

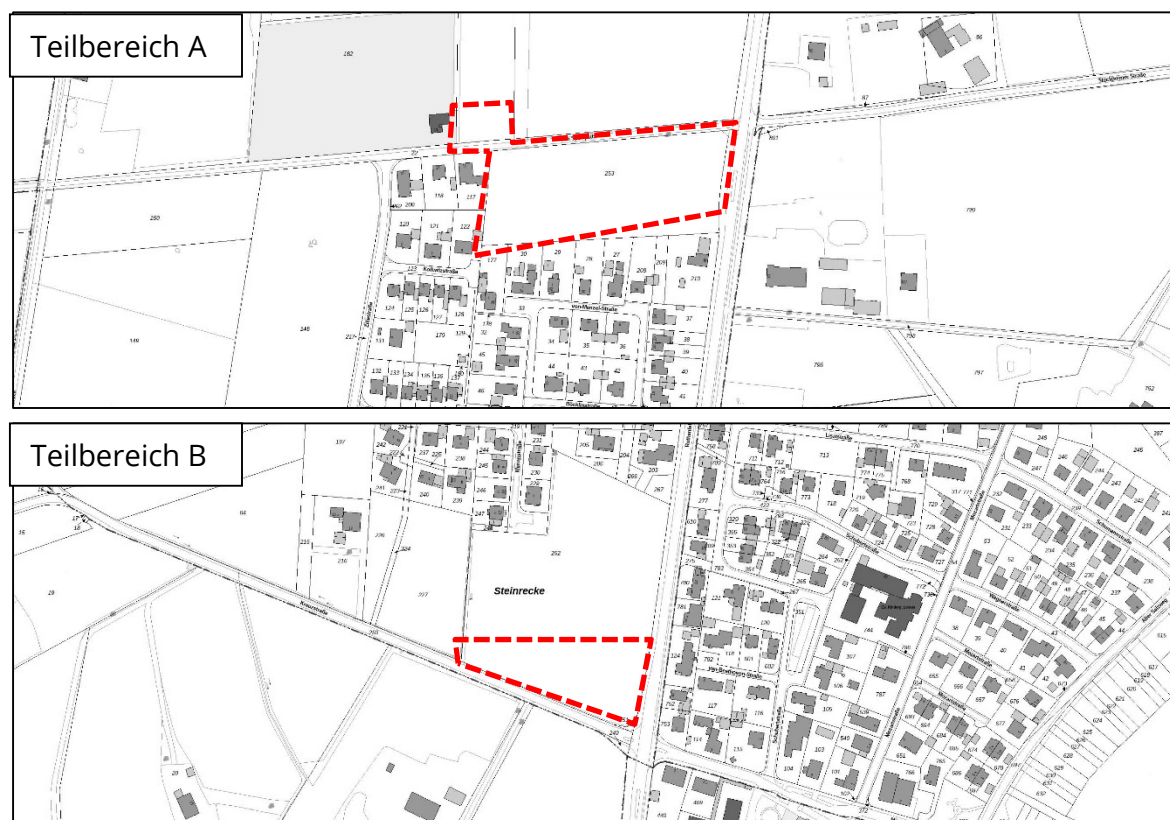
STADT VERSMOLD



57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Loxten

Plangebiet: Südlich der Straße Am Sportplatz, westlich der Rothenfelder Straße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

01.02.2022

Verfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Änderungsbereiche	2
3	Verfahren	2
4	Planungsrechtliche Vorgaben	2
4.1	Ziele der Raumordnung	2
4.2	Landschaftsplan	4
5	Situationsbeschreibung.....	4
6	Darstellung der Nutzung	4
7	Belange der Umwelt.....	5
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	5
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
8	Auswirkungen der Planung	6
8.1	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
8.2	Belange des Denkmalschutzes	6
8.3	Belange des Boden-/ Gewässerschutzes.....	6
8.4	Kampfmittel	7

Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Loxten
Plangebiet: Südlich der Straße Am Sportplatz, westlich der Rothenfelder Straße

Verfahrensstand: **Vorentwurf**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Flächentausch zwischen der landwirtschaftlichen Fläche südlich der Straße Am Sportplatz am nördlichen Siedlungsrand von Loxten und der Fläche nördlich der Kreuzstraße im südlichen Siedlungsbereich von Loxten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aktuell besteht ein anhaltender Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, welche in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Versmold und insbesondere im Ortsteil Loxten einhergeht. Im Ortsteil Loxten ist letztmalig im Jahr 2010 durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße“ eine Wohnbaufläche in städtischem Eigentum entwickelt worden. Da diese Flächen seit längerem ausnahmslos veräußert werden konnten, steht in Loxten derzeit kein städtisches Wohnbauflächenangebot zur Verfügung. Aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden seitens der Stadt Überlegungen geführt, eine Neuausweisung städtischer Wohnbauflächen vorzunehmen. Durch ein vertraglich geregeltes Zugriffsrecht stehen der Stadt nun Flächen zur Verfügung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Versmold Rechnung getragen werden. Um die unterschiedlichen Wohnansprüche bedienen zu können, soll mit der vorliegenden Planung ein differenziertes Wohnungsangebot aus Mehrfamilienhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern Reihen- sowie Kettenhäusern geschaffen werden. Die Stadt Versmold verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Norden einher.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Wohngebietes südlich der Straße Am Sportplatz erfolgt über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ im Teilbereich A zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilbereich A) zurückgenommen und durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ ersetzt werden. Zudem soll der nordwestliche Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

Im Teilbereich B erfolgt gleichzeitig die Rücknahme der Wohnbaufläche, an der Stelle soll eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

2 Änderungsbereiche

Teilbereich A: Südlich der Straße Am Sportplatz

Der rd. 1,3 ha große Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Loxten in der Flur 7 und umfasst teilweise die Flurstücke 253, 22 und 19.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten und erstreckt sich südlich sowie teilweise nördlich der Straße Am Sportplatz.

Teilbereich B: Nördlich der Kreuzstraße

Der rd. 1,0 ha große Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Loxten in der Flur 7 und umfasst teilweise das Flurstück 252. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten und erstreckt sich nördlich der Kreuzstraße.

Die verbindlichen Änderungsbereiche sind im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigelegt.

3 Verfahren

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a Absatz 3 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei ausschließlich den Teilbereich A der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht - **separater Teil B der Begründung** - beschrieben und bewertet werden. Diese wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

Mit vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (1) BauGB durchgeführt werden.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird das Plangebiet dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes stellt der Regionalplan die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

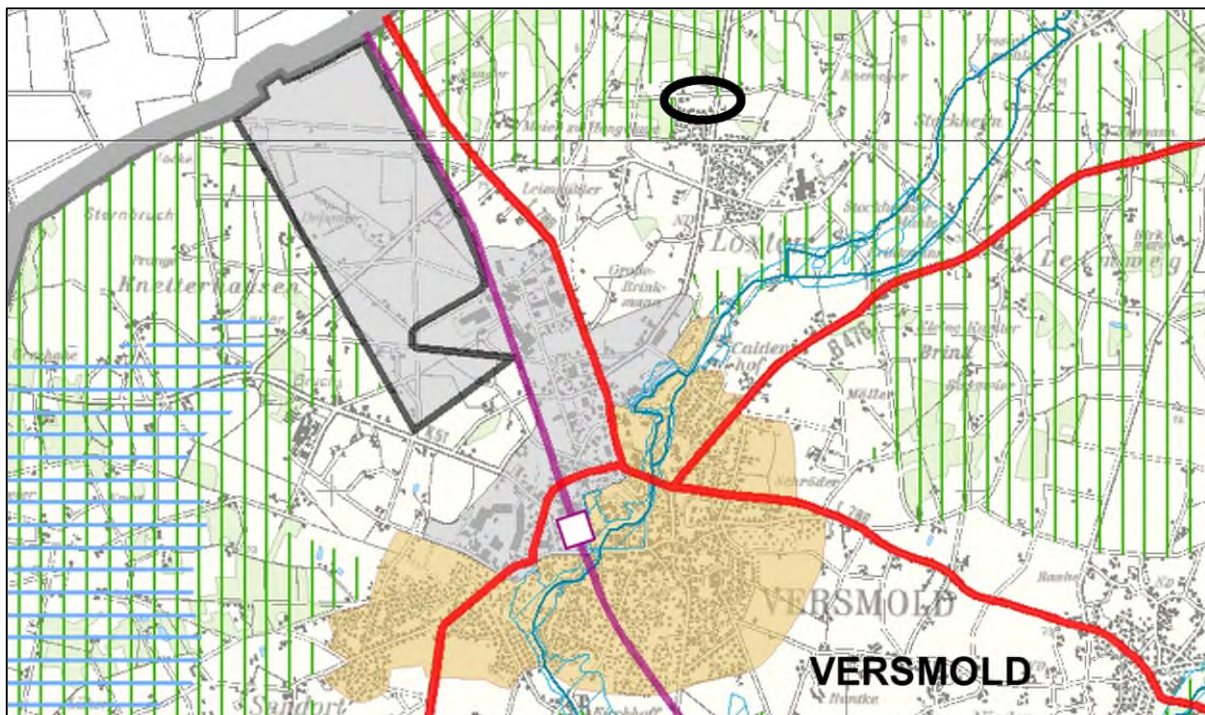


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Versmold bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) gestellt.

Grundsätzlich bestehen laut Bezirksregierung Detmold keine allgemeinen Bedenken gegen die Planung. Allerdings würde der Ortslage Loxten durch die Bauleitplanung Wohnbauflächenanteil zugewiesen, der ihr nach der Ausweisung im derzeitigen Regionalplan und den dazugehörigen Flächenschlüsseln nicht zustehen würde. Daher wird ein Flächentausch der Nutzungen (Landwirtschaft – Wohnen / Wohnen – Landwirtschaft) gefordert, mit dem die Rücknahme einer mindestens gleich dimensionierten Fläche aus der jetzigen Wohnbauflächendarstellung im Süden des Siedlungsbereiches von Loxten einhergeht. So soll es zu einem anteiligen Ausgleich kommen.

Die dafür in Frage kommende Fläche (Teilbereich B) befindet sich nördlich der Kreuzstraße.

Eine endgültige Aufgabe der Fläche im Teilbereich B als Wohnbaufläche ist mit der genannten Forderung nicht verbunden. Die Bezirksregierung stellt in Aussicht, dass, sollten künftige Flächenschlüssel einen weiteren Bedarf im Ortsteil Loxten zugestehen, eine erneute Ausweisung als

Wohnbaufläche denkbar ist, zumal eine solche im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes OWL bereits berücksichtigt wurde.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: „Sennelandschaft“ im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; „Osning“ im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold; „Gütersloh“ im Bereich der Stadt Gütersloh und kleiner Teile von Herzebrock-Clarholz und Verl sowie „Halle- Steinhagen“).

Der Landschaftsplan „Osning“ mit Darstellungen in Teilbereichen des Stadtgebietes Versmold sieht keine Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele im Umfeld des Plangebietes vor. Die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

5 Situationsbeschreibung

Teilbereich A: Südlich der Straße Am Sportplatz

Der Teilbereich A liegt südlich der Straße Am Sportplatz, am nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Loxten der Stadt Versmold und ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Südlich und westlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Wald an.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße Am Sportplatz nördlich der Plangebietsgrenze.

Teilbereich B: Nördlich der Kreuzstraße

Der Teilbereich B befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten und wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

6 Darstellung der Nutzung

Mit der vorliegenden Planung soll ein Flächentausch zwischen der landwirtschaftlichen Fläche südlich der Straße Am Sportplatz am nördlichen Siedlungsrand von Loxten und der Fläche nördlich der Kreuzstraße im südlichen Siedlungsbereich von Loxten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Im Teilbereich A stellt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen (rd. 1,3 ha) dar. Diese Darstellung soll für die rd. 1,3 ha große Fläche durch Wohnbauflächen im südlichen Bereich und durch Flächen für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich ersetzt werden. Dies entspricht auch den Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“. Darüber hinaus entspricht die Darstellung einer Wohnbaufläche dem Entwurf des Regionalplanes OWL, in dem ein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung im Teilbereich A hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	1,3 ha	0,2 ha

Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----	1,0 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 5 (2) Nr. 2b BauGB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	----	0,1 ha
Gesamt	1,3 ha	1,3 ha

Der Teilbereich B ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche soll zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung im Teilbereich B hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	----	1,0 ha
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	1,0 ha	----
Gesamt	1,0 ha	1,0 ha

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a Absatz 3 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei ausschließlich den Teilbereich A der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Aufgrund der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht - **separater Teil B der Begründung** - beschrieben und bewertet werden. Diese wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) darzulegen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen neuen Wohngebietes im Teilbereich A erfolgt über die Straße Am Sportplatz. Die Versorgung und Entsorgung des Änderungsbereiches kann über die vorhandenen Leitungen und Kanäle in der Straße Am Sportplatz erfolgen. Hierzu ist die Verlängerung der Leitungen ausgehend von der westlich angrenzenden Bebauung in Richtung Osten erforderlich. Zudem wird die Straße im Zuge der Planung ausgebaut.

Für den Teilbereich B werden aufgrund der Rücknahme der bisher dargestellten Wohnbaufläche weder verkehrliche noch ver- und entsorgungstechnische Belange berührt.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Belange des Boden-/ Gewässerschutzes

Mit der Planung werden im Teilbereich A neue Bodenversiegelungen mit der Errichtung einer neuen Wohnbebauung ermöglicht. Derzeit ist die Fläche unversiegelt.

Im Plangebiet ist als Bodentyp überwiegend Pseudogley vorhanden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht bewertet.

Entsprechend der Orientierungswerte für die Obergrenzen des § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

8.4 Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de