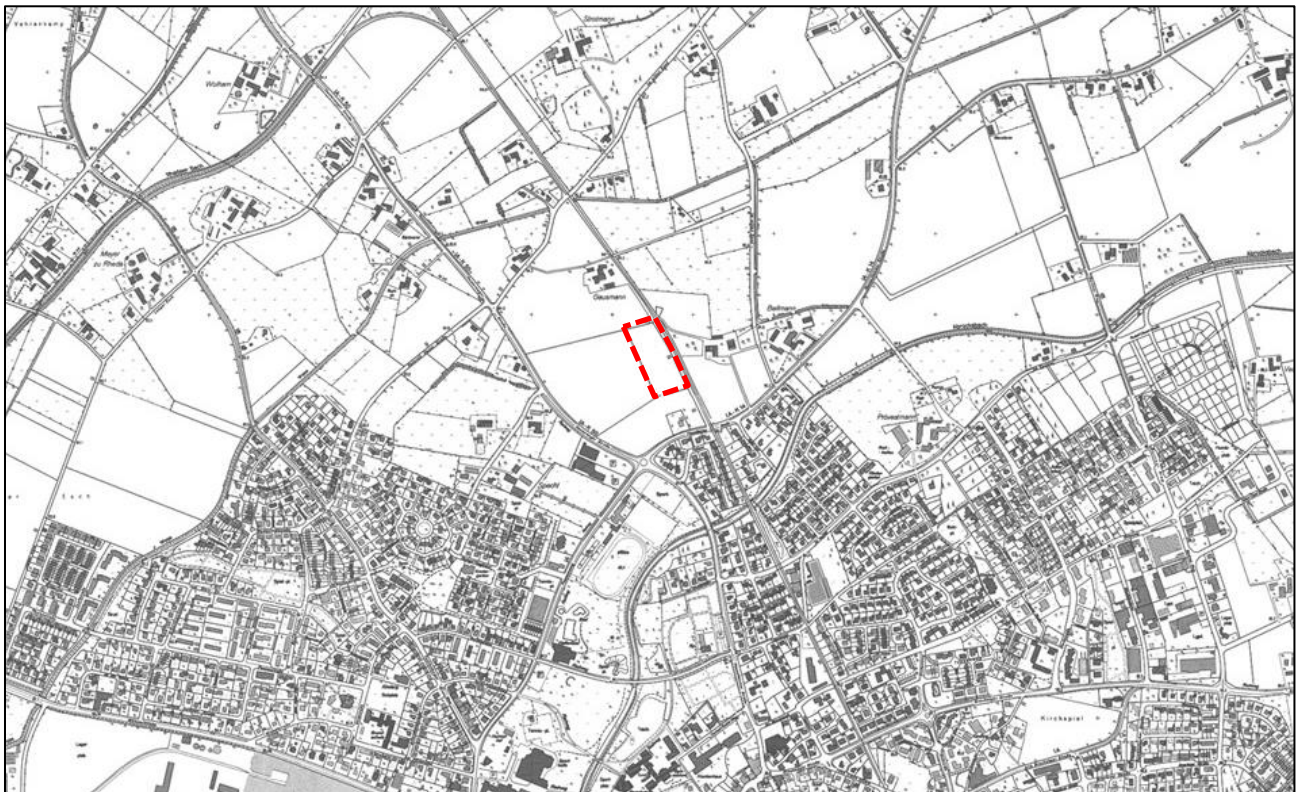


20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: Östlich der Oesterweger Straße und westlich der Hesselteicher Straße



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann

Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3.1	Landwirtschaftliche und sonstige gewerbliche Immissionen.....	3
3.2	Regionalplanung.....	3
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	4

1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Norden von Harsewinkel geschaffen werden. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ wurde eine 5,9 ha große Fläche als Wohngebiet entwickelt. Der Großteil des Bebauungsplangebietes war bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen vorbereitender Abstimmungen konnte das östlich an das ursprüngliche Plangebiet angrenzende Grundstück ebenfalls in die Entwicklung der Fläche einbezogen werden. Für dieses Grundstück stellte der Flächennutzungsplan vor der Flächennutzungsplanänderung landwirtschaftliche Flächen dar, sodass hier eine Änderung zugunsten einer Wohnbauflächendarstellung erforderlich war, um dem Entwicklungsgrundsatz des § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

Östlich anschließend an das Änderungsgebiet verläuft die ehemalige TWE-Bahnstrecke (Teutoburger Wald-Eisenbahn) zwischen Harsewinkel – Versmold – Ibbenbüren, die zum Zeitpunkt der Planänderung ausschließlich vom Landmaschinenfabrikanten Claas als Schienentransportstrecke genutzt wurde. Ende 2018 wurde die Strecke Harsewinkel – Gütersloh – Verl nach Beschluss durch die Verbandsversammlung des NWL (Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe) sowie des Regionalrates Detmold als Reaktivierungsmaßnahme für den öffentlichen Personennahverkehr in den ÖPNV-Bedarfsplan des Landes NRW eingestellt. Perspektivisch wurde daher auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Reaktivierung der Strecke berücksichtigt und die Möglichkeit eines Bahnhalt punktes im Norden von Harsewinkel in Nähe zur geplanten Wohnbauflächen vorbereitet.

Zwischen der bestehenden Bahnanlage und dem Änderungsgebiet verbleibt ein rd. 10 m breiter Streifen, der weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Diese Fläche entspricht der parallel zur Bahn verlaufenden Hesselteicher Straße, die im Norden die Hofstelle Gausmann erschließt. Mit der Beibehaltung der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ soll die Beibehaltung der bestehenden Erschließung signalisiert werden.

Im Einzelnen weist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Größenordnung auf:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB;	-----	0,88 ha
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9 BauGB,	1,38 ha	-----
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, hier: Bahnanlagen gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauGB	-----	0,5 ha
Gesamt	1,38 ha	1,38 ha

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (Umweltbericht: Büro Stelzig, April 2020).

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB eine Darstellung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt;
- Fläche;
- Boden;
- Wasser;
- Luft und Klima;
- Landschaft;
- Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung;
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation der Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Unterlagen sowie ergänzender Erhebungen. Weiterhin erfolgte in diesem Zusammenhang auch eine Auswertung der Darstellungen von Fachplänen. Des Weiteren wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Die Schutzgutbetrachtung wurde anhand von Kriterien vorgenommen, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet wurden. Mit diesen Kriterien werden Bedeutungen des Schutzgutes und Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben beschrieben und anschließend bewertet.

Durch die Rücknahme der Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ zugunsten der Darstellung „Wohnbaufläche“ für das Plangebiet ist mit einer Zunahme der Versiegelung von Fläche und Böden zu rechnen. Für die Schutzgüter Boden und Fläche ergibt sich daher eine hohe Beeinträchtigung, die hinsichtlich des Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits im Bebauungsplan Nr. 81 abgewogen wurde.

Weiterhin kommt es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Landschaft und menschliche Gesundheit und Bevölkerung, die mit „mittel“ zu bewerten sind, unter Beachtung von Maßnahmen jedoch als unerheblich eingestuft werden können. Bei den restlichen Schutzgütern kommt es nur zu geringen Beeinträchtigungen die ebenfalls unerheblich sind.

Die Flächen im Bereich des Plangebietes wurden zur Zeit der Planaufstellung intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und es gab keine Gehölzstrukturen. Im Zuge der Umnutzung zu Wohnbebauung wurden die offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht und in eine andere Nutzung überführt. Als Zielbiotoptypen ergeben sich im Bereich von Wohnbauflächen vor allem versiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrswege) sowie Haus- und Nutzgärten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Maßnahmen erforderlich, insbesondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Diese wurden auf nachfolgender Ebene im verbindlichen Bauleitplanverfahren konkret formuliert. Weiterhin wurden im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren weitere Maßnahmen notwendig, z. B. im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (Lärmschutz, etc.).

Eine detaillierte Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgte im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09. bis einschließlich 04.10.2019. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.09. bis einschließlich 12.10.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel hierzu.

In den Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange folgende Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden, die abwägungsrelevant waren:

3.1 Landwirtschaftliche und sonstige gewerbliche Immissionen

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes in östlich gelegener Richtung zum Plangebiet befürchtete eine Beeinträchtigung seines rd. 180 m Luftlinie entfernt liegenden Betriebs. Der Einwende regte an die Möglichkeit eine angemessene betriebswirtschaftlich vernünftigen Entwicklung des Betriebes zu berücksichtigen (Erweiterung auf 200 Mastbullen). In diesem Zusammenhang wurden die Berechnungsparameter des erstellten Immissionsgutachten angezweifelt.

Berücksichtigung im Rahmen des Änderungsverfahrens

Das Immissionsgutachten wurde im Aufstellungsverfahren aktualisiert. Konkrete Planungsunterlagen konnten für die geplante Erweiterung seitens des Einwenders nicht vorgelegt werden. Für die Berechnungen wurde daher von einem für die Bullenmast typischen Offenfrontstall ausgegangen. Bzgl. des Mistlagers wurde davon ausgegangen, dass dieses dreiseitig eingehaust und überdacht wird. Das aktualisierte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Westen des Plangebietes Geruchsbelastungen von bis zu 12 % der Jahresgeruchsstunden zu erwarten sind, die damit über dem Richtwert der GIRL von 10 % für Wohngebiete liegen. Allerdings wurden im parallelen Baugebiet für den betroffenen Bereich keine Baugebiete, sondern ausschließlich öffentliche Grünflächen festgesetzt, sodass es hier zu keinem Konflikt kommt. Die von der Verwaltungsgerichtsbarkeit anerkannten Berechnungsgrundlagen wurden nochmals erläutert.

3.2 Regionalplanung

Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold - Dez. 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Zur Zeit der Planaufstellung stand den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Flächennutzungsplan ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 35 (3) Nr.2 entgegen. Es wurde angeregt bei der höheren Naturschutzbehörde die Inaussichtstellung der Aufhebung des Landschaftsschutzes zu beantragen.

Berücksichtigung im Rahmen des Änderungsverfahrens

Für die vor Durchführung des Verfahrens noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein Inaussichtstellungsverfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Die beantragte Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde mit Schreiben 08.11.2019 seitens der höheren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt (Az.: 51.2.3-002/2019-003).

Die Erklärung der vorgesehenen Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgt aus natur-schutzfachlicher Sicht mit dem Hinweis, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft adäquat auszugleichen sind. Die Kompensation der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitenden Eingriffe wurden durch entsprechende Festsetzungen im parallelen Bebauungsplan gesichert.

Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold - Dez. 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Es wurde darauf hingewiesen, dass Ziel B.V.1.2.6 (Reaktivierung der Schienenstrecke Versmold-Gütersloh-Hövelhof für den Personenverkehr) im Regionalplan Oberbereich Bielefeld, weiterhin vollumfänglich Gültigkeit besitzt und um Beachtung im weiteren Bauleitplanverfahren gebeten. Im gültigen Regionalplan, GEP TA Oberbereich Bielefeld, wird diese Schienenstrecke zudem zeichnerisch dargestellt. Zudem wurde auf Ziel B.V.1.2.1 hingewiesen.

Berücksichtigung im Rahmen des Änderungsverfahrens

Dem geäußerten Sachverhalt wurde mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sollte bereits das Ziel eines ergänzenden Haltestellenpunktes formuliert werden. Eine konkrete Projektierung konnte zur Zeit der Planänderung allerdings noch nicht erfolgen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollte aber bereits frühzeitig auf die Möglichkeit eines zukünftigen Bahnhaltepunktes hingewirkt werden, wodurch auch eine Hinweisfunktion gegenüber den späteren Bewohnern des geplanten westlich anschließenden Wohngebietes wahrgenommen werden kann. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 81 „Olden Hof“ wurden dabei die zu erwartenden Verkehrsimmissionen durch den Schienenverkehr prognostiziert und in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Der Anlass für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes war die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Harsewinkel. Angrenzend an den Änderungsbereich war bereits eine „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ im Parallelverfahren bebaut werden sollte. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollte es ermöglicht werden, das geplante Wohngebiet größer zu gestalten und mehr Wohnraum zu schaffen sowie zukünftig einen Bahnhaltepunkt der rekultivierten angrenzenden TWE-Bahnstrecke entstehen zu lassen.

Der Bodentyp im Plangebiet ist zum großen Teil ein Plaggenesch. Mit einer Humusaufgabe von > 60 cm auf Feinsanden sind Plaggenesche aufgrund ihrer sehr hohen Erfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als schutzwürdig zu bewerten. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung standen in Harsewinkel kaum Flächen mit geringwertigen Bodentypen zur Verfügung. Der Plaggenesch ist typisch für die Region und auch im Umfeld weit vertreten. Nutz-bare Brachflächen und Reserven an Baugrundstücken waren in nennenswertem Umfang weder in beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden oder standen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung wurden landwirtschaftliche Flächen beansprucht, die sich allerdings im Besitz der Stadt Harsewinkel befanden bzw. an diese veräußert wurden. Mit den beiden gewerblichen Betrieben südwestlich der Oesterwe-ger Straße befanden sich zwei Lebensmittelgeschäfte im direkten Umfeld des Plangebietes, die eine gute Nahversorgung von Wohngebieten ermöglichen. Etwa 120 m südlich grenzt die geschlossene Bebauung des Ortsteils Harsewinkel an. Das Plangebiet kann deshalb trotz Ortsrandlage als städtebaulich integriert angesehen werden. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet alternativlos.

Bielefeld / Harsewinkel, Dezember 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de