

STADT PETERSHAGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

15. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSFERTIGUNG

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
2. **Lage der Änderungsgebiete**
3. **Derzeitige und künftige Nutzung**
4. **Änderungsgründe, Maßnahmen**
5. **Ausgleichsmaßnahmen**

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Petershagen hat am 25.3.1999 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen anhaltender Wohnungsnachfrage sowie zur bauleitplanerischen Absicherung eines Gewerbebetriebes in den Ortschaften Friedewalde und Meßlingen beschlossen. Mit Schreiben vom 26.10.1998 und 2. November 1998 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 laut Berichte vom 6.1.1999 in beiden Fällen keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

2. Lage der Änderungsgebiete

In Friedewalde:

Die geplante erweiterte Baufläche Ziffer 23 liegt im nordwestlichen Bereich des alten Dorfkernes, zwischen der vorhandenen südöstlichen Bebauung und dem Friedhof im Nordwesten. Die übrigen Änderungsflächen mit den Ziffern 1, 4, 5, 6, 21 und 22 liegen am Rande der Ortslage.

In Meßlingen:

Der Bereich Ziffern 24 und 25 des Gewerbebetriebes Wiese liegt südöstlich des Satzungsbereiches „Schulkamp“ (Siedlung) und grenzt an die Kreisstraße 10.

3. Derzeitige und künftige Nutzung

In Friedewalde:

Die Fläche Ziffer 23 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt und ist etwa 2,44 Ha groß. Sie wird in Dorfgebietsfläche (MD) geändert. Die übrigen Flächen der Ziffern 1, 4, 5, 6, 21 und 22 sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche (MD) ausgewiesen und werden ebenfalls landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Sie erhalten künftig die Nutzungsart „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Größe dieser Flächen beträgt insgesamt 1,455 Ha.

In Meßlingen:

Der Betrieb der Fa. Wiese liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Bereich wird künftig als „Gewerbebetrieb“ dargestellt.

4. Änderungsgründe, Maßnahmen

Ortschaft Friedewalde

Die Ortschaft Friedewalde ist etwa 10 km von den Siedlungsschwerpunkten Petershagen und Lahde entfernt. Wie auch die Ortschaften Windheim und Ovenstädt hat Friedewalde eine gewisse Größenordnung und Versorgungsausstattung erfahren.

Aufgrund der Großflächigkeit der Stadt und der Entfernung zum Zentrum Petershagen und Lahde haben die vorgenannten Ortschaften Grundversorgungsaufgaben über ihre Gemeindegrenzen hinaus übernommen. Diese Situation hat in Friedewalde zu einer starken Bevölkerungsentwicklung geführt, die in einer regen Wohnungsbautätigkeit seinen Niederschlag gefunden hat.

In den vergangenen 10 Jahren ist die Bevölkerung von 1580 EW auf 1840 EW angestiegen. Entsprechend hat sich die Bautätigkeit entwickelt. Von 1990 bis 1997 sind in Friedewalde 45 Einfamilienhäuser gebaut worden.

Der Ortskern sowie der östliche Siedlungsbereich an der Förthofstraße ist jeweils durch einen Satzungsbereich und durch rechtswirksame Bebauungspläne planungs- und baurechtlich abgesichert. Diese Maßnahmen bildeten die Voraussetzung für die rege Bautätigkeit.

Die wenigen freien Baugrundstücke in den Planbereichen sind zum Teil schon an Bauwillige verkauft oder sollen von den Eigentümern baulich selbst genutzt werden. Andere baureife Grundstücke sind zur Zeit noch nicht verfügbar. Dem gegenüber stehen etwa 25 Bauanträge von Interessenten aus der Ortschaft und der näheren Umgebung.

Aus diesen Gründen ist eine Neuausweisung einer Dorfgebietsfläche (MD) zwischen dem Friedhof und dem Ortskern erforderlich. Dieses Vorhaben rundet den Ortskern ab und steht den zur Zeit laufenden Dorfentwicklungsmaßnahmen nicht entgegen.

Jedoch wird einer Bauflächenerweiterung seitens der Landesbehörde bei der Bezirksregierung Detmold nur zugestimmt, wenn in peripherer Lage und in entsprechender Größe im Flächennutzungsplan dargestellte, freie Baureserveflächen aus der Darstellung gestrichen und dem Freiraum zugeführt werden.

Unter dieser Voraussetzung ist in der Ortschaft Friedewalde ein Flächentausch vorgenommen worden.

Änderungspunkte Ziffern 1, 4, 5, 6, 21 und 22

Diese bezifferten Flächen sind bisher als Dorfgebietsflächen ausgewiesen. Wegen ihrer Randlage sowie fehlender Erschließung können sie nicht bebaut werden. Außerdem soll die Fläche Ziffer 6 künftig als Festplatz genutzt werden. Deshalb werden diese Flächen aus der Dorfgebietsfläche entlassen und dem Freiraum zugeführt.

Änderungspunkt 23

Um den Wohnbedarf zu decken und die Eigenentwicklung zu stärken, soll diese Fläche Ziffer 23 als Dorfgebietsfläche neu ausgewiesen werden. Die Größe beträgt etwa 2,44 Ha.

Ortschaft Meßlingen

Hierbei handelt es sich um eine geplante Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche mit dem Ziel einer planerischen Absicherung des vorhandenen Nutzfahrzeugbetriebes Werner Wiese in einer Größe von ca. 2,75 Ha.

Der Betrieb hat sich anfangs aus einer Dorfschmiede, die schon vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes ansässig war, heraus entwickelt. Im Laufe der Zeit sind mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde verschiedene Betriebserweiterungen erfolgt, so dass die Firmengruppe Wiese Fahrzeuge mit mittlerweile 28 Mitarbeitern und 5.100 m² Produktions- und Ausstellungsfläche der größte Arbeitgeber im strukturschwachen Bereich westlich von Petershagen ist.

Im Zuge des bevorstehenden Generationswechsels sind 3 Söhne des Firmengründers in verantwortliche Positionen eingetreten, 2 davon als (Allein-)Geschäftsführer. Vor diesem Hintergrund erscheint es ebenfalls wichtig, den langfristigen Bestand des Unternehmens durch planungsrechtliche Absicherung einschl. maßvoller Ausweisung sinnhafter Erweiterungsflächen zu unterstützen.

Zur Zeit liegt ein erneuter Erweiterungsantrag des Betriebes vor. Aufgrund des bereits vorhandenen Betriebes und der verfestigten Gebäudesubstanz kommt eine Verlagerung mit Aufgabe des Standortes nicht in Betracht.

Die planerische Darstellung soll dazu dienen, den Betrieb Wiese mit seinen Erweiterungsmaßnahmen durch eine eigens hierfür vorgesehene Ausweisung einer GE-Fläche im Flächennutzungsplan zum Schutz des umgebenden Freiraumes endgültig zu begrenzen.

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 überbaute Flächen ein Ausgleich zu erfolgen hat.

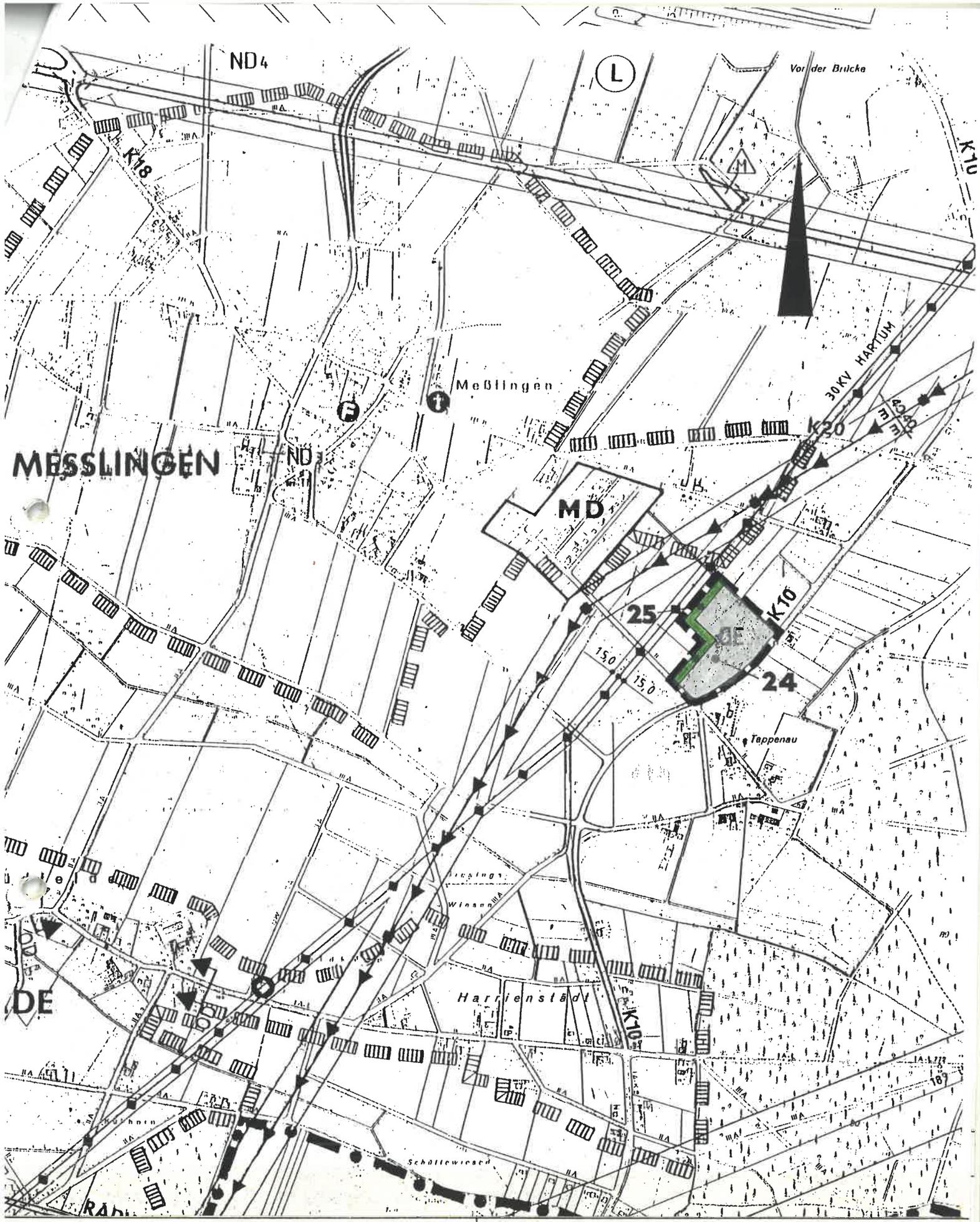
Diese Maßnahmen werden im Erweiterungsbereich in der Ortschaft Friedewalde im nachfolgend aufzustellenden Bepflanzungsplan berücksichtigt.

Die Art der Bepflanzung auf dem ausgewiesenen 15 m breiten Grünstreifen am nordwestlichen Rande der geplanten Gewerbefläche in der Ortschaft Meßlingen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen
Flächenbilanz aufgrund der vorgesehenen Änderungspunkte

Ausschnitt A - Teilbereich Ortschaft Friedewalde

<u>Bestand:</u>	gemischte Bauflächen (MD = Dorfgebiet)		= 35,3583 Ha
<u>Zugang:</u>	Fläche 23	= 2,4400 Ha	+ 2,4400 Ha
	bisherige Nutzung: Fläche für die Landwirtschaft		<u>37,7983 Ha</u>
	künftige Nutzung : Dorfgebiet MD		
<u>Abgang:</u>	Fläche 1	= 0,3666 Ha	
	bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD		
	künftige Nutzung : Fläche für die Landwirtschaft		
	Fläche 4	= 0,1856 Ha	
	bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD		
	künftige Nutzung : Fläche für die Landwirtschaft		
	Fläche 5	= 0,2945 Ha	
	bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD		
	künftige Nutzung : Fläche für die Landwirtschaft		
	Fläche 22	= 0,2280 Ha	
	bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD		
	künftige Nutzung : Fläche für die Landwirtschaft		
	Fläche 6	= 0,2265 Ha	
	bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD		
	künftige Nutzung : Fläche für die Landwirtschaft		
	Fläche 21	= 0,1540 Ha	
	bisherige Nutzung: Dorfgebiet MD		
	künftige Nutzung : Fläche für die Landwirtschaft		
	Abgang gesamt:	<u>1,4552 Ha</u>	- 1,4552 Ha
			<u>NEUER BESTAND : 36,3431 Ha</u>



STADT PETERSHAGEN

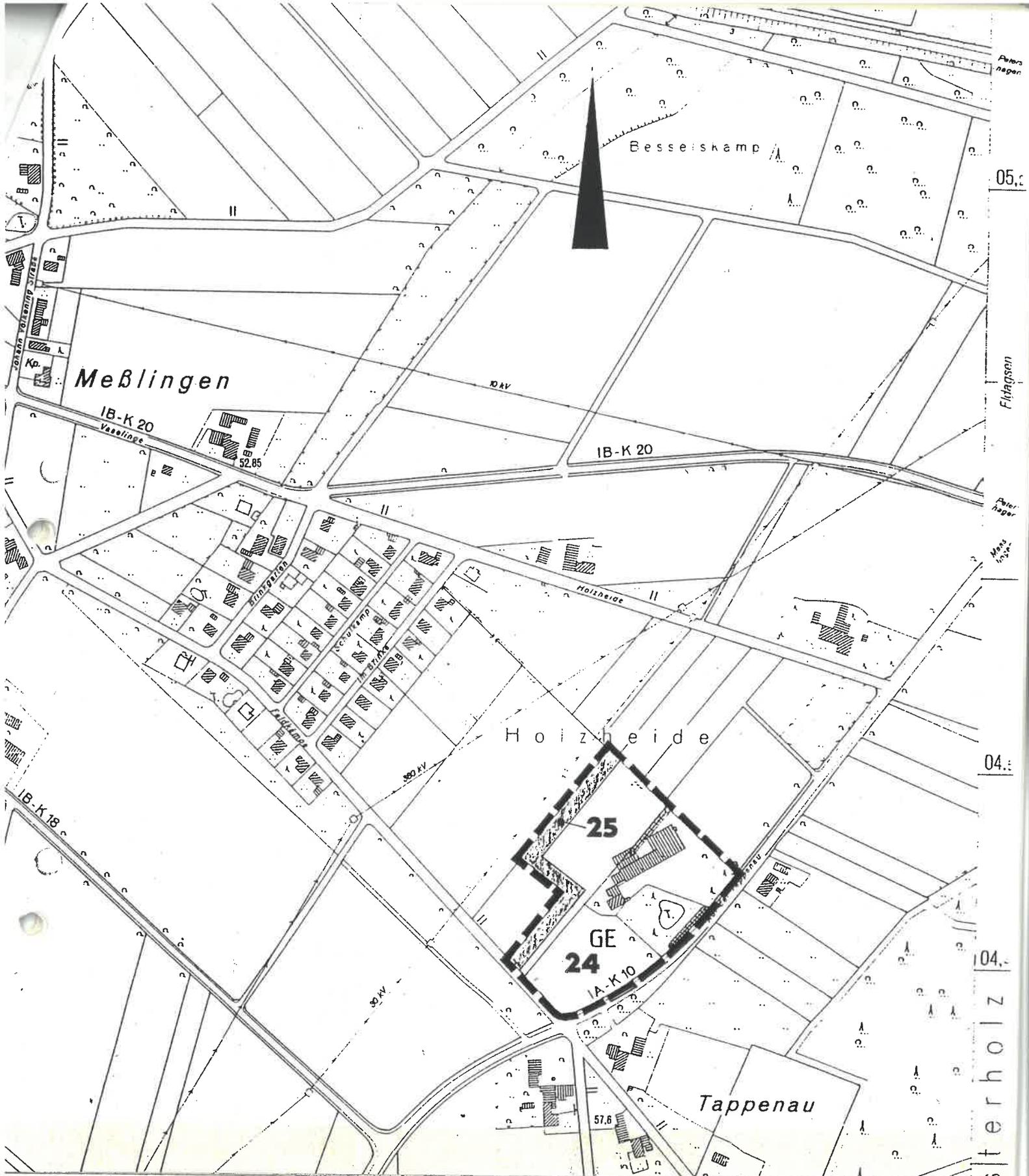
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Ausschnitt A 15. Änderung
M. 1:10000

 Grenzen der Änderungsgebiete

Auszug aus dem rechtswirksamen
Flächennutzungsplan

24 und 25



STADT PETERSHAGEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 / 10000

15. Flächennutzungsplanänderung

Änderungspunkte: 24 und 25

Bisherige Nutzung :

- 24** Fläche für die Landwirtschaft
- 25** Fläche für die Landwirtschaft



Grenze des Änderungsgebietes

Künftige Nutzung :

- GE** Gewerbegebiet
- Grünfläche