



# Stadt Petershagen

## Flächennutzungsplan

### 21. Änderung



### Erläuterungsbericht

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen  
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 14.04.03

## **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage des Änderungsgebietes**
- 3. Derzeitige Nutzung**
- 4. Änderungsgründe**
- 5. Grünordnung- Ausgleichsflächen**
- 6. Altlasten (Landesbodenschutzgesetz)**
- 7. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Übersichtsplan mit Eintragung der Änderungspunkte**

## **1. Allgemeines:**

Der Rat der Stadt Petershagen hat am 03.04.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Parallel dazu wird für einen Teilbereich des Änderungsgebietes der Bebauungsplan „Fösseberg“ aufgestellt. Mit Schreiben vom 06. März 2003 ist die Bezirksregierung Detmold gebeten worden, zu der geplanten Änderung die Zustimmung gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes –Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung- zu erteilen. Die Bezirksregierung in Detmold hat vorab in seiner mündlich geäußerten Stellungnahme vom 19.02.2003 gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes für den dargestellten Teilbereich der Ortschaft Windheim keine Bedenken geäußert. Eine schriftliche Stellungnahme der Bezirksregierung auf der Grundlage der vorliegenden Planungsgrundlagen ist zustimmend am 6. Mai 2003 erfolgt. Seitens des Kreises Minden-Lübbecke bestehen laut Schreiben vom 13. März 2003 keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

## **2. Lage des Änderungsgebietes:**

Das Plan-/ Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch die Südostgrenze des Flurstückes 1, Heerstraße (K 3) von der nordöstlichen Ecke des Flurstückes 7 (Weg) bis zur Einmündung der Heerstraße (Flurstück 1) in die Hans-Lüken-Str., Flurstück 41, Flur 12,
- Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 41, Hans-Lüken-Str. vom Kreuzungspunkt mit der Heerstraße, Flurstück 1. bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes 17 „Kanalufer“, Flur 12,
- Im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 17 „Kanalufer“ von der südöstlichen Einmündung in die Hans-Lüken-Str. Flurstück 41 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 144 sowie die nordwestliche Grenze des Flurstückes 10, Flur 12,
- Im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 144 (Weg) von der Einmündung in die Straße „Kanalufer“, Flurstück 17, bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 34 (Spielplatz) und deren Verbindung über das Flurstück 144 (Weg) bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 70, sowie der südwestlichen Grenze des Flurstückes 8

## **3. Derzeitige Nutzung:**

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich die Grundschule Windheim mit einer Turnhalle und Bolz- und Spielplatz, sowie Wohngebäuden, teilweise mit WA spezifi-

schen zulässigen Nebennutzungen. (Büros, Krankengymnastik) Im Südwesten der Hans- Lücken- Straße soll das Bebauungsgebiet „Fösseberg“ mit Wohngebiets Charakter umgesetzt werden. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind im Umkreis von ca. 500 m nicht mehr vorhanden. Bisher sind diese Flächen des Änderungsgebietes im gültigen F-Plan als (MD) Dorfgebiet dargestellt. Ein kleiner Teilbereich dieser Dorfgebietsflächen, derzeit ein Birkenwäldchen im südwestlichen Bereich (2), soll wieder zurückgeführt und zukünftig als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden.

#### **4. Änderungsgründe**

Auf der Grundlage des § 8 des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem seit 1977 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen sind die, für eine Bebauung vorgesehenen und auch schon bebauten Flächen, ausgewiesen als Wohnbauflächen (W), und zwar in den Siedlungsschwerpunkten Petershagen und Lahde und teilweise in der damals als Nebenzentrum dargestellten Ortschaft Wasserstraße, sowie Dorfgebietsflächen (MD) in 19 weiteren Ortschaften des Stadtgebiets. In 7 Ortschaften sind aufgrund der geringen Verdichtung und vorh. Streubebauungen seinerzeit überhaupt keine Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Die demgemäße Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die nicht als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesenen Ortschaften, also auch in der Ortschaft Windheim, bisher aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietsflächen (MD) erfolgt. Entsprechend dem im Baugesetzbuch festgelegten Entwicklungsgebot konnte oder kann in diesen aus dem Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplänen als spezifische Art der baulichen Nutzung auch nur „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt werden. Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen Dorfgebiete neben dem Wohnen aber auch vorrangig der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Durch die in den letzten Jahren eingetretenen erheblichen Strukturveränderungen im ländlichen Raum sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen in vielen Ortschaften, aber insbesondere in der Ortschaft Windheim, die auch schon in der Vergangenheit als „Amt Windheim zu Lahde“ weiterreichende infrastrukturelle Einrichtungen vorgehalten hatte, erheblich zurückgegangen, so dass die charakteristischen landwirtschaftlichen Dorfgebiets Nutzungen nicht mehr prägend und beeinflussend wirken. Desweiteren sind die in den letzten Jahren durch die Nachfrage- und Bedarfssituationen bestimmten Parzellen- und Nutzungsstrukturen unserer Baugebiete nicht mehr den klassischen Kriterien eines „Dorfgebietes“ entsprechend darstellbar, sondern sind der Nutzungsstruktur eines „Allgemeinen Wohngebietes“ eindeutig zuzurechnen. Nach der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen und somit nicht mehr der Unterbringung und Entwicklung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

Dieses Kriterium bzw. die sich daraus ergebende Konfliktsituation trifft eindeutig auch auf den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr 49 „Fösseberg“ innerhalb des Änderungsgebietes in der Ortschaft Windheim zu und ist deshalb mit der Landesplanungsstelle bei der Bezirksregierung Detmold eingehend erörtert worden.

Hinsichtlich der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bestehenden Dorfgebiets Ausweisungen hält die Bezirksregierung eine dringende Überarbeitung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des Strukturwandels für geboten und hat empfohlen, vorab bereits den abgegrenzten Teilbereich des Änderungsgebietes der in der Ortschaft Windheim ausgewiesenen MD- Flächen wegen des derzeit schon laufenden Bebauungsplanverfahren, in Wohnbauflächen (W) zu ändern.

Dabei wird im laufenden Bebauungsplanverfahren „Fösseberg“ die Art der baulichen Nutzungen von jetzt MD (Dorfgebiet) in künftig WA (Allgemeines Wohngebiet) geändert.

Desweiteren wird eine Umwandlung einer Teilfläche, im südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes Flurstück 8 „Birkenwäldchen“, die im gültigen Flächennutzungsplan noch als MD (Dorfgebiets Fläche) dargestellt ist, zur „Fläche für die Landwirtschaft“ vorgenommen.

## **5. Grünordnung – Ausgleichsflächen**

Aufgrund des § 8 a Bundesnaturschutzgesetzes sowie § 1 a des Baugesetzbuches sind bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Belange des Naturschutzes, der Landespflege sowie des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

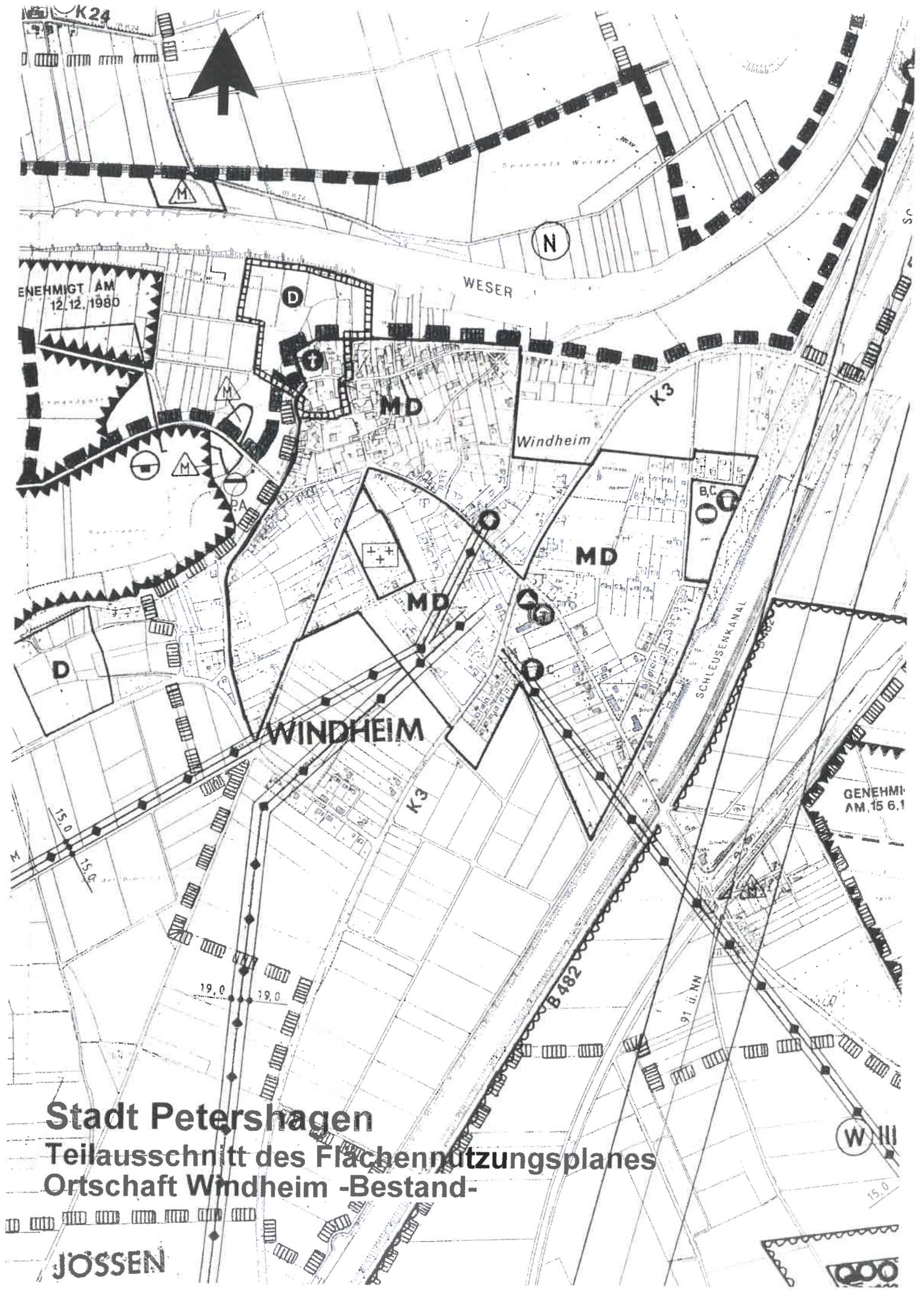
Das heißt im wesentlichen, dass im Plan-/ Änderungsgebiet für versiegelte und überbaute Flächen ein Ausgleich zu erfolgen hat.

Für die vorh. Gebäudesubstanz treten keine Veränderungen hinsichtlich Versiegelung und Überbauung ein, dennoch wird die südwestliche Fläche, Flurstück 8, heute ein Birkenwäldchen, aus der derzeitigen Flächennutzungsplan Ausweisung (MD), herausgenommen und als „ Fläche für die Landwirtschaft“, dargestellt werden, so dass die vorh. Wohnbebauung an dieser Stelle durch einen Grünbereich abgegrenzt wird.

Die erforderliche Bilanzierung des „Grünausgleichs“ für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Fösseberg“ innerhalb des Änderungsgebietes ist im laufenden Verfahren bereits berücksichtigt und abgestimmt worden, so dass im Flächennutzungsplan- Änderungsverfahren kein weiterer Ausgleich zu erfolgen hat.

## **6. Altlasten (Landesbodenschutzgesetz)**

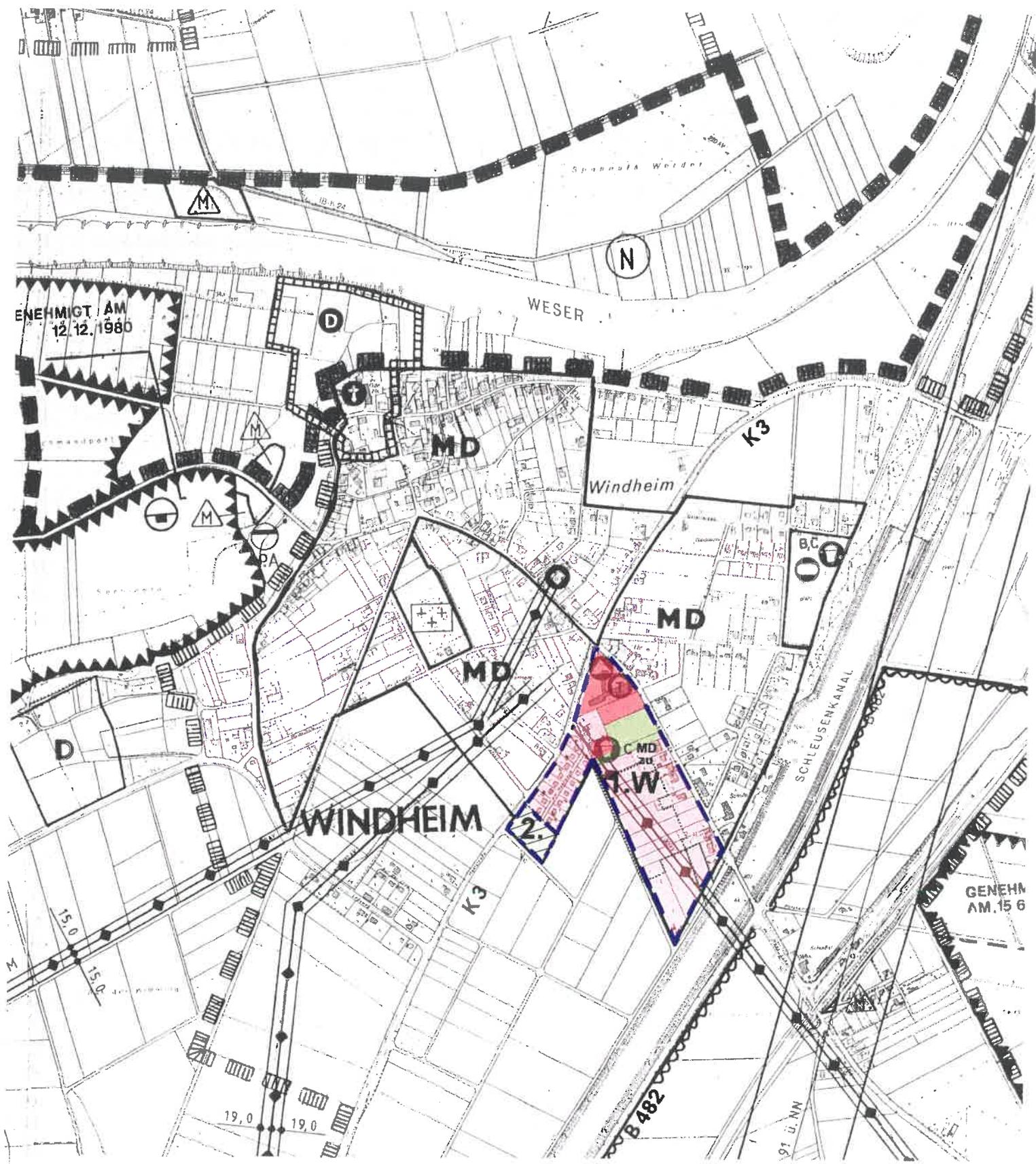
Altlasten- Verdachtsflächen innerhalb des Plangebiets, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen können, sind nach dem Altlastenkataster nicht bekannt. Die Belange des Bodenschutzes entsprechend § 1 Abs. 1 des Landes- Bodenschutzgesetzes werden im laufenden Bebauungsplan Verfahren berücksichtigt.



# Stadt Petershagen

Teilausschnitt des Flächennutzungsplanes  
Ortschaft Windheim -Bestand-

JÖSSEN



# Stadt Petershagen

# Übersichtsplan

**21. Flächennutzungsplanänderung  
Ortschaft Windheim**

- 2. Grenze des Änderungsgebietes

Bisherige Nutzung Mischgebiet Dorf (MD)  
Neue Nutzung Fläche für die Landwirtschaft

- 1. Grenze des Änderungsgebietes

Bisherige Nutzung Mischgebiet Dorf (MD)  
Neue Nutzung Wohnbauflächen  
gemäß § 4 BauNVO