

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kaseinwerk“ der Gemeinde Ostbevern
 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostbevern

**Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB
 Sitzung Umwelt- und Planungsausschuss am 18.02.2014 (Vorlagen 2014/015 und 2014/033)**

Einwender: B
Schreiben vom: 22.11.2013

Einwände / Hinweise / Anregungen	Abwägungsvorschlag
Namens und kraft beigefügter <u>Vollmachten</u> nehmen wir für unsere Mandanten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in Ergänzung zu den in der Versammlung vom 14.11.2013 bereits vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ wie folgt Stellung: I. Der Verfahrens- und Sachstand stellt sich im Wesentlichen zunächst so da: Es gilt der aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelte Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ vom 23.03.2006 in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ vom 07.02.2008. Fußend auf den Vorlagen 2011/042 und 2011/042/1 hat der Rat am 12.04.2011 über die Stellungnahme der Gemeinde Ostbevern zum Entwurf des Regionalplans beschlossen und im Rahmen der Regionalplanung bei der Bezirksregierung angeregt, den Standort Kaseinwerk als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Freizeiteinrichtung („ASBZ-E“) auszuweisen. Basierend auf Vorlage 2011/114 hat der UPA am 12.07.2011 die Einleitung und die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit betreffend die 44. Änderung des FNP sowie die Aufstellung und die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit betreffend die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ beschlossen. In der Sitzung des UPA vom 20.03.2013 (Vorlage 2012/043) wurde über den Sachstand dahingehend berichtet, dass das Konzept für das „Beverland“ überarbeitet werde und die sich aus der Weiterentwicklung des Konzeptes ergebenden Aspekte zu-	Die Abwägungen werden nachgereicht.

sammen mit den Betreibern, den Anlieger, der Politik, den Planern, den Fachbehörden und Gutachtern abgeglichen und der Öffentlichkeit neu vorgestellt wurden.

Fußend auf Vorlage 2013/134 hat der UPA am 12.09.2013 die Änderung des Einleitungsbeschlusses betreffend die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie Änderung des Aufstellungsbeschlusses betreffend die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ zwecks Anpassung an das in der Sitzung vom 12.03.2013 vorgestellte aktuelle Konzept (vgl. Vorlage 2013/036) zur Entwicklung des Sondergebietes Kaseinwerk beschlossen.

Der aktualisierte Planentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland wurde nach Auswertung der im bisherigen Verfahren vorgetragenen Anregungen und Bedenken in der Zeit vom 07.10.2013 bis 06.11.2013 zwecks erneuter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ausgelegt. Für unsere Mandanten haben wir gegenüber der Bezirksregierung in Abschrift beigefügte Stellungnahme vom 06.11.2013* abgegeben.

(*Anmerkung: Die Stellungnahme kann im Bauamt eingesehen werden)

Entgegen der Anregung der Gemeinde Ostbevern gem. Beschluss vom 12.04.2011 (Vorlagen 2011/042 und 2011/042/1) wird das „Landgästehaus Beverland mit umliegenden Veranstaltungsangeboten in Ostbevern“ im Entwurf des Regionalplans gerade nicht als ASBZ-E ausgewiesen, sondern als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Zweckbindung, Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“.

Der Bürgermeister selbst berichtet in der Sitzung des UPA vom 15.10.2013 neben dem Hinweis auf den im Entwurf befindlichen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) darüber, dass nach den übergreifenden Planungsgrundsätzen und -zielen im Entwurf des Regionalplans Münsterland die kommunale Bauleitplanung **bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich** auszurichten sei, dabei die **Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung** habe und nicht mehr benötigte Flächen wieder dem Freiraum zuzuführen seien.

Basierend auf den Vorlagen 2013/154 und 2013/155 hat der UPA am 15.10.2013 unter Kenntnisnahme der erneut aktualisierten Vorentwürfe die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden betreffend die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie betreffend die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Kaseinwerk" beschlossen.

II. Unsere Mandanten lehnen die Vorentwürfe für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ ab und treten einer solchen kommunalen Bauleitplanung mit Nachdruck entgegen.

1. Zunächst mag man sich die städteplanerischen Gründe vergegenwärtigen, wegen derer im Flächennutzungsplan und im daraus entwickelten Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ in der jetzigen Fassung im fraglichen Bereich ein

sonstiges Sondergebiet ausgewiesen wurde:

Der Rat hat am 14.06.2007 die Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet ehem. Kaseinwerkgelände" zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der Gewerbe- und Industriebranche des ehemaligen Kaseinwerkkomplexes zum Wohl der Allgemeinheit, nämlich zur Beseitigung von Rückständen, zum Schutz und Sanierung der erhaltenswürdigen Teile des Industriedenkmals Kaseinwerks mit Nebenbauten, zum Erhalt des historischen Erbes sowie Modernisierung und Instandsetzung der Gewerbe- und Industriebranche im Rahmen der Folgenutzung, beschlossen.

Dieses städteplanerische Ziel wurde erreicht.

Inzwischen droht in dem Area! aus Sicht unserer Mandanten gerade auch vor dem Hintergrund der jetzigen Vorentwürfe für die die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk" *eine* Fehlentwicklung.

Schon die bisherige Entwicklung stellt sich für das Umfeld des Beverland als äußerst konfliktbelastet dar. Von „Freiraum" oder gar „Freiraum für Erholung" - auf die Freiraumfunktionen wird nachfolgend noch näher einzugehen sein - kann insoweit jedenfalls für unsere dort als Nachbarn bzw. Anlieger ansässigen Mandanten in keinsten Weise die Rede sein, **wie ordnungsbehördlich und polizeilich vielfach aktenkundig und aus vielfachen Eingaben bei der Gemeinde bekannt**, zuletzt auf der Versammlung am 14.11.2013. (Vorgänge werden auf Wunsch nachgereicht).

Zielgruppen Privatreisesegment sind maßgeblich gerade „Kegelclubs, Mannschaften, Vereine, Stammtischfahrten, Jungesellenabschiede", denen ein „intensives Gruppenerlebnis" geboten werden soll (Vgl. in der Sitzung des UPA vom 12.03.2013 vorgestelltes Tourismuskonzept des Beverlandes, S. 12). So führen laufend Veranstaltungen wie Bosseltouren, Planwagenfahrten, Tandemfahrten usw. unter regelmäßigen nicht unerheblichen alkoholbedingten Ausfallerscheinungen und Ordnungswidrigkeiten der teilnehmenden Gäste (lautstarkes Lärmen, Urinieren in der Öffentlichkeit und in den Anlagen der Anwohner, Verkehrsgefährdung, Ausfälligkeiten und Belästigungen gegenüber passierenden Anwohnern, Behinderung landwirtschaftlicher Fahrzeuge auf den Wirtschaftswegen, Hinterlassen von Unrat, Abfall und Scherben), das Abbrennen von Feuerwerken der Klassen III und IV durch *die* Gäste auf Feiern, das Veranstellen von Weihnachtsmärkten und dergleichen zu erheblichen Beeinträchtigungen und Ärgernissen im Umfeld. Schon jetzt ist die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben fraglich. Auch Ruhezeiten *nach* 22:00 Uhr werden bei Feiern wiederholt nicht eingehalten. Die Anlieger werden durch den zu- und abfließenden Verkehr erheblich beeinträchtigt.

Die „Aktivitäten im Beverland" - beispielsweise ist vorsorglich ergänzend zu verweisen auf

<http://beverland.de/aktivitaeten/aktivitaeten.html>

<http://www.beverland.de/weihnachtsfeiern/flyer.pdf>

<http://www.beverland.de/index.html>

und die diesbezüglichen Konflikte und Beschwerden sind der Gemeinde nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktualisierten Präsentationen und den vielfachen Eingaben der Anwohner an die Ordnungsbehörde und an die Polizei bekannt.

Dieser Fehlentwicklung ist planerisch zu begegnen.

Eine (Weiter-)Entwicklung des Beverland, wie in den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung *und* Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ dargestellt, ist angesichts der nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld und auf den Freiraum und Agrarbereich eine mit den Vorgaben der Raumordnung keine angängige kommunale Bauleitplanung.

2. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ sind auch zu unbestimmt.

Dies eröffnet weitergehenden, auch in den Planbegründungen nicht enthaltenen Nutzungen „Tür und Tor“.

a) Ungeklärt blieb auch in der Versammlung vom 14.11.2013, was unter den verschiedenen „Aktionsflächen“ definitorisch zu verstehen ist und wie eine Begrenzung der Nutzung erreicht werden kann.

Soweit diese in den Vorentwürfen vorgesehenen „Aktionsflächen“ Freiraum bleiben sollen, besteht kein Bedarf, sie anstatt als Außenbereich nunmehr als sonstiges Sondergebiet auszuweisen.

Zu befürchten sind hier indes große Lärmintensive Open-Air-Veranstaltungen wie z. B. Konzerte, Schützenfeste und dergleichen. Auch der extensive Aufbau von fliegenden Bauten und die extensive Veranstaltung etwa von Messen und Märkten sind zu besorgen.

Bereits jetzt heißt es in dem im UPA vorgestellten Tourismuskonzept des Beverland dazu:

„Das weitläufige Gelände [des Hof Beverlandes, Anm. v. Verf.] bietet **für Hausmessen ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Ausstellstellungsstücke.**“ (S. 16)

„Auf dem Außengelände des ehemaligen Kaseinwerks befindet sich das Outdoorcenter Beverland. ... Intensive Erfahrungen in der Gruppe und schöne **Abende in der Natur** am Lagerfeuer stehen hier im Vordergrund. ... Seit 2012 gibt es im Outdoorcenter eine **Vogelstange für Schützenfeste**, die überwiegend von Privatgruppen genutzt wird. Ein viel gebuchter und sehr aktiver Baustein ist ein Seifenkistenbau mit anschließendem Seifenkistenrennen....“ (S. 17 f., Herv. v. Verf.)

„Das Veranstaltungsgelände [auf dem Hof Beverland, Anm. v. Verf.] bietet Platz für bis zu 350 Gäste.... Besonders beliebt sind Aktivitäten wie der Münsterlander Fünfkampf, Eisstockschießen, Armbrustschießen *und* Tanzabende mit DJ.... **Zur Weihnachtszeit verwandelt sich der Hof für Firmen- und Privatgruppen in einen großen Weihnachtsmarkt mit Weihnachtsbuffet und Tanzmusik.**“ (S. 18 f., Herv. v. Verf.)

Die Vorentwürfe lassen nicht erkennen, wie in irgendeiner Weise vor dem Hintergrund der Freiraumfunktion des Agrar- und Freiraums, in denen das Beverland gelegen ist, Grenzen gezogen werden sollen. Auch die regionalplanerischen Vorgaben bleiben nach Auffassung unserer Mandanten mit der Festsetzung „Landgästehaus Beverland mit umliegenden Veranstaltungsangeboten in Ostbevern“ zu unbestimmt. Zumindest aber sind die regionalplanerischen Vorgaben hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Festsetzungen wie „Aktionsfläche“ wie in den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ sind dazu nicht geeignet.

b) Größten Bedenken begegnet auch die Ausweisung eines sehr großen „Gewächshauses mit Aufenthalt, Sanitäreinrichtung und Lager.“ (Änderungspunkt 3)

In der Planbegründung heißt es ergänzend: „Neben der Nutzung zum Zwecke der Produktion von Nahrungsmitteln sollen innerhalb des Gewächshauses Veranstaltungen in Verbindung mit der Produktion und der Ernte von Lebensmitteln durchgeführt werden. Entsprechend können innerhalb des Gewächshauses auch Aufenthalts- und Sanitärräume sowie Lagerflächen zugelassen werden.“

Wenn im Gewächshaus auch Aufenthalts- und Sanitärräume sowie Lagerflächen zugelassen werden, sind auch hier Fehlentwicklungen zu befürchten und es ist dann nicht zu verhindern, dass das Gewächshaus letztendlich extensiv für Veranstaltungen genutzt wird, wie dieses auch in Vergleichsfällen zu beobachten ist:

1. www.das-gewaechshaus.de
2. www.benz-catering.de/locations/#/plangarten
3. www.decher.de/gh/produkte/feste/home.asp?next=true &image=50
4. www.hirschfeld.de/events/29699/feiern-im-gewaechshaus-in-frankfurtmain.html
5. Ausdrucke fügen wir exemplarisch bei. (Die Ausdrucke können im Bauamt eingesehen werden.)

Einmal abgesehen davon, dass die Planbegründung selbst nicht Gegenstand der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bauleitplanung wird, stellt sich vor dem Hintergrund der zu fordernden notwendigen Bestimmtheit auch die Frage, wie noch zulässige Veranstaltungen - etwa mit Musik und Getränken ? - von möglicherweise etwa nicht mehr zulässigen Veranstaltungen - Tanz/Disko und gesellschaftliche/familiäre Feiern ? -abgegrenzt werden sollen.

Auch hier ist unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und insbesondere des Immissionsschutzes Einhalt zu bieten. Die Erzeugung regionaler Lebensmittel und Rinderhaltung ist gerade auch im Außenbereich möglich. Dafür bedürfte es keiner Umwandlung des Außenbereichs in ein sonstiges Sondergebiet.

3. Da sich etwaig zulässige Veranstaltungen auf den Aktionsflächen und in dem Gewächshaus nicht hinreichend bestimmt ergeben, ist zweifelhaft, inwieweit Immissionsschutzrichtwerte eingehalten würden. Es ist indes - nicht zuletzt schon vor den bisherigen Erfahrungen unserer Mandanten - zu befürchten, dass diese nicht eingehalten würden.

a) Soweit in den Vorentwürfen u. a. großflächig Aktionsflächen und ein großes Gewächshaus für Veranstaltungen ausgewiesen werden und weitere letztlich (wie dargelegt) nicht abschließend bestimmte Freizeitaktivitäten zu besorgen sind, wäre ein entsprechender aktueller Schallschutznachweis zu fordern, und die Verträglichkeit der Nutzungen für die Nachbarschaft gutachterlich nachzuweisen (vgl. a. Sitzungsvorlage 2012/043).

b) Selbst wenn Immissionsrichtwerte nach den einschlägigen schalltechnischen Regelwerken eingehalten würden, sind darüber hinaus die besonderen tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Insbesondere ein im Außenbereich zu errichtender Seil- und Klettergarten verletzt das Rücksichtnahmegebot wegen der Besonderheit des insoweit entstehenden Lärms, der wegen seiner Impulshaftigkeit und Inhaltshaftigkeit besonders belastend ist.

Denn es ergibt sich kein gleichmäßiges Dauergeräusch, sondern in unregelmäßigen Abständen mit zu erwartenden auffälligen Pegeländerungen zu erwartende Ruf-, Schrei- und Applausgeräusche der teilnehmenden Personen und der Trainer - in einem Seil- und Klettergarten zum Teil erschwerend noch aus höherer Höhe. Der Effekt des Aufsichziehens der Aufmerksamkeit macht diese Art von Geräuschentwicklung besonders belastend. Die zweite zur Verschärfung der Interessenkollision führende Besonderheit liegt in den Zeiten, in denen die Lärmeinwirkung eintritt, wenn die Betriebszeiten grundsätzlich tagfüllend sind und täglich ganztägig über 11 bzw. 12 Stunden mit dem von der Kletteranlage ausgehenden Immissionen zu rechnen ist, also auch am frühen Abend sowie an Wochenenden, wenn die Außenanlagen (Terrasse und Garten) am stärksten für Ruhe, Freizeit und Erholung genutzt werden. Die gleiche Verstärkung der Konflikte tritt auch durch Schönwetterlagen ein. Steigt bei schönem Wetter die Nachfrage, so steigt auch das Bedürfnis der Nachbarn und Anlieger, Garten und Terrasse zu nutzen und in dieser Nutzung nicht durch Lärmeinwirkung gestört zu werden, (Vgl. VG Gelsenkirchen, Urt. vom 14.06.2012 - 5 K1588/09-, juris)

Nichts anderes ergibt sich hier für den Freiraum- und Agrarbereich, in welchem die weiteren Freizeitanlagen des Beverland nach den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ in einen zu erweiternden sonstigen Sondergebiet entstehen sollen.

Aus dem gebietsübergreifend wirkenden Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme ergibt sich, dass Vorhaben unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. (VG Würzburg, Urteil vom 04. Oktober 2012 - W 5 K 11.418 -, juris)

Solche wegen der Art des Lärms und der Zeit der Lärmeinwirkung unzumutbar Lärmeinwirkungen sind und waren bei Realis-

sierung der Vorentwürfe auch im vorliegenden Fall gegeben.

Das Outdoorgelände soll um einen Hochseilgarten erweitert, von der oberen Etage des Landhotels bis zur Remise im Outdoorgelände als Selbst- und Grenzerfahrung ein Flying Fox, sowie ein Klettersilo mit wankenden Brücken, Seilkonstruktionen installiert werden; weiterhin ist Bauern- und Fußballgolf, Poolball, Menschenkicker, Eisstockschießen auf neuer Bahn und dergleichen vorgesehen. (vgl. a. Tourismuskonzept, S. 23)

Auch hier sind den ganzen Tag über in unregelmäßigen Abständen mit zu erwartenden auffälligen Pegeländerungen Ruf-, Schrei- und Applausgeräusche der Teilnehmenden zu erwarten. Auch hier wirkt der Effekt des Aufsichziehens der Aufmerksamkeit wegen der Art der Geräuscentwicklung **angesichts der Impulshaftigkeit und Inhaltshaftigkeit** besonders belastend.

Bereits jetzt berichtet das Beverland, dass mehr als 40.000 Gäste jährlich im Beverland zu verzeichnen sind (vgl. a. vorgestelltes Tourismuskonzept, S. 3) Die Parkmöglichkeiten sollen überschlägig verdoppelt werden, um der Gästeentwicklung zu entsprechen. (vgl. a. vorgestelltes Tourismuskonzept, S. 22) Daraus resultiert für unsere Mandanten hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen eine unvertretbare weitere Verkehrsbelastung durch die mit PKW und Bus an- und abreisenden Gäste.

Die sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme ergebenden Anforderungen sind nach dem Gebot der gerechten Abwägung bereits gem. § 1VII BauGB und bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind diesbezüglich regelmäßig keine „Nachsteuerungen“ mehr möglich, da die Festsetzungen eines Bebauungsplans dann lediglich ergänzt, aber nicht *mehr* korrigiert werden können. Das in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltene Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind. (BVerwG, Urt. v. 24.09.1998 - 4 CN 2.98 -, BVerwGE 107.215). (BVerwG vom 06.03.1989 Az. 4 NB 8/89 -, juris; BayVGh vom 26.7.2011 Az. 14 CS 11.576 RdNr. 32; VGh Baden-Württemberg, Urt.: v. 24. 01 2013 - 5 S 913/11-, juris)

Das Interesse unserer Mandanten, von Lärm-/Luftschadstoffimmissionen der im Plangebiet zugelassenen Nutzungen - insbesondere des durch das Beverland verursachten An- und Abfahrtsverkehrs, des Parkplatzlärms und vor allem durch Aktivitäten auf den vorgesehenen privaten Aktionsflächen - verschont zu bleiben, ist grundsätzlich ein für die Abwägung erheblicher privater Belang. Die in den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ vorgesehenen Vorhaben für den sog. Outdoorcenter im Beverland, insbesondere der geplante Flying Fox, der Hochseilgarten und das Klettersilo, dürften vor dem Hintergrund der oben zitierten Rechtsprechung unzulässig sein.

Zumindest sind hilfsweise entsprechend dem Gebot der Konfliktbewältigung und der gerechten Abwägung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanungen hinreichende Festsetzungen zum Schutz der Belange der von uns vertretenen Nachbarn und Anlieger, insbesondere zum Immissionsschutz, vorzusehen. Lärmschutzmaßnahmen und eine Begrenzung des Maßes der zu-

lässigen Baunutzung festzusetzen.

4. Zu bedenken ist, inwieweit sich die Standorte Im Beverland für die gemäß *den* Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ausreichend durch Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze erschließen lassen und eine Erschließung überhaupt sichergestellt werden kann. In diesem Zusammenhang sind die in den Versammlungen wiederholt angesprochenen Punkte unzureichende Kleinklaranlage, unzureichende Druckrohrleitung im gemeindlichen Netz und die ungeklärte Lösung für eine Zufahrtsstraße anzuführen.

5. Es wird nicht verkannt, dass in dem Entwurf zum Regionalplan das „Landgästehaus Beverland mit umliegenden Veranstaltungsangeboten in Ostbevern“ großflächig – und zwar mit einer Fläche überschlägig größer als der Ortskern Brock - als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ unter 37.3, S. 128, Rdn. 483) aufgeführt und zeichnerisch entsprechend dargestellt wird.

Die rechtlichen Bedenken unserer Mandanten gegen die Ausweisung des „Landgästehaus Beverland mit umliegenden Veranstaltungsangeboten in Ostbevern“ als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Zweckbindung, Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ haben wir auch im Rahmen unserer beigefügten Stellungnahme gegenüber der Bezirksregierung niedergelegt. Im Entwurf des Landesentwicklungsplans ist als Funktion des Freiraums zwar vorgesehen Raum für **landschaftsorientierte und naturverträgliche** Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen. (Entwurf des Landesentwicklungsplans, S. 70, Grundsatz 7.1-2, Herv. v. Verf.), also etwa Wandern, Radfahren und dergleichen. Das ist indes etwas anderes als bauliche „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ im Freiraum. Die Ausweisung einer Freiraumfunktion „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Zweckbindung, Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ ist weder nach der Landesentwicklungsplanung als solcher und noch nach der Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz und Regionalplan überhaupt vorgesehen.

Selbst bei unterstellter grundsätzlicher ausnahmsweiser Zulässigkeit nach dem Regionalplan sind für eine angemessene Entwicklung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung mit Blick auf die Gesamtkonzeption der Landesentwicklungs- und Regionalplanung gleichwohl eine besondere Berücksichtigung der Freiraum- und Agrarfunktion und städtebauliche Gründe von Gewicht zu verlangen, die eine angestrebte flächenmäßige Ausdehnung bedarfsgerecht erscheinen lassen. Die grundlegenden Ziele der Landesentwicklungs- und Regionalplanung dürfen durch eine solche Entwicklung nicht in Frage gestellt werden. Eine beachtliche Ausdehnung im Frei- und Agrarraum, für die auch keine hinreichend gewichtigen städtebaulichen Gründe ersichtlich sind, ließe ansonsten zumindest in ihrer gedachten Häufung und weiteren Entwicklung die übergeordne-

te Landesentwicklungs- und Regionalplanung, die mit der gewollten Flächenkonzentration gerade dem fortschreitenden Flächenverbrauch entgegenstehen und dem Umweltgedanken

Rechnung tragen will, zwangsläufig scheitern. (Vgl. a. OVG NRW, Urteil vom 18.10.2013, Az. 10 D 4/11.NE - Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel -S. 20 f.)

Denn gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind bekanntlich die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind Ziele der Raumordnung nicht zugänglich. (Vgl. a. OVG NRW, Urt. v. 18.10.2013, Az. 10 D 4/11.NE - Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel - S. 12) Die Inhalte der Entwürfe des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans sind bereits jetzt von den öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Entscheidungen als „Erfordernisse der Raumordnung“ zu berücksichtigen.

Eine kommunale Bauleitplanung gemäß den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ wäre **keine den Vorgaben der Raumordnung entsprechende angängige Konkretisierung auf kommunaler Ebene.**

Die gebotene Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die zentralen Ziele der Raumordnung wurde verfehlt:

a) Zum Ziel 1a **„Siedlungsentwicklung und freiraumgebundene Nutzungen freiraum-vertraglich gestalten“** (Entwurf des Regionalplans, S. 18)

„1a.1 Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung **bedarfsgerecht** sowie **freiraum- und umweltvertraglich** auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wie der dem Freiraum zuzuführen.“ (Entwurf des Regionalplans, S. 18, Rdn. 71a, Herv. v. Verf.)

„1a.3 Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Freiraum, **die den im Landesentwicklungsplan und den in diesem Regionalplan erlaubten Freiraumfunktionen entsprechen**, dürfen nur **zweckgebunden, umweltvertraglich und flächensparend** erfolgen.“ (Entwurf des Regionalplans, S. 18, Rdn. 71c, Herv. vom Verf.)

Diese vor dem Hintergrund der Landesentwicklungsplanung im Entwurf des Regionalplans unter 1a neu aufgenommenen Ziele sind als höherrangige Vorgaben zu beachten und können auch bei grundsätzlicher Planungshoheit der Gemeinde im Rahmen einer Abwägung nicht überwunden werden.

Gerade auch der Entwurf des Landesentwicklungsplans stellt zur Freiraumsicherung und zum Bodenschutz unter den Grundsätzen 7.1-1 und 7.1-2 sowie unter dem Ziel 7.1-3 heraus, dass zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen au-

Berhalb des Siedlungsraumes keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollen, Flächenreserven, für die kein Bedarf mehr besteht, für Freiraumfunktionen zu sichern sind, der durch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Wald und Oberflächengewässer bestimmte Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden sollen. (Entwurf des Landesentwicklungsplans, S. 70 f.) Im Entwurf des Landesentwicklungsplans ist als Funktion des Freiraums aber vorgesehen Raum für **landschaftsorientierte und naturverträgliche** Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen. (Entwurf des Landesentwicklungsplans, S. 70, Grundsatz 71-2, Herv. v. Verf.)

Die Vorentwürfe für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ stehen zu dem - gerade auch vor dem Hintergrund der Landesentwicklungsplanung - neuformulierten „Nachhaltigkeitsleitbild der Raumordnung“ (Entwurf des Regionalplans, S. 19, Rdn. 76) und den vorgenannten Zielen unter 1a des entworfenen Regionalentwicklungsplans im Widerspruch.

In diesem Zusammenhang ist als Konkretisierung der Ziele unter 1a des Entwurfs des Regionalplans ebenso auf die im Entwurf des Regionalplans aufgenommenen Grundsätze unter 11. „Die Aufenthaltsqualität des Münsterlandes für Ferien und Freizeit Nutzen!“ und Ziele unter 7. „Planungsgrenzen für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen beachten!“ zu verweisen (S. 46ff. des Entwurf des Regionalplans Rdn. 179 ff.), welche nach der Erläuterung und Begründung zu Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ (Entwurf des Regionalplans, S. 129, Rdn. 488) für letztere ebenso gelten.

Gerade wenn erstens die kommunale Bauleitplanung die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltvertraglich auszurichten hat und weiter die Innenentwicklung zu einer Außenentwicklung vorrangig ist sowie zweitens raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen im Freiraum nur umweltverträglich und flächensparend erfolgen dürfen, widerspricht es diesen Zielen, wenn im Agrar- und Freiraum hinsichtlich des „Landgästehauses Beverland mit umliegenden Veranstaltungsangeboten in Ostbevern“ die Größe des sonstigen Sondergebietes mit Flächen aus dem Agrarbereich (Außenbereich) nach den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ überschlägig verdoppelt wird. Diese Planung in den Vorentwürfen ist weder flächensparend noch bedarfsgerecht. Sie fördert vielmehr eine ausufernde Außenentwicklung, die den neu formulierten Zielen wie auch dem Nachhaltigkeitsleitbild der Landesentwicklungs- und Regionalplanung gerade zuwider läuft.

Auch die angeblich „umliegenden Veranstaltungsangebote in Ostbevern“ sind nicht etwa auf den Innenbereich ausgerichtet, wie die Formulierung suggerieren könnte, sondern auf den umliegenden Außenbereich. Sofern sie denn zentralörtlichen Bezug auf den Innenbereich von Ostbevern bzw. die umliegenden Orte hätten, wäre umgekehrt im Agrar- und Freiraum für die Ausweisung kein Bedarf.

Die im Rahmen des Tourismuskonzepts des Beverlandes dargestellte touristische Erschließung von Natur- und Kulturgütern betrifft im übrigen vor allem Attraktivitätsfaktoren, die gar nicht im Bereich der Vorentwürfe für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ liegen - nämlich Flussläufe, naturnahe Auenlandschaften, kulturelle Highlights aus der Zeit vom frühen Mittelalter über den Barock bis hin zur Zeit der industriellen Revolution und der Gegenwart, den Emsauenweg sowie verschiedene Schlösser- und Burgenrouten, als Bauerncafés umgenutzte Bauernhöfe, das Wasserschloss Loburg mit Rhododendron-Park, Biber-routen, Wasserschlösser, Burgen, historische Altstädte und historische Kulturlandschaftselemente, traditionellen Handwerksbetriebe wie den Holzschuhmacher in Ostbevern und die Hofkäserei in Vadrup sowie die Töpferei in Telgte, Museen über die historische Handwerkskunst, wie das Museum historischer Waschtechnik in Ostbevern-Brock sowie das Kornbrennereimuseum in Telgte. Allerdings führt eine Biberoute (Nr. 5) über das Landhotel (Vgl. Tourismuskonzept, S. 10 f.)

Diesbezüglich lässt sich auch ein städtebaulicher Bedarf der Gemeinde Ostbevern in Bezug auf die Vorentwürfe für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ nicht erkennen. Vielmehr wäre eine Innenbereichsentwicklung vorrangig.

Eine im Freiraum gelegene Eigenentwicklung ohne Untersuchungen oder belastbare Feststellungen zum städteplanerischen Bedarf allein auf der Grundlage eines politischen Willensaktes der Gemeinde und damit losgelöst von den Zielen des Regionalplans ist auch vor dem Hintergrund der gemeindlichen Planungshoheit unzulässig. Zur Konkretisierung der Vorgaben der Raumordnung muss eine städteplanerische (Bedarfs-) Prognose, die einer gerichtlichen Überprüfung standhalten soll, zumindest methodisch unbedenklich und insgesamt plausibel sein. (vgl. a. OVG NRW, Urteil vom 18.10.2013, Az. 10 D 4/11.NE - Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 52 „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel -, S. 16, 21 m. w. N.)

Auch wenn die kommunale Bauleitplanung mit den wirtschaftlichen Interessen des Investors einhergehen kann, sind städtebauliche Ziele seitens der Gemeinde Ostbevern jedenfalls derzeit nicht erkennbar. Sollte die kommunale Bauleitplanung ausschließlich den betrieblichen Entwicklungswünschen der Beverland dienen, wäre ein entsprechender städtebaulicher Bedarf bzw. eine entsprechende Erforderlichkeit jedenfalls zu vereinen.

Das Beverland ist auch kein Ausnahmefall hinsichtlich dieser Vorgaben der Raumordnung. Letztere gelten gleichmaßen für alle gewerblichen Betriebe, soweit sie im Freiraum und Agrarbereich liegen. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn Vorhaben des Beverlandes unter extensiver Ausdehnung der Flächen des sonstigen Sondergebiets auf Kosten der Bereiche aus dem Außenbereich, indem nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB möglich sind, bevorrechtigt wären.

Soweit die Betreiber des Beverland nach eigenen Verlautbarungen und derzeitigen kommunalen Bauleitplanungen dort gerade auch Landwirtschaft in Form von Rinderhaltung, Gemüseanbau in einem zu errichtenden Gewächshaus, eine Streuobstwiese und eine Weihnachtsbaumschonung betreiben wollen, wie in der Präsentation der betrieblichen Entwicklung des

Gruppen-Resorts „Beverland“ im Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern vom 15.10.2013 dargestellt, mag eine Entwicklung als privilegierte Vorhaben im Außenbereich erfolgen.

Wenn denn vorgeblich maßgeblich eine landwirtschaftliche Nutzung in dem in Rede stehenden Bereich erfolgen soll, wäre insoweit jedenfalls eine extensive Ausweitung des sonstigen Sondergebietes entsprechend den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ nicht erforderlich.

Umgekehrt: Der Entwurf des Landesentwicklungsplans sieht bei einer entsprechenden flächenmäßigen Betriebsgröße vielmehr eine Festlegung einer zweckgebundenen Nutzung „Gewächshausanlage“ vor (Vgl. Entwurf des Landesentwicklungsplans, S. 8 f., Ziel 7.5-3). Eine solche ist nach den Vorgaben der Raumordnung indes aber gerade nicht vorgesehen. Die geplante Errichtung eines Gewächshauses bei der vorhandenen Betriebsgröße widerspricht der im Regionalplan vorgegebenen Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“.

b) Zu den *neu* formulierten Grundsätzen des Entwurfs des Regionalplans unter 15a **„Agrarstrukturelle Belange berücksichtigen!“** und 16 **„Entwicklungsmöglichkeiten für naturraumverträgliche Landschaft erhalten!“** (Entwurf des Regionalplans, S. 82)

„15a.1 In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen **soll die Funktion und Nutzung der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft gesichert werden.** Dabei soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden.“ (S. 82, Rdn. 315, vgl. a. das oben bereits dargestellte in der Landesentwicklungs- und Regionalplanung neu formulierte „Nachhaltigkeitsleitbild der Raumordnung“, Entwurf des Regionalplans S. 19, Rdn. 76,

In diesem Zusammenhang sind auch die generellen Planungsansätze im Freiraum und Agrarbereich, insbesondere Ziel 22 **„Raum für wichtige Freiraumfunktionen sichern und weiterentwickeln!“** (Entwurf des Regionalplans, S. 77, Rdn. 303) und der Grundsatz 15 **„Freiraum grundsätzlich erhalten“** (Entwurf des Regionalplans, S. 77 f., Rdn 304 ff.) in Bezug zu nehmen. Wie dort dargestellt, sollen die bestehenden **Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion und ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich erhalten werden. Die Inanspruchnahme soll sich auf das unumgängliche Maß zu begrenzen. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll grundsätzlich auf die Funktionsfähigkeit des Freiraumes als Raum für die Land- und Forstwirtschaft, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Raum der ökologischen Vielfalt, klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum, Raum mit Bodenschutzfunktionen, Raum mit bedeutsamen wasserwirtschaftlichen Funktionen, Raum für landschafts- und naturvertragliche Erholung, Identifikationsraum als historisch gewachsene Kulturlandschaft und gliedernder Raum für Siedlungsbereiche und -gebiete Rücksicht genommen wer-**

den. Mit dem Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Bei der notwendigen Inanspruchnahme von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen für andere Zwecke soll der Erhaltung besonders schutzwürdiger Boden ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Diesen Vorgaben der Raumordnung liefe es zuwider, wenn nach den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ große Teilflächen aus dem bisherigen Agrarbereich bzw. Außenbereich herausgenommen werden und zugunsten eines sonstigen Sondergebietes der Funktion „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ untergeordnet werden.

Die Flächen für die Freizeiteinrichtungen und -anlagen wurden nach den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche des sonstigen Sondergebiets würde überschlägig verdoppelt. Auch die Errichtung weiterer Gebäude und der Bau von derzeit geplanten 60 - 70 neuen Parkplätzen im Bereich des Beverlandes erscheinen wegen des weiteren Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung planerisch und wasserwirtschaftlich fragwürdig.

c) Die Planungen entsprechend den Vorentwürfen für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaseinwerk) sowie für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ sind im Ergebnis weder bedarfsgerecht, noch freiraumvertraglich noch umweltvertraglich noch flächensparend und führen vielmehr zu einer Verschärfung der ohnehin schon zwischen dem Beverland und den Nachbarn bzw. Anwohnern bestehenden Konflikte, so dass unsere Mandanten diese Planungen ablehnen und diesen entgegentreten.