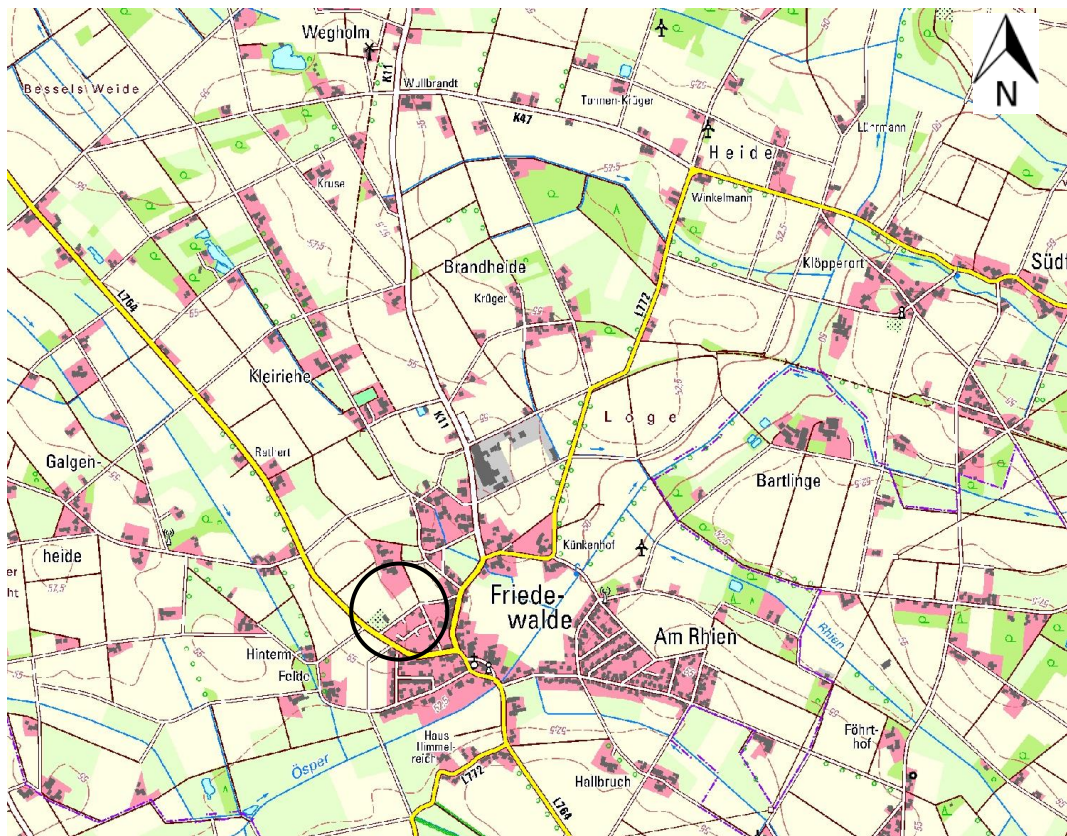




Stadt Petershagen

31. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Friedewalde

-Begründung-



Übersichtsplan

M 1:25.000 i.O.

Stand: Beschlussfassung - 26.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe der Rechtsgrundlagen	3
2.	Erfordernis der Planaufstellung	3
3.	Lage im Raum	
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
	3.2 Bestand	4
	3.2 Bestehende Planungen	4
4.	Ziele und Zwecke der Planung	5
5.	Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung	7
6.	Erschließung	
	6.1 Verkehr	7
	6.2 Energieversorgung	7
	6.3 Oberflächenentwässerung	7
	6.4 Abfallbeseitigung	7
	6.5 Trink- und Löschwasserversorgung	8
7.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	8
8.	Hinweise	8



Planverfasser:
Stadt Petershagen, Stadtplanung

1. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den im Ortsteil Friedewalde nördlich gelegenen Planbereich des Flurstücks 253, Flur 5, Gemarkung Friedewalde (ca. 5.200 qm groß) neben dem Friedhof entlang der ausgebauten Erschließungsstraße Brunsfeld und im Anschluss an die vorhandene südliche Wohnbebauung "Brunsfeld" besteht konkretes Interesse, neue Bauflächen im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Damit ist es möglich, zunächst den nachgewiesenen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung in angepasster und moderater Weise gerecht zu werden.

Die Notwendigkeit ergibt es aus der Tatsache, dass kaum noch verfügbare Bauflächen in der Ortschaft Friedewalde zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold wurde diese kleinteilige Fläche für eine wohnbauliche Nutzung beantragt und abgeprüft. Mit der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold können diese abrundenden neuen Bauflächen in Friedewalde in einer Tiefe von 35 m nördlich an der vorhandenen Straße "Brunsfeld" einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) und einer danach folgenden Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB soll dieses Planverfahren umgesetzt werden.

Auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches (0.52 ha) werden die Belange der Raumordnung nicht berührt. Darüber hinaus dient die daraus folgende Bauleitplanung lediglich der Sicherung und angepassten Entwicklung von Wohnbauflächen im ländlichen Raum in der Ortschaft Friedewalde.

3. Lage im Raum

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Bereich der Ortschaft Friedewalde der Stadt Petershagen auf einer Teilfläche des Flurstücks 253 der Flur 5.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5.200 qm für ca. 5 Baugrundstücke. Dieses Angebot deckt zunächst die aktuelle Nachfragesituation der vorwiegend ortsansässigen Bevölkerung und ist entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für Friedewalde zunächst als angemessen zu betrachten.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich direkt angrenzend an den Bereich der beinahe vollständig bebauten Flächen des Bebauungsplangebiets Nr. 51 "Südlich Brunsfeld". Durch die ausgebauten Straße "Brunsfeld" ist die Erschließung gesichert.

3.2 Bestand

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Ackerfläche benutzt. Südlich der Straße „Brunsfeld“ grenzt das Bebauungsplangebiet „Südlich Brunsfeld“ an.

3.2 Bestehende Planungen

Regionalplan für den TA Oberbereich Bielefeld

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Bereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

Die Belange der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt, da die Größe des Plangebietes mit rd. 0,52 ha deutlich unter der regionalplanerisch bedeutsamen Größenordnung von 10 ha liegt.

Darüber hinaus dient die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung als MD-Gebiet und die daraus nachfolgende so genannte Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB lediglich einer angemessenen, nachgewiesenen Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung.

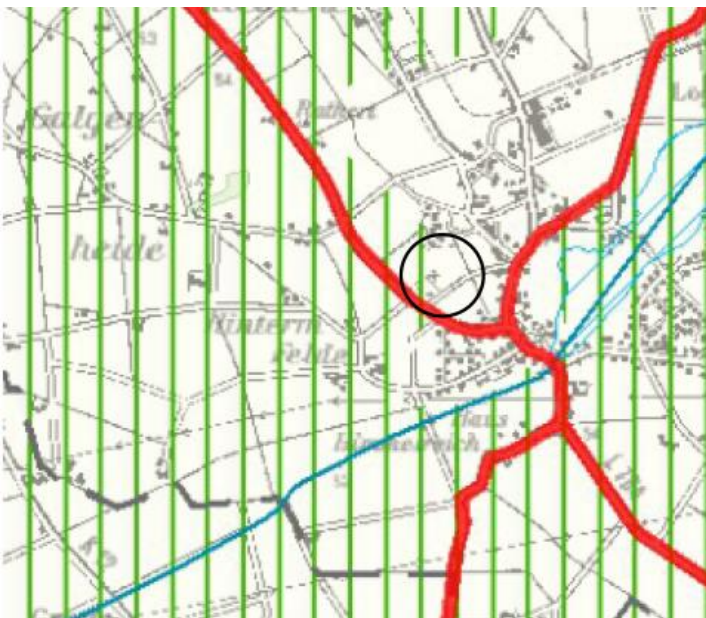


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen stellt für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Weitere Darstellungen bestehen in der Umgebung des Änderungsbereiches nicht.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Petershagen und Lage des Geltungsbereiches

4. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet steht in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen in der Ortschaft Friedewalde (siehe Abb. 3 Luftbild).

Durch die Flächenutzungsplan-Änderung und anschließenden Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschließende Entwicklung des Siedlungsbereiches im Bereich des "Brunsfeld" geschaffen werden, um der Nachfrage nach Bauflächen im Ortsteil Friedewalde entsprechen zu können.

Insbesondere wird durch die abgestimmte und moderate Entwicklung des Siedlungsbereiches unter Inanspruchnahme vorhandener Erschließungsmöglichkeiten ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Auslastung vorhandener Infrastruktur-Einrichtungen (Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) geleistet.

Gleichzeitig liegt der Ortsteil Friedewalde durch seine Lage an der L764 (Lavelosloher Straße) in direkter verkehrsgünstiger Lage zum Oberzentrum Minden sowie zum Mittelzentrum Petershagen, so dass der Ortsteil Friedewalde auch eine Bedeutung als attraktiver Wohn- und Lebensstandort aufweist.



Abb. 3: Luftbild

5. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Um das vorgenannte Ziel zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung in der Ortschaft Friedewalde zu erreichen, wird eine "Fläche für die Landwirtschaft" als MD-Fläche (Dorfgebiet) gem. § 5 BauNVO im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

In der Ortschaft Friedewalde ist eine typische Dorf- bzw. Mischgebietsnutzung vorhanden. Die südlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, also die freie Landschaft an. Aus diesen Gründen wird auch der Bereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans als Dorfgebiet dargestellt.

Im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist langfristig zu überlegen, diese Flächen in Friedewalde als Wohnbauflächen darzustellen.

Im Anschluss an dieses Änderungsverfahren soll eine Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB aufgestellt werden, um das MD-Gebiet bebauen zu können.

Weitere Änderungen sind mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs kann über die Gemeindestraße Brunsfeld und Raiffeisenweg erfolgen. Die westlich ca. 50 m entfernte L764 (Lavelosloher Straße) bindet das Baugebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an

6.2 Energieversorgung

Der Änderungsbereich kann über die im Bereich der Straßenparzelle Brunsfeld/ Lavelosloher Straße (L764) vorhandenen Versorgungsleitungen (Elektrizität) mit Energie versorgt werden.

Der Anschluss des Plangebietes ist auf Ebene der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen.

6.3 Oberflächenentwässerung:

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Änderungsgebietes auf den einzelnen Grundstückspartellen versickert. Die Regenwasserversickerung von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen findet bereits jetzt in den der Straße Brunsfeld einseitig in Versickerungsmulden direkt neben dem Straßenkörper statt.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt. Anfallende Rest- und Werkstoffe sind fachgerecht zu entsorgen oder wieder zu verwenden.

6.6 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasser-/Trinkwasserversorgung wird über das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das öffentliche Netz gewährleistet.

7. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Hinsichtlich des Artenschutzes werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans noch keine konkreten Aussagen getroffen. Diese Belange werden auf der Ebene der Innenbereichssatzung, die im Anschluss an die 31. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, betrachtet.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten ist nicht zu rechnen. Die Ackerfläche weist aufgrund der geringen Wertigkeit, der intensiven Bewirtschaftung und der Kulissenwirkung der angrenzenden Wohnbebauung keine Relevanz für Flora und Fauna auf, auch sind keine Gehölze vorhanden.

Einige Vogelarten könnten die Fläche als Nahrungsquelle nutzen. Da jedoch in unmittelbarer Umgebung genügend Ausweichflächen zur Verfügung stehen, hat die Inanspruchnahme dieser bislang freien Fläche keine weiteren Auswirkungen.

Für diesen Bereich werden bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten gesehen.

8. Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen (Untere Denkmalbehörde) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591- 8963, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Tage in unveränderten Zustand zu erhalten.