

1. AUSFERTIGUNG



BAULEITPLANUNG STADT OELDE

29. FNP-Änderung „Nachverdichtung Am Ruthenfeld“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Planungsziele

Planungsanlass für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ mit dem Ziel einer wohnbaulichen Nutzung. Es handelt sich um eine ca. 0,4 ha umfassende Fläche südlich der Straße Am Ruthenfeld im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Oelde. Der Änderungsbereich erfasst eine am Siedlungsrand gelegene Fläche, die unmittelbar an einen zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich anschließt. Der ca. 0,4 ha große Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 49 und 50 der Flur 149 Gemarkung Oelde. Das westliche Flurstück 50 ist mit einem älteren Wohngebäude bebaut, das aktuell leer steht. Dem Wohngebäude zugeordnet sind Gartenlandflächen. Das östliche Flurstück 49 wird von dem benachbarten Reiterhof als Pferdewiese genutzt.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Arrondierung des vorhandenen Wohngebiets nördlich Am Ruthenfeld geschaffen. Die Fläche ist geeignet, der Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Geschosswohnungsbau als auch im Eigenheimbau nachzukommen. Eine angemessene Wohnraumversorgung alleinig durch Nachverdichtung im Innenbereich oder durch Wiedernutzung aufgelassener, vormals baulich genutzter Flächen ist nicht möglich. Die kleinräumige Arrondierung vorhandener Wohnsiedlungsbereiche stellt daher eine angemessene städtebauliche Entwicklungsform dar.

Gegenstand der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die Aufgabe der gewerblichen Bauflächendarstellung zugunsten einer Darstellung des Bereichs als Wohnbaufläche.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Büro Grünplan aus Dortmund war mit der Prüfung der Umweltbelange beauftragt. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden voraussichtliche Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

Informationen wurden aus den Geobasisdaten des Landes NRW, TIM-Online, sowie der Karte der Schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes und dem Fachinformationssystem ELWAS entnommen.

Zur Eingriffsermittlung und Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß der Biotoptypenliste und -bewertung des Kreises Warendorf („Warendorfer Modell“ 2018) durchgeführt.

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurden die Landschaftsinformationssammlung NRW (@Linfos-Daten) und das Infosystem streng geschützte Arten (LANUV) genutzt.

Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung durchgeführt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen im Änderungsbereich durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 19.06.2019 und Stellungnahme vom 13.02.2020). Zudem wurden mögliche Immissionen durch einen angrenzenden Pferdestall durch Staub und Gerüche untersucht (Immissionstechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 24.05.2019; ergänzt 13.07.2020).

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation zeigte, dass der Geltungsbereich des Änderungsbereiches hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Die schalltechnische Untersuchung hat Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm in Hinblick auf Beeinträchtigungen der geplanten Wohngebiete durch den Schienenverkehr der Bahnstrecken 1700 und 2990 erstellt. Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich für das Änderungsbereich lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 62 bis 67 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von 61 bis 66 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit flächendeckend überschritten. Auf Basis der durchgeführten Berechnungen ergeben sich innerhalb des Änderungsbereiches maßgebliche Außenlärmpegel von 70 bis 74 dB(A), so dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche IV bis V zu stellen sind.

In einer Stallanlage unmittelbar östlich des Änderungsbereiches werden bis zu sieben Pferde gehalten. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung an der geplanten Wohnbebauung erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die Pferdehaltung hervorgerufenen Geruchsimmissionen durchzuführen. Darüber hinaus waren gutachterliche Aussagen darüber zu treffen, wie die Nutzung des südlich des Pferdestalles vorhandenen Reitplatzes bzgl. möglicher Staubimmissionen zu bewerten ist. Unter Berücksichtigung der o.g. Tierzahlen und sonstigen Emissionsquellen (hier: Pferdemit) und der daraus resultierenden Geruchsstoffströme ergaben sich auf Basis einer Ausbreitungsrechnung in weiten Teilen des Änderungsbereiches Geruchsstundenhäufigkeiten von $\leq 10 \%$ der Jahresstunden (entspricht relativen Häufigkeiten $\leq 0,10$, belästigungsrelevante Kenngröße), im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles jedoch auch Werte bis 19% ($0,19$).

Der gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10% ($0,10$) wird somit überwiegend eingehalten, kleinräumig jedoch auch überschritten.

Hinsichtlich möglicher und bei der Nutzung des Reitplatzes zu erwartender Staubimmissionen kann aus gutachterlicher Sicht von einer Einhaltung der Immissionswerte der TA Luft hinsichtlich des Jahresmittels der PM₁₀-Konzentration, des Tagesmittels der PM₁₀-Konzentration und der Staubdeposition ausgegangen werden.

Da die Bedeutung des Änderungsbereichs für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Mit der 29. FNP-Änderung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Es werden intensiv genutzte Grünlandflächen und Gartenflächen in Anspruch ge-

nommen. Dabei handelt es sich um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit in einem durch intensive Nutzung und Lage bereits vorbelastetem Raum. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der ca. 304 ha großen Biotopverbundfläche "Axtbach, Beilbach-Unterlauf und Fluetsgraben". Durch das Vorhaben werden in geringem Umfang (ca. 0,2 ha) randlich gelegene Freiflächen überbaut und versiegelt. Wertvolle Strukturelemente der Biotopverbundfläche sind nicht betroffen, sodass die Verbundfunktion insgesamt nicht beeinträchtigt wird. Sonstige gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Flächen des Biotopkatasters NRW sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades des Gebiets ist aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Flächengröße als geringe Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser einzustufen. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklung in integrierter Lage am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Oelde.

Durch die Versiegelung und Überbauung von Garten- und Grünlandflächen gehen klimatische Ausgleichsflächen verloren, wodurch sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft /Klima ergeben, jedoch keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten ist.

Mit der 29. Änderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da die geplante 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern sich in die im Umfeld vorhandene Gebäude- und Nutzungsstruktur einfügt. Durch die bauliche Entwicklung des Gebiets verändert sich der Orts- und Landschaftsbildcharakter von der Grünlandnutzung zu einem Wohngebiet mit Hausgarten.

Im Änderungsbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden bzw. im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu vermindern oder auszugleichen.

Artenschutz

Eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerfassung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Aufgrund der randlich vorhandenen Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche zudem als Teilhabitat für gehölzbrütende europäische Vogelarten von Bedeutung ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Eingriffsregelung

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft; der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich die gültige Bezugsgröße.

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang. Dieser liegt bei 830 Punkten. Die externe Kompensation soll in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf – Untere Naturschutzbehörde durch eine ca. 2,6 km nordöstlich des Änderungsbereichs gelegene Ökokontofläche der Stadt Oelde kompensiert werden. Auf der insg. 7.533 m² großen Fläche Nr. 12a „Winkel“ (Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück

19 tlw.) sind zwei wechselfeuchte Mulden mit umgebenden Brachflächen angelegt worden. Die zur Kompensation benötigten 830 Werteinheiten werden von den vorhandenen Werteinheiten des Öko-Kontos abgebucht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Die beabsichtigte Planung verfolgt das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung im unmittelbaren räumlichen Anschluss an ein bereits vorhandenes Wohngebiet. Hiermit soll ein Beitrag zur Deckung der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum geleistet werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll dieser Zielsetzung durch Änderung der bisherigen FNP Darstellung Rechnung getragen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche im Zusammenhang mit den östlich anschließenden Flächen dar. Eine gewerbliche Nutzung ist jedoch aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem vorhandenen Wohngebiet nur eingeschränkt mit einer das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung i.S.d. § 6 BauNVO (MI Nutzung) möglich. Da die Stadt Oelde an anderer Stelle des Gemeindegebiets gewerbliche Bauflächenreserven hat, steht einer Aufgabe der Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Änderungsbereich nichts entgegen.

Durch die Stadt Oelde wird aktuell die Erweiterung des „Gewerbegebietes A2“ im Oelder Westen vorbereitet.

Für das Wohngebiet wurden hinsichtlich der Erschließung und der Anordnung der Gebäude keine grundsätzlich unterschiedlichen Varianten entwickelt.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur 29. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. In der o.g. Sitzung hat der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020.

In seiner Sitzung am 28.06.2021 hat der Rat der Stadt Oelde die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und die Offenlage des Planes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie der benachbarten Kommunen gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stellungnahmen nicht infrage gestellt. Die Anregungen betrafen die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 133.

Entscheidungen über die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 06.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Da die erstellten immissionsschutztechnische Gutachten (Schall und Geruch) nicht im Zuge der Beteiligung ausgelegt wurden, wurde nach Absprache mit der Bezirksregierung Münster die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 03.07.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf keine Änderungen erfahren, welche eine erneute Offenlage erfordern.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat daher die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 12.09.2022 beschlossen.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

4. Planentscheidung

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beabsichtigte Planung verfolgt das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung im unmittelbaren räumlichen Anschluss an ein bereits vorhandenes Wohngebiet. Hiermit soll ein Beitrag zur Deckung der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum geleistet werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll dieser Zielsetzung durch Änderung der bisherigen FNP-Darstellung Rechnung getragen werden. Gegenstand der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die Auf-gabe der gewerblichen Bauflächendarstellung zugunsten einer Darstellung des Bereichs als Wohnbaufläche.

Der Rat der Stadt Oelde hat am 12.09.2022 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.

Bezug genommen wird darüber hinaus auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Oelde, im September 2022

Planquadrat, Dortmund