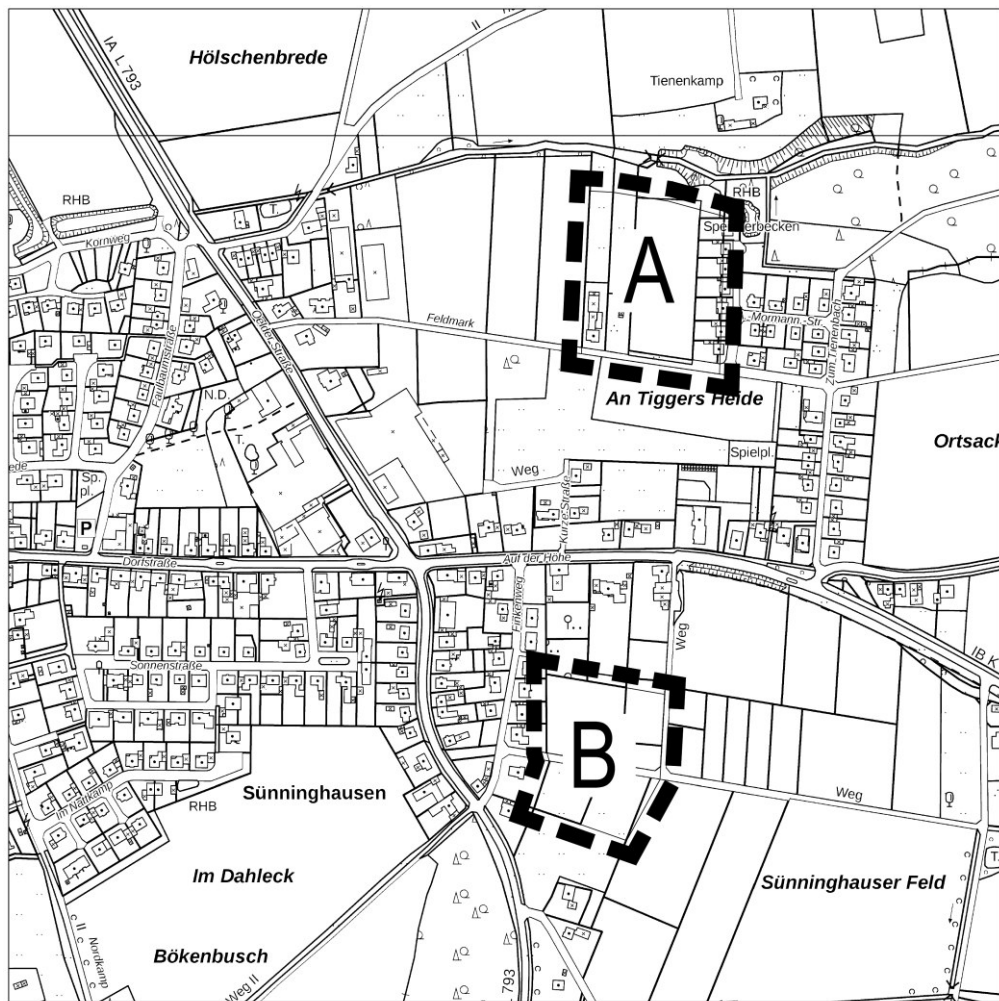


# Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

■■■■■ Geltungsbereiche der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde



**Stadt  
Oelde**

STADT OELDE  
Die Bürgermeisterin  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG  
Stand: Satzungsfassung

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Hinweise</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>8</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Oelde plant die Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Wohngebiets „Am Tienenbach“ im Nordosten des Oelder Ortsteils Sünninghausen. Durch diese 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll einerseits eine rund 1,6 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche oder private Grünfläche“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden (Teilbereich A). Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Hierdurch sollen die benötigten Wohnbauflächen, welche in einer Wohnbedarfsermittlung für Sünninghausen (Stadt Oelde 2019) nachgewiesen wurden, geschaffen werden. Diese Wohnbauflächen sollen in Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Am Tienenbach“ in Richtung Westen entstehen. Andererseits soll eine etwa 1,3 ha große Fläche bislang als „Wohnbaufläche“ dargestellte Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden, um den Zielen der Raumordnung gerecht werden zu können (Teilbereich B).

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Zustimmung einer Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung Münster sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland sowie die Ziele des LEP NRW. Aus diesem Grund wurde im Rahmen einer Wohnbedarfsermittlung für Sünninghausen (Stadt Oelde 2019) ein Eigenbedarf an Wohnbauflächen von vier Wohneinheiten pro Jahr nachgewiesen. Die fertiggestellten Wohnbauvorhaben bestätigen diesen Wert. So konnten in den vergangenen Jahren kontinuierlich Baugrundstücke der Bebauung zugeführt werden. Die Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets sind bereits vollständig vergeben.

Aus dem Kommunalprofil der Stadt Oelde geht hervor, dass die Einwohnerzahlen seit etwa 30 Jahren ansteigen und sich dieser Trend auch künftig fortsetzen wird. Der Stadt Oelde wird bis 2025 ein Bevölkerungsanstieg von 2,1 % zugeschrieben. Insbesondere vor dem Hintergrund des Anstieges von Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher sich als deutschlandweiter Trend darstellt, ist auch bei geringem Bevölkerungsanstieg mit einem hohen Bedarfsanstieg an Wohnungen zu rechnen. Grund dafür ist, dass die Bevölkerung des Regierungsbezirks Münster insgesamt altern wird, woraus sich zunehmend mehr Einpersonenhaushalte entwickeln. Dieser Effekt wird unter anderem von veränderten Lebensstilen beispielsweise der immer späteren Ehe- und Familiengründung verstärkt, durch die auch jüngere Menschen immer häufiger allein leben. Diese Entwicklungen sind ähnlich auch bei kleineren Ortsteilen wie Sünninghausen zu erwarten.

Da in Sünninghausen erhebliche Flächenreserven vorhanden sind, soll eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen bedarfsgerecht über Tauschflächen in gleicher Größenordnung erfolgen. Diese Tauschfläche (Teilbereich B) ist ebenfalls Gegenstand der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ wird daher den Festsetzungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

Die Änderungsbereiche der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde liegen zum einen im Nordosten des Oelder Ortsteils Sünninghausen, angrenzend an das Wohnbaugebiet „Am Tienenbach“ (Teilbereich A) und zum anderen im Südosten von Sünninghausen angrenzend an Wohnbebauung entlang der Straße „Finkenweg“ (Teilbereich B).

Beide Geltungsbereiche unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches A als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Wohnbauflächen“ und „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereiches B sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

## **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen**

Der Regionalplan Münsterland legt diese Fläche als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ fest, da Sünninghausen mit aktuell 1242 Einwohnern (Stand 12.03.2019, eigene Erhebung) nicht als Siedlungsbereich dargestellt wird. Auch im Umfeld der Geltungsbereiche A und B sind neben einer „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ lediglich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ festgelegt. Im weiteren Umfeld befinden sich zudem „Waldbereiche“, „Fließgewässer“ sowie Flächen mit „Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird (2-4 Ziel des LEPs: Entwicklung der Ortsteile im Freiraum).

Diesem Ziel entsprechend wurde im Rahmen einer Wohnbedarfsermittlung für Sünninghausen (Stadt Oelde 2019) ein Eigenbedarf an Wohnbauflächen von vier Wohneinheiten pro Jahr nachgewiesen. Die fertiggestellten Wohnbauvorhaben bestätigen diesen Wert. So konnten in den vergangenen Jahren kontinuierlich Baugrundstücke der Bebauung zugeführt werden. Die Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets sind bereits vollständig vergeben.

Da in Sünninghausen erhebliche Reserveflächen vorhanden sind, kann eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen bedarfsgerecht nur über Tauschflächen in gleicher Größenordnung erfolgen. Diese Tauschfläche ist ebenfalls Gegenstand der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde. Die Bezirksregierung Münster bestätigte mit Schreiben vom 28.10.2019, dass die integrierte Lage der geplanten Wohnbauflächen sowie der geplante Flächentausch der im Ziel 2-4 geforderten Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gerecht werden. Eine ausreichende Infrastruktur im Ortsteil, die mit der geplanten Siedlungsentwicklung kompatibel ist, sei ebenfalls nachgewiesen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Großteil des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein Teil einer „öffentlichen oder privaten Grünfläche“ ohne weitere Zweckbestimmung. Ein weiterer Teil im Westen des Plangebietes ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 1,6 ha. Diese Flächen sollen künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Der Entwurf des Landschaftsplanes weist den westlichen Teil des Teilbereiches A der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde als „Fläche für Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 LG NW mit der Bezeichnung „5.0.22 Wadersloher Grundmoräne“ aus. Die Nutzungsstruktur wird beschrieben als „vorwiegende Einzelhofbebauung mit Ackernutzung, vereinzelt Grünländer in Hofnähe; größerer Anteil an verschiedenen Waldflächen und einigen gliedernden Landschaftselementen; vereinzelt Sonderstrukturen wie Fischteiche oder Großbauernbetriebe; teilweise Obstbaumkulturen“. Das Entwicklungsziel dieses Bereiches besteht darin, die erhaltenswürdige Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen anzureichern sowie die naturnahen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft zu erhalten und zu entwickeln. Da das Plangebiet diesen Bereich nur in einem sehr geringen Umfang überplant und durch die Festsetzungen ein ausreichender Abstandstreifen zum Gewässer im Norden sichergestellt wird, wird die Beeinträchtigung dieses Festsetzungsbereiches des Landschaftsplans seitens der Stadt Oelde als unerheblich eingestuft. Nähere Begutachtungen werden im zu erstellenden Umweltbericht thematisiert. Landschafts- oder Naturschutzgebiete liegen im Umfeld des Plangebietes nicht vor.

Weitere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

#### **4. Änderungsinhalte und Darstellungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich angrenzend an das Wohngebiet „Am Tienenbach“ zu verschiedenen Teilen als „Fläche für die Landwirtschaft“, als öffentliche oder private Grünfläche“ und als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. In westlicher Richtung setzen sich die jeweiligen Darstellungen fort, wohingegen östlich der Planfläche zudem „Wohnbauflächen“ dargestellt sind.

Diese Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche“ ausweisen und somit die östlich angrenzende „Wohnbaufläche“ fortsetzen.

Das Verfahren für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden im noch zu erstellenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

## 6. Hinweise

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

#### ALTSTANDORTE / ATLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb der Änderungsbereiche keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

#### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Zuge der Planungen hat der LWL die Fläche des Geltungsbereichs der 36. Änderung des Flächennutzungsplans bereits archäologisch voruntersucht. Explizit zu dieser Fläche wurde im Einzelnen ausgeführt:

- Auf den Flächen östlich des Hofes konnten keine archäologischen Befunde nachgewiesen werden. Auf dem Flurstück direkt am Bergelerbach waren zwar einige Verfärbungen entdeckt worden, ihre genauere Untersuchung ergab, dass es sie nicht anthropogenen Ursprungs sind. Insofern bestehen keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung der Planungen in diesem Bereich.

Sollten bei der Bebauung weitere mögliche kulturhistorische Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

### TEILBEREICH A

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	1,50 ha	0,00 ha
Gewerbliche Baufläche	0,16 ha	0,00 ha
Öffentliche oder private Grünfläche	0,04 ha	0,00 ha
Wohnbaufläche	0,00 ha	1,70 ha
Gesamtfläche:	1,70 ha	1,70 ha

### TEILBEREICH B

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	0,00 ha	1,30 ha
Wohnbaufläche	1,30 ha	0,00 ha
Gesamtfläche:	1,30 ha	1,30 ha

## **Teil II Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## **VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

Anlage 1:

Umweltbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Wittenborg, Februar 2021)

Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ in Oelde-Sünninghausen (erstellt durch das Büro Ökon, März 2021)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde – Die Bürgermeisterin-  
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, April 2021

gez. Brede