

STADT PETERSHAGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage der Änderungsgebiete**
- 3. Derzeitige und künftige Nutzung**
- 4. Änderungsgründe - Maßnahmen**
 - 4.1 Allgemeines**
 - 4.2 Erweiterungs- und Tauschflächen in der Ortschaft Döhren**
- 5. Ausgleichsmaßnahmen - Eingrünung**
- 6. Flächenbilanzen**
- 7. Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Übersichtspläne mit Eintragungen der Änderungspunkte**

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Petershagen hat am 18. Dezember 1995 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen anhaltenden Wohnungsmangels in den Ortschaften Bierde und Döhren beschlossen. Mit Schreiben vom 16. März 1995 ist die Bezirksregierung Detmold um eine Stellungnahme zu der geplanten Änderung gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes hinsichtlich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, gebeten worden. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Bericht vom 10. Mai 1995 keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

Im weiteren Verfahren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt und danach sind die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Da mehrere negative Stellungnahmen zur Änderung in der Ortschaft Bierde in der Abwägung nicht ausgeräumt werden konnten, hat der Rat in seiner Sitzung am 24.6.1996 den Einwendungen stattgegeben und die Einstellung des Änderungsverfahrens in Bierde beschlossen. Das Verfahren in Döhren wird jedoch fortgeführt.

2. Lage der Änderungsgebiete in der Ortschaft Döhren

Die gelante, erweiterte Baufläche 2 liegt an der Straße „Steinkamp“ nahe der Bahnstrecke Minden-Nienburg und die geplante Baufläche 3 im südlichen Bereich westlich der Straße „Elmenhorst“.

Die weitere Änderungsfläche 1 ist südwestlich der Döhrener Straße zwischen der vorhandenen Bebauung und der Gehle vorgesehen.

3. Derzeitige und künftige Nutzung

Die Fläche 2 ist nur an der Straße „Steinkamp“ einseitig bebaut. Der Rest sowie die Fläche 3 wird landwirtschaftlich genutzt. Beide Flächen 2 und 3 werden künftig als MD-Fläche - Dorfgebiet - ausgewiesen. Die Größe beträgt zusammen 2,025 Ha. Die Fläche 1 ist zur Gehle hin ein abfallendes Gelände. Es sind zum größten Teil Wiesen und ein paar Hausgärten.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Dorfgebiet MD ausgewiesen und wird künftig in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

Sie ist 2,575 Ha groß.

4. Änderungsgründe, Maßnahmen

4.1 Allgemeines

Nach wie vor steht die Stadt Petershagen unter einer starken Wohnungsnachfrage. Diese resultiert aus dem anhaltenden Zuzug von Aussiedlern und aus Bauwilligen innerhalb der Ortschaften. In den letzten Jahren sind in Döhren fast alle verfügbaren und planungsrechtlich abgesicherten Baugrundstücke bebaut worden. Um weiterhin den Wohnungsbedarf zu decken ist eine Erweiterung der Baufläche in der Ortschaft notwendig.

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Herford-Minden-Lübbecke bzw. Landesentwicklungsplan - sind in diesen Bereichen keine Wohnsiedlungsflächen dargestellt. Die bisher ausgewiesenen Dorfgebietsflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen haben jedoch Bestand. Da der Flächennutzungsplan aus den übergeordneten Plänen zu entwickeln ist, werden deshalb keine zusätzlichen Bauflächenenerweiterungen genehmigt, es sei denn, daß Tauschflächen nachgewiesen werden.

Dieses sind unerschlossene Flächen, die zwar als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen sind, aber aufgrund ihrer Lage, Nutzung, Hochwassergefährdung, geringe Abstände zu den vorh. landwirtschaftlichen Betrieben, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und des Landschaftsschutzes nicht bebaut werden können.

Diese Bauflächen sind somit dem Freiraum wieder zuzuführen. Sie müssen mindestens insgesamt der geplanten Erweiterungsflächen entsprechen und an der Peripherie der Ortslage liegen.

Diese Maßnahmen und Bedingungen sind in diesem Änderungsverfahren berücksichtigt und erfüllt.

4.2. Erweiterung- und Tauschflächen

Das Gebiet „Elmenhorst“ ist im nördlichen Bereich durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan und südlich durch einen Satzungsbereich abgesichert. Die in diesem Bereich liegenden unbebauten Grundstücke sind zur Zeit noch nicht verfügbar. Für die geplanten Erweiterungsflächen 2 und 3 ist die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sowie eine Bebauung der Grundstücke jedoch sofort gegeben, da Interessenten vorhanden sind. Um planungsrechtlich eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

In der geplanten Erweiterungsfläche 2 ist eine in den letzten 20 Jahren entstandene einseitige Bebauung vorhanden. Um dieses Gebiet abzurunden, soll die westlich der Straße „Steinkamp“ gelegene Freifläche einer Bebauung zugeführt werden. Somit ist auch eine bessere wirtschaftliche Lösung in Bezug auf Anschluß an Kanal und Wasserleitung erreicht.

Die geplante Erweiterungsfläche 3 ist ebenfalls eine Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Baufläche und des Satzungsbereiches. Sie kann aufgrund von Bewerbern ebenfalls sofort bebaut werden.

Um einen Ausgleich für die hinzukommenden Bauflächen zu schaffen, soll die aufgrund der Lage nicht zu bebauende Dorfgebietsfläche 1 dem Freiraum wieder zugeführt werden. Diese Maßnahme ist außerdem wünschenswert, da diese Fläche dem Naturraum - Bereich Gehleue - zugeordnet wird. Der Flächenausgleich ist in der anliegenden Bilanz ersichtlich.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das heißt: daß im Planbereich für versiegelte und bebaute Flächen ein Ausgleich zu erfolgen hat.

Deshalb wird bei allen Neuausweisungen von Bauflächen in den nachfolgenden Planungen eine Fläche zur Eingrünung an der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft festgesetzt.

Außerdem bleibt die vorhandene Anpflanzung an der Straße „Elmenhorst“ im neu ausgewiesenen Gebiet mit Ausnahme der Grundstückszufahrten erhalten. Diese Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren zur Auflage gemacht.



Hat vorgelegen
Detmold, den 3. FEB. 97...
Bezirksregierung
I.A.

Witz

Änderung des Flächennutzungsplanes
Flächenbilanz aufgrund der vorgesehenen Änderungspunkte

Teilplan B

Ortschaft Döhren

<u>Bestand:</u>	gemischte Bauflächen MD = Dorfgebiet (Dorf und Elmenhorst)	=	45,415 ha
<u>Zugang:</u>	Fläche 2 und Fläche 3 1,500 ha + 0,525 ha bisherige Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft künftige Nutzung: Dorfgebietsfläche MD	=	2,025 ha 47,440 ha
<u>Abgang:</u>	Fläche 1 bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD künftige Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft	=	2,575 ha
	Dorfgebietsfläche neuer Stand		44,865 ha

DÖHREN

STADT PETERSHAGEN

Ausschnitt B

M. 1:10000

Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan

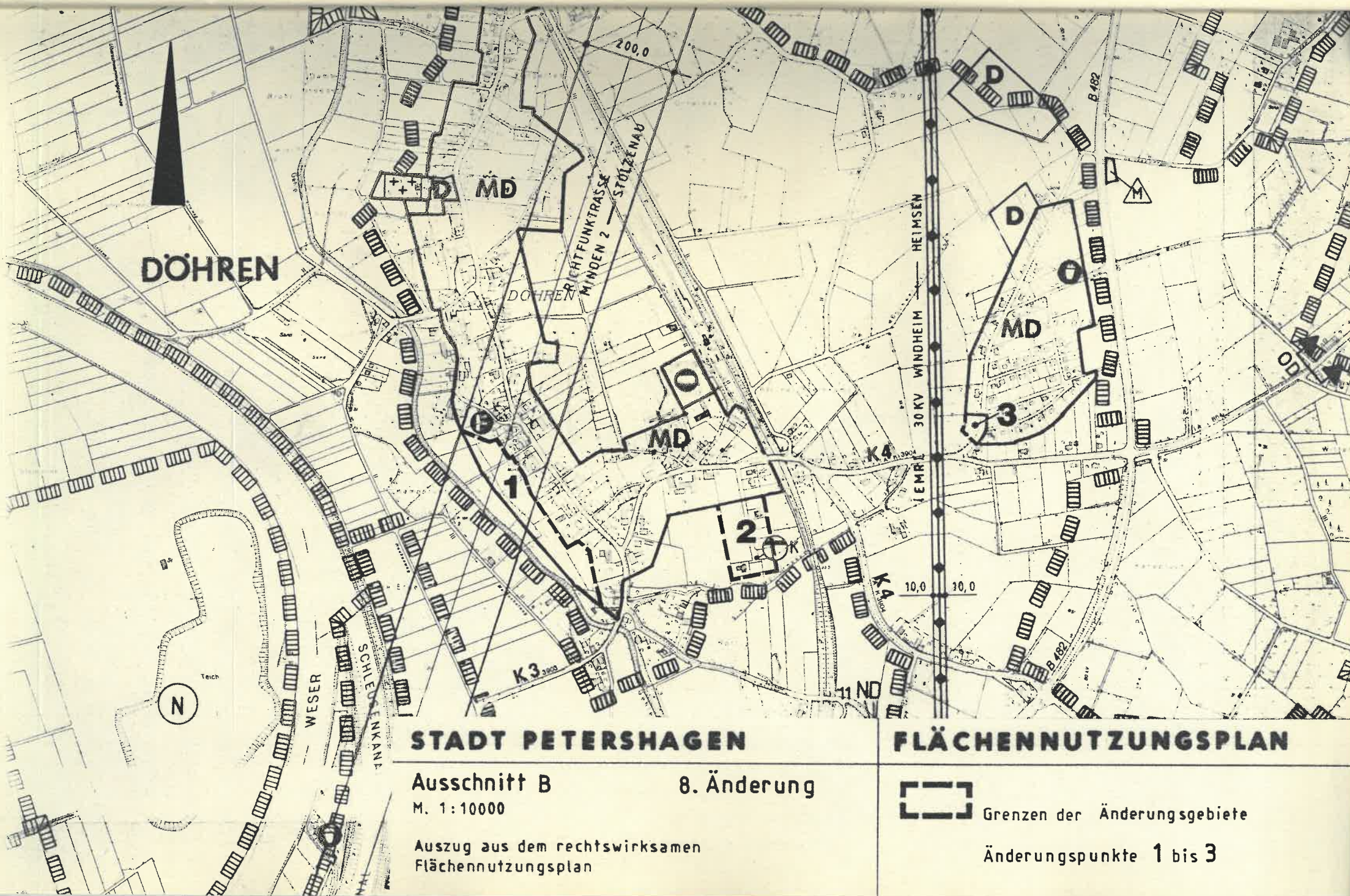
8. Änderung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Grenzen der Änderungsgebiete

Änderungspunkte 1 bis 3





STADT PETERSHAGEN

8. Flächennutzungsplanänderung
 Änderungspunkte: **1,2,3**

Bisherige Nutzung:

- 1** Gemischte Baufläche (MD=Dorfgebiet)
- 2** Fläche für die Landwirtschaft
- 3** Fläche für die Landwirtschaft

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 / 10000

 Grenzen der Änderungsgebiete

Künftige Nutzung:

- 1** Fläche für die Landwirtschaft
- 2** Gemischte Baufläche (MD=Dorfgebiet)
- 3** Gemischte Baufläche (MD=Dorfgebiet)