

STADT PETERSHAGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

10. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Hat vorgelegen
Detmold, den 01. SEP. 98...
Bezirksregierung
LA

Müller

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 23.6.1998

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Lage des Änderungsgebietes
3. Derzeitige und künftige Nutzung
4. Änderungsgründe, Maßnahmen
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Erweiterungs- und Tauschflächen
5. Ausgleichsmaßnahmen

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Petershagen hat am 7. Oktober 1996 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen anhaltenden Wohnungsmangels in der Ortschaft Ovenstädt beschlossen. Mit Schreiben vom 19.6.1995 und 27.7.1995 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 12.9.1995 keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

2. Lage der Änderungsgebiete

Die geplante, erweiterte Baufläche 1 liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Gernheim und grenzt unmittelbar an die vorhandene ausgewiesene Dorfgebietsfläche. Die übrigen Änderungsgebiete 2 - 9 sind als Dorfgebietsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und liegen am Rande der Ortslage. Alle Flächen 1 - 9 sind in beigefügten Plänen gekennzeichnet.

3. Derzeitige und künftige Nutzung

Die Fläche 1 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und ist 0,63 Ha groß. Sie wird in Dorfgebietsfläche (MD) geändert.

Die Flächen 2 bis 9 sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche (MD) ausgewiesen und werden bis auf die Fläche 5 ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Sie erhalten künftig die Nutzungsart „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die Fläche 5 hat eine natürliche Hanglage zur Weseraue und ist bewaldet. Dieser Böschungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen.

Alle Flächen 2 bis 9 haben zusammen eine Größe von etwa 6,5 Ha.

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 sowie aus Bauwilligen innerhalb der Ortschaften.

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Herford-Minden-Lübbecke bzw. Landesentwicklungsplan - sind in der Ortschaft Ovenstädt 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 zuvor als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sind, aber aufgrund ihrer Lage, Nutzung, geringe Immissionsabstände zu den 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 Erweiterungsfläche entsprechen und an der Peripherie der Ortslage liegen.

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

4.2 Erweiterungs- und Tauschflächen

Die Volksbank Friedewalde beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke Erweiterungsfläche 1 sowie den unteren Teil, der schon im Flächennutzungsplan mit einer MD-Fläche abgedeckt ist, einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die geplante Dorfgebietserweiterung ist eine Ergänzung und rundet im nördlichen Bereich die vorhandene MD-Ausweisung ab. Außerdem ist dadurch die Möglichkeit einer sinnvollen Aufstellung und Aufteilung eines nachfolgenden Bebauungsplanes gegeben. Das nordwestliche Gebiet der Ortschaft Ovenstädt im Bereich der Schule sowie Teile von Gernheim und Ringstraße sind durch Satzungsbereiche abgesichert und sind bis auf wenige, zur Zeit nicht verfügbare Grundstücke bebaut. Die übrigen freien Grundstücke in den Dorfgebietsflächen können nur durch Aufstellung von Bebauungsplänen einer Bebauung zugeführt werden. Jedoch ist dieses Erfordernis zur Zeit nicht möglich, da immissionsrechtliche Probleme im Zusammenhang mit den noch vorhandenen Landwirtschaftlichen Betrieben entstehen.

Die Erweiterungsfläche 1 kann dagegen aufgrund von Bauwilligen sofort bebaut werden. Um einen Ausgleich für die hinzukommende Baufläche 1 zu schaffen, sollen die aufgrund ihrer Lage nicht zu bebauenden Dorfgebietsflächen 2 - 9 dem Freiraum wieder zugeführt werden.

Diese erhöhten Abgangsflächengrößen gegenüber der Erweiterungsfläche ist darauf zurückzuführen, daß die Ortschaft Ovenstädt zur Zeit über einen Entwicklungsspielraum von etwa 46,7 % Reservewohnsiedlungsflächen verfügt. Es verbleiben nach dieser Änderung noch etwa 37,14 % Freiflächen.

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 im Ausgleich zu erfolgen hat.

Diese Maßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplan für diese Erweiterungsfläche berücksichtigt.

Flächenbilanz aufgrund der vorgesehenen Änderungspunkte

<u>Bestand:</u>	gemischte Baufläche, MD Dorfgebiet (ohne FG- und Grünflächen)	63,335 Ha
-----------------	--	-----------

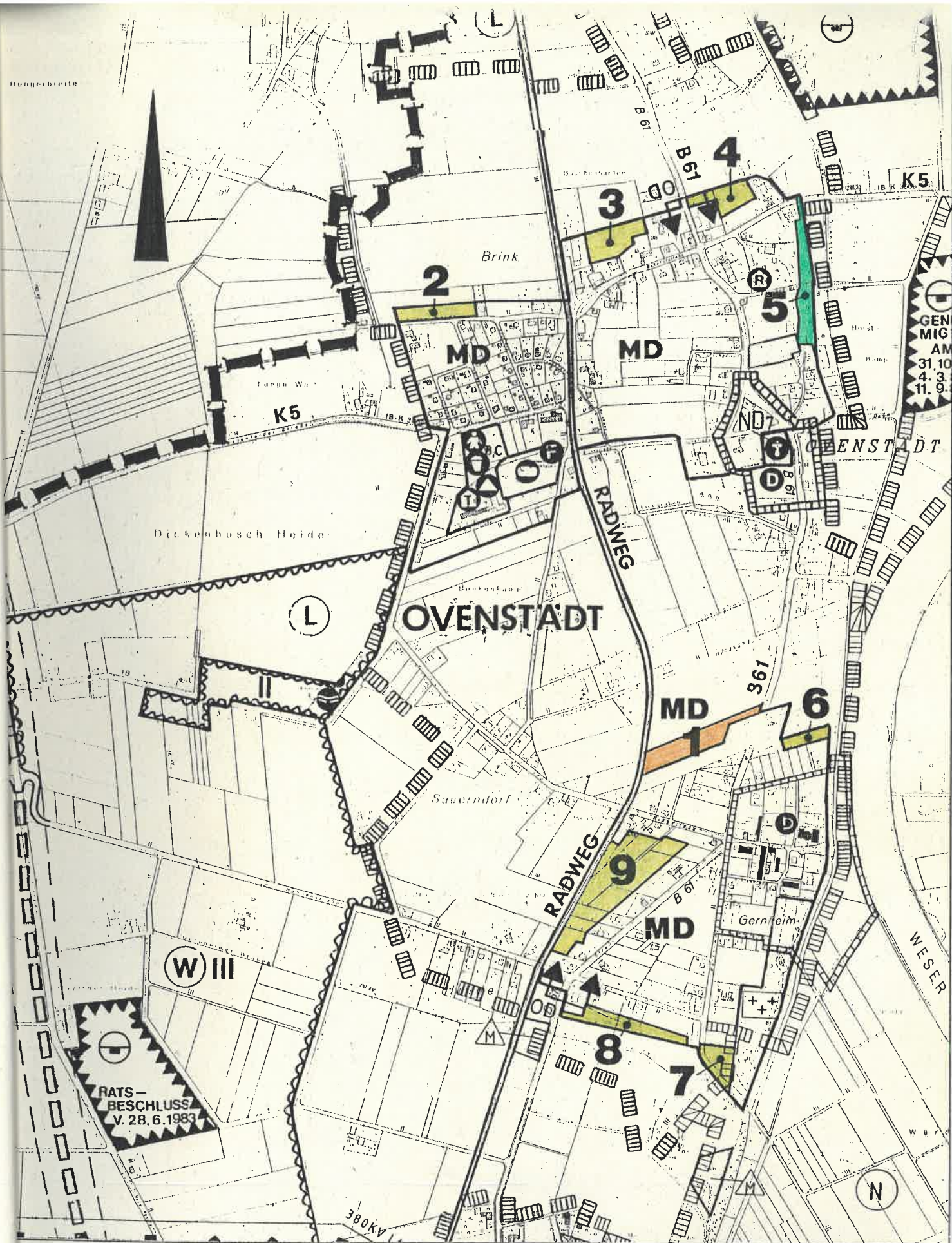
<u>Zugang:</u>	Fläche 1	
	bisherige Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft	+ 0,630 Ha
	künftige Nutzung: Dorfgebiet (MD)	
		63,965 Ha

Abgang: **Flächen 2, 3, 4, 6, 7, 8 und 9**
bisherige Nutzung: Dorfgebiet (MD)
künftige Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft

Fläche 5
bisherige Nutzung: Dorfgebiet (MD)
künftige Nutzung: Wald

Fläche 2	0,567 Ha	
3	0,650 Ha	
4	0,500 Ha	
5	0,910 Ha	
6	0,192 Ha	
7	0,400 Ha	
8	0,675 Ha	
9	2,608 Ha	- 6,502 Ha

MD neuer Stand 57,463 Ha



DT PETERSHAGEN

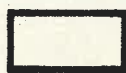
chnitt A

0000

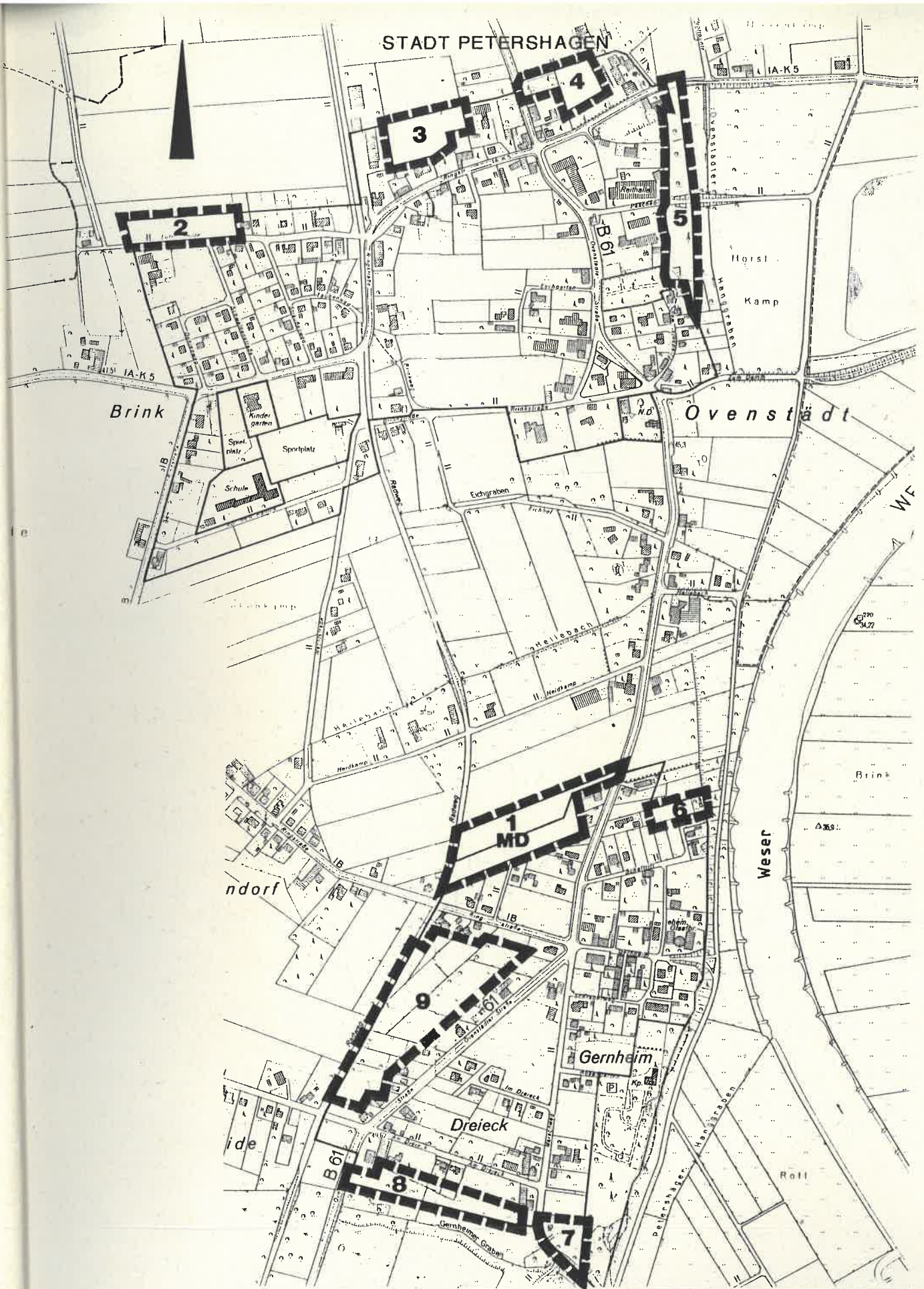
10. Änderung

aus dem rechtswirksamen
nutzungsplan

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Grenzen der Änderungsgebiete 1-9



STADT PETERSHAGEN

10. Flächennutzungsplanänderung

Änderungspunkte: **1-9**

Bisherige Nutzung:

1 Fläche für die Landwirtschaft

2-9 MD= Dorfgebietsfläche

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 / 10000

[Dashed Line] Grenzen der Änderungsgebiete

Künftige Nutzung:

1 MD= Dorfgebietsfläche

2-4 und **6-9** Fläche für die Landwirtschaft

5 Wald