den Ort Menzelen-Ost über die Birtener Straße ein optisch homogenes Gesamtbild entsteht, bietet es sich an, das Grundstück rückwärtig einzugrünen. Dies ist grundsätzlich in unserem Interesse.
6. Das Grundstück weist keine landschaftsschutzrechtlichen Restriktionen auf. In dieser Hinsicht spricht nichts für die Belassung einer einseitigen Bebauung der Eichenstraße in dem Bereich des oben genannten Grundstücks.
7. Mit der Umwandlung des oben genannten Grundstückes in Bauland werden keine Gewinnerzielungsabsichten verfolgt. Es soll sodann ein Eigenheim zu ausschließlich privater Nutzung durch meinen Sohn errichtet werden und so ein Mehrgenerationenprojekt garantieren, das auch eine Eigenversorgung zulässt, wenn es nötig oder gewünscht wird.

Im Vorgriff auf das Umwandlungsverfahren bitte ich zu prüfen, ob Kreis und Gemeinde schon eine Baulückenschließung annehmen können. Die Eingangslage in das Dorf Menzelen würde sich durch einen Lückenschluss verbessern und den Ortslagenbereich besser herausbringen.