

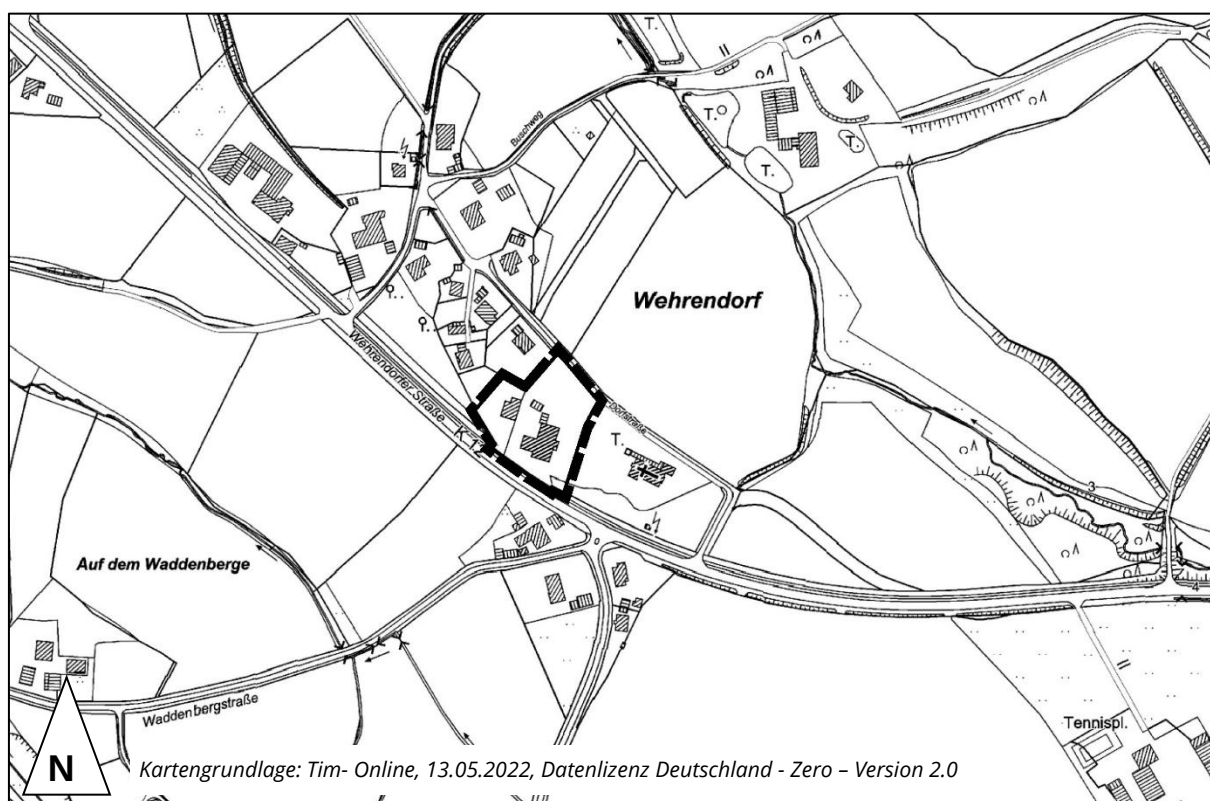
STADT VLOTHO



5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Außenbereichssatzung Wehrendorf

Ortsteil: Valdorf-Wehrendorf

Plangebiet: Fläche für den Gemeinbedarf - Gemeindehaus an der Kreuzkirche



Begründung

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

28.04.2023

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 / Änderung.....	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
5.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Landschaftsplan	9
6	Darstellung der Nutzung	9
7	Belange der Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung	9
8	Belange der Umwelt.....	9
9	Belange des Denkmalschutzes	9
10	Auswirkungen der Planung.....	10
11	Flächenbilanz.....	11

Verzeichnis der Abbildungen und Fotos

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Vlotho	2
Abbildung 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho	3
Abbildung 3:	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho im Luftbild	4
Foto 1:	Gemeindehaus von der Grünfläche an der Kirche gesehen.	5
Foto 2:	Gemeindehaus Hofansicht.	5
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld und Lage des Änderungsbereiches	6
Abbildung 5:	Lage des Geltungsbereiches der 5. Änderung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho.....	7

Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho

Ortsteil: Valdorf - Wehrendorf
Plangebiet: Fläche für den Gemeinbedarf - Gemeindehaus an der Kreuzkirche

Verfahrensstand: **Feststellungsbeschluss**

1 Anlass und Ziele der Planung / Änderung

Das Gemeindehaus an der ev.-luth. Kreuzkirche in Vlotho Wehrendorf wird aufgrund von Änderungen im Bedarf der Kirchengemeinde nicht mehr in dem heutigen Umfang benötigt. In der Folge ist die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nicht mehr in der gegebenen Größe erforderlich. Es ist eine Verkleinerung der Fläche für den Gemeinbedarf auf den unmittelbaren Kirchbereich und die anschließenden Funktionsflächen wie Stellplätze für die Kirche und Garten für kirchliche Außenveranstaltungen geplant.

Nachfolgend wird die Wohnnutzung der Gebäude in der Fläche der Änderung sowie die Neustrukturierung für Wohnen über eine Außenbereichssatzung näher bestimmt. Dieser Aufstellung der Außenbereichssatzung dient die Rücknahme der Fläche für den Gemeinbedarf, da sich Außenbereichssatzungen gem. § 35 (6) BauGB nur auf zu Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe erstrecken. Außerdem gilt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft oder Fläche für Wald im Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die Satzung.

2 Verfahren

Der Beschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 29.09.2021 gefasst.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Größe von rd. 0,6 ha. Er liegt im Ortsteil Valdorf-Wehrendorf südwestlich des Gewerbestandes Hollwiesen. Er wird von der Wehrendorfer Straße/K 12 von Süden und der Dorfstraße von Norden erschlossen. Im Westen schließt die Ortslage Wehrendorf mit mehreren Wohngebäuden und einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Im Osten liegt die Kirche mit umgebender Grünfläche und Baumbestand.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Vlotho (Darstellung ohne Maßstab)

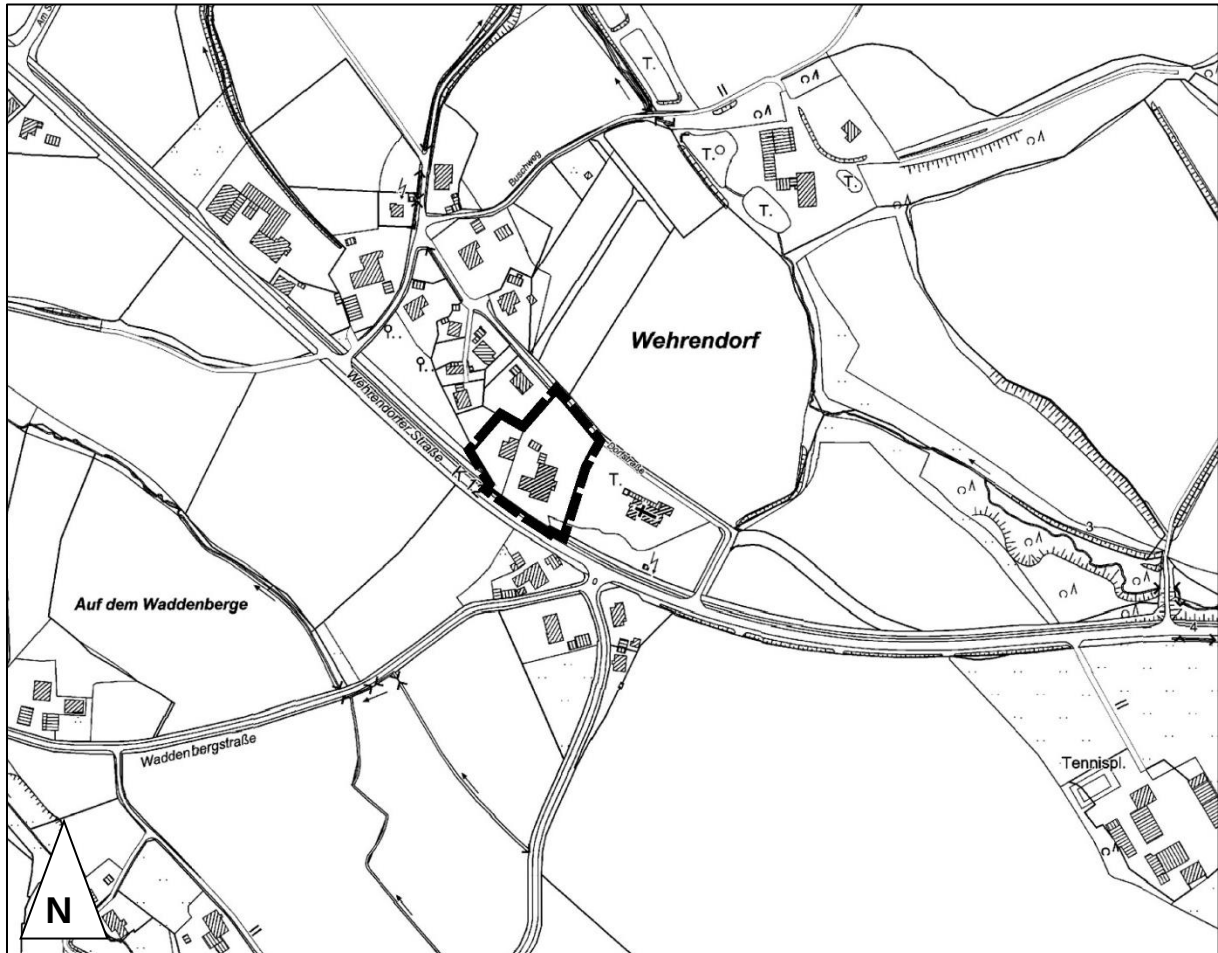


Kartengrundlage: Tim-Online, 13.05.2022, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

4 Situationsbeschreibung

Die Teilfläche der Fläche für den Gemeinbedarf in Wehrendorf an der Kreuzkirche ist mit zwei Hauptgebäuden bestanden. Das westliche Gebäude dient dem Wohnen, das östliche Gebäude verfügt über die Nutzungen als Gemeindehaus und Wohnraum.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho (Darstellung ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Tim-Online, 13.05.2022, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vlotho im Luftbild (Darstellung ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Tim-Online, 13.05.2022, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Foto 1: Gemeindehaus von der Grünfläche an der Kirche gesehen. (Foto: DHP)



Foto 2: Gemeindehaus Hofansicht. (Foto: DHP)



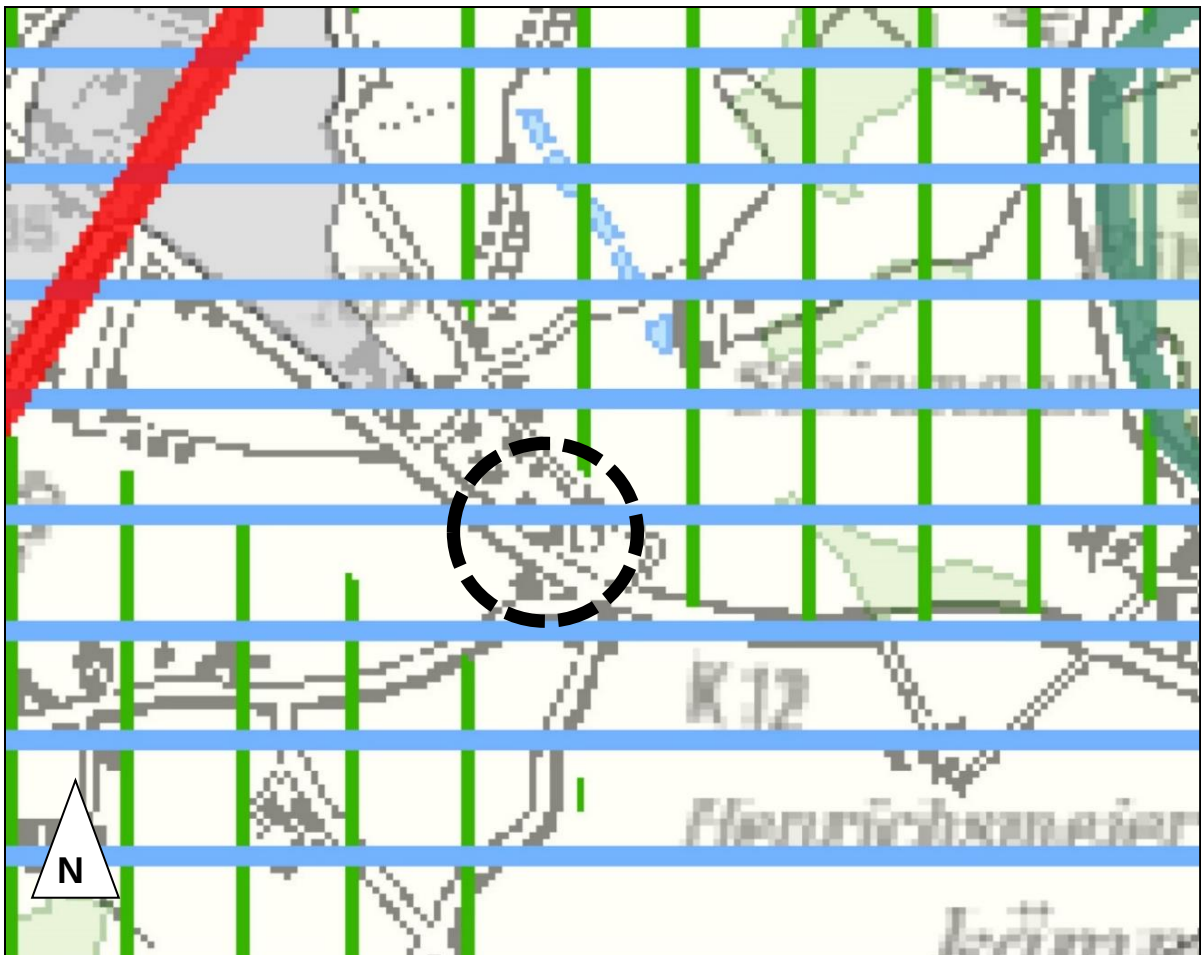
5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung, ausgedrückt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004), sehen für den Änderungsbereich Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz vor. Die Änderung der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf in Fläche für die Landwirtschaft entspricht diesen Zielen.

Die Größe des Änderungsbereiches mit rd. 0,6 ha erreicht nicht die Größe, ab der von einer regionalplanerischen Relevanz der Änderung ausgegangen werden kann (i. d. R. > 10 ha).

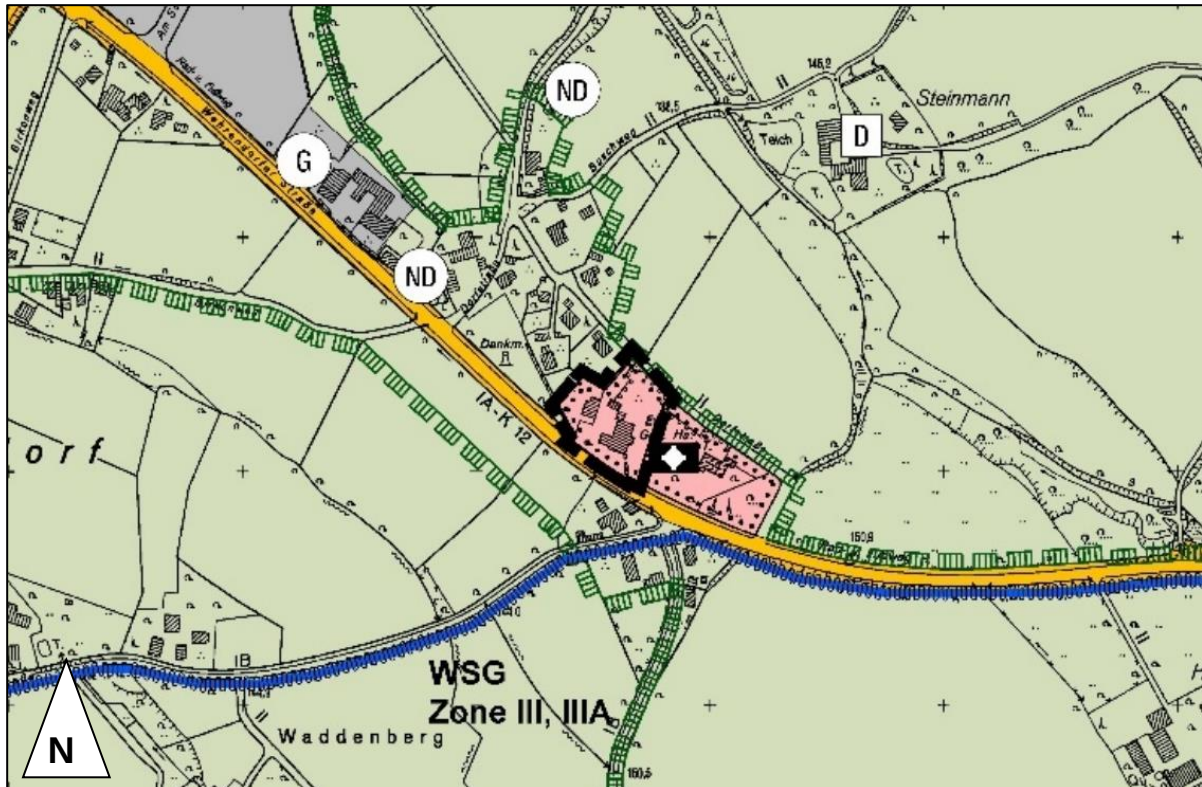
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld und Lage des Änderungsbereiches (gestrichelter Kreis) (Darstellung ohne Maßstab)



5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches der 5. Änderung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho (Darstellung ohne Maßstab)



Legende FNP Stadt Vlotho

Legende	
Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	
	Wohnbauflächen (§ 1 (1) Ziffer 1 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Ziffer 2 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (2) Ziffer 3 BauNVO)
	Sondergebiete (§ 1 (2) Ziffer 10 BauNVO)
Fläche - Bezeichnung / B-Plan	
①	Sondergebiet "Verbrauchermarkt" Sondergebiet gem. § 11 (2) und (3) BauNVO
②	Sondergebiet "Einkaufszentrum" Sondergebiet gem. § 11 (2) und (3) BauNVO
③	Sondergebiet "Freizeitanlage Borlefzen" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
④	Sondergebiet "Kurklinik Bad Senkelteich" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
⑤	Sondergebiet "Kur- und Rehabilitationskliniken Bad Seebach" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
⑥	Sondergebiet "Hafen" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
⑦	Sondergebiet "Jagd-Schießstand" Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
Zweckbestimmung	
	Großflächige Einzelhandelsbetriebe
	Einkaufszentrum
	Wochenendhäuser
	Kurklinik
	Kliniken
	Hafen
	Jagd-Schießstand
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 5 (2) Ziffern 2 und 4 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (auch Kindergarten und Altenheim)
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
Flächen für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Ziffer 3 BauGB)	
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Geplante Hauptverkehrsstraßen
	Bahnanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Ziffer 4 BauGB)	
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abwasser: Kläranlage
	Elektrizität: Umspannwerk
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 (2) Ziffer 4 BauGB)	
	Elektrizität (oberirdisch)
Grünflächen (§ 5 (2) Ziffer 5 BauGB)	
	Grünflächen
	Parkanlage
	Sportplatz
	Zeltplatz
	Badeplatz, Freibad
	Friedhof
	Golfplatz
Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind (§ 5 (2) Ziffer 7 BauGB)	
	Wasserflächen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 (2) Ziffer 8 BauGB)	
	Aufschüttung
	Abgrabung
Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Ziffer 9a BauGB)	
	Flächen für die Landwirtschaft
Wald (§ 5 (2) Ziffer 9b BauGB)	
	Wald
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Ziffer 10 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (nachrichtliche Übernahmen) (§ 5 (4) BauGB)	
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmale
	FFH-Gebiet
	Natürliches Überschwemmungsgebiet
	Wasserschutzgebiet mit Zoneneinteilung
Anhang A1: Beikarte Biotop gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW Anhang A2: geplante Wasserschutzgebiete Anhang A3: geplante Heilquellenschutzgebiete	
Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen	
	Grenze des Gemeindegebietes
	Grenzen von Satzungen gem. § 34 (2) BauGB
	Altablagerung
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ohne Flächenumgrenzung)
	Einzeldenkmal, Bodendenkmal
	Denkmalbereich, Bodendenkmal
	Nachrichtliche Darstellung der Bundeswasserstraße Weser
	Siedlungsschwerpunkt
	Raum für die Errichtung eines Brückenbauwerkes
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
Maximale Anlagen - Gesamthöhe 150 Meter über der Geländeoberfläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 (1) BauNVO	
	Richtfunktrassen

5.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt als Fläche für den Gemeinbedarf und damit langläufig als Baufläche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lipper Bergland“ des Landschaftsplanes „Vlotho“ vom Stand: März 2017 (unter Berücksichtigung des Kreistagsbeschlusses vom 17.06.98 und der Genehmigung der Bezirksregierung Detmold vom 05.11.1998). Vgl. auch die nachrichtlich übernommenen Grenzen des Landschaftsschutzes in den vorstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

6 Darstellung der Nutzung

Die Reduzierung der Fläche für den Gemeinbedarf folgt dem Konzept zur Neuordnung der Wohnnutzung und kirchlicher Nutzungen im Bereich des Gemeindehauses. Die durch den Kirchenbau und dessen Umfeld (Kirchengebäude, Stellplätze, Grünanlage) belegten Flächen werden nicht verändert und bleiben weiterhin Fläche für den Gemeinbedarf.

7 Belange der Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Da die Fläche mit einem Gebäude zu Wohnzwecken und einem Gemeindehaus bestanden ist, ist davon auszugehen, dass dieser Belang als gesichert anzusehen ist. Dieser Belang ist damit auch für die nachfolgende Aufstellung der Außenbereichssatzung so zu bewerten. Durch die Aufhebung der Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf ändert sich an dieser Einschätzung nichts.

8 Belange der Umwelt

Für die gegenständliche 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater Teil B der Begründung (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford).

9 Belange des Denkmalschutzes

Nordwestlich am Wohnhaus im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein separat stehender Glockenstuhl, der unter Denkmalschutz steht. Es wird in der Planzeichnung mit „D“ nachrichtlich gekennzeichnet.

Es wird folgender Hinweis im Hinblick auf die nachfolgende Außenbereichssatzung gegeben:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 052152002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die

Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSch-GNRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die

notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)."

10 Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung und Aufhebung der Darstellung des Teilbereiches der Fläche für den Gemeinbedarf und Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird planungsrechtlich dieser Bereich dem sog. Außenbereich zugeordnet. Nachfolgend wird eine Außenbereichssatzung für den benachbarten, bebauten und mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht versehenen Teil Wehrendorfs aufgestellt. Diese Satzung umfasst auch die Fläche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierbei können u. a. für eine mögliche, nachfolgende und ergänzende Bebauung in der Außenbereichssatzung Bestimmungen erlassen werden, die die Umsetzung von Bauvorhaben steuern.

11 Flächenbilanz

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 5 (2) Ziffer Nr. 2 BauGB	0,56 ha	-----
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	-----	0,56 ha
Gesamt	0,56 ha	0,56 ha

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

In Abstimmung mit der Stadt Vlotho

Bielefeld, Vlotho, im April 2023.