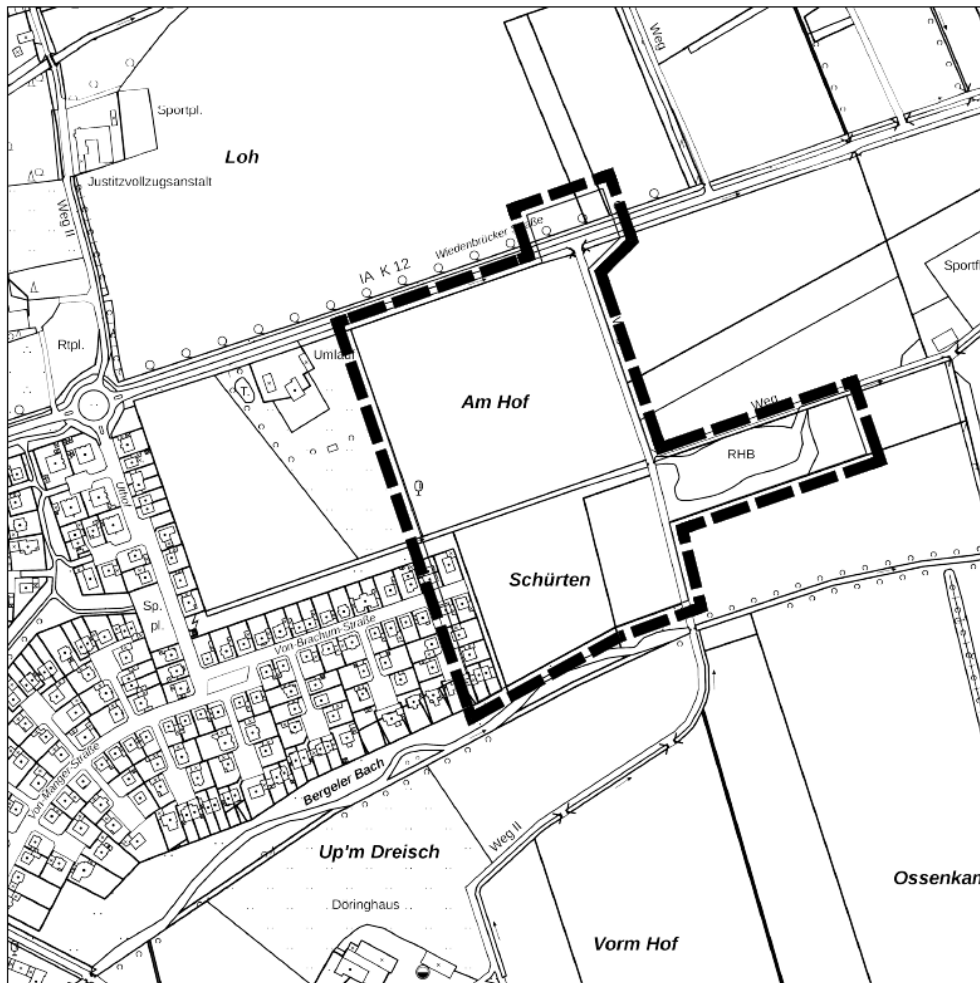


# Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



■■■■■■■ Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1. <b>Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
2. <b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....</b>	<b>5</b>
3. <b>Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,           andere Planungen .....</b>	<b>5</b>
4. <b>Änderungsinhalte und Darstellungen .....</b>	<b>9</b>
5. <b>Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>10</b>
6. <b>Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>13</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 als Erweiterung des Wohngebiets „Weitkamp“ im Osten von Oelde. Durch diese 36. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 9 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche oder private Grünfläche“ sowie als Fläche für „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellte Fläche östlich des Wohngebiets, zukünftig größtenteils als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die Darstellung der Fläche für „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ wird erweitert, da der neu zu errichtende Kreisverkehr im Bereich des Abzweigs des östlich im Plangebiet verlaufenden Feldwegs von der „Wiedenbrücker Straße“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Das für das Neubaugebiet zu erweiternde Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Geltungsbereichs und wird als „Versorgungsfläche“ dargestellt. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden, um die benötigten Wohnbauflächen schaffen zu können. Die Wohnbauflächen sollen in Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Weitkamp“ entstehen.

Hintergrund dieser Planungsabsicht ist, dass in Oelde eine weiterhin starke Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht. Die Entwicklung der letzten Baugebiete „Zum Benningloh II“ und „Am Tienenbach II“ erfolgte sehr zügig, die Vermarktung der seit dem Frühjahr 2018 zur Verfügung stehenden etwa 70 Baugrundstücke konnte schnell abgeschlossen werden und erfolgte innerhalb weniger Monate. Auch nach der Entwicklung dieses Wohngebiets besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Oelder Stadtgebiet. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Der Bedarf an Wohnraum wird durch eine Warteliste, welche Interessenten für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser auflistet, bestätigt.

Insbesondere vor dem Hintergrund des Anstieges von Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher sich als deutschlandweiter Trend darstellt, ist 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. Auch jüngste großflächige, personalintensive Gewerbeansiedlungen im Oelder Stadtgebiet bedingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Oelde.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den bereits beschriebenen demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll. Für die Deckung der Nachfrage nach Grundstücken für die Wohnbebauung im Stadtgebiet von Oelde werden verschiedene Lösungsansätze verfolgt, bei denen zunächst die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung untersucht werden.

Im Zuge dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Stadtgebiet nicht im erforderlichen Maße Baulücken, welche sich bereits im überplanten Bereichen befinden und somit jederzeit bebaubar wären, vorliegen. Zudem sind viele der Baulücken am Markt in der Regel nicht verfügbar, da die Interessenlagen der Eigentümer sehr unterschiedlich sind oder die persönlichen Lebensumstände eine Vermarktung hemmen. Diese vorhandenen Flächen stehen somit nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung und können allenfalls als Ergänzung zu anderen Angeboten betrachtet werden. Die Nachverdichtung dieser Flächen ist daher als eine Alternative zur Ausweitung von neuem Bauland - insbesondere auch, um die bestehende Infrastruktur in den älteren Wohngebieten erhalten zu können – zu verstehen. Trotz der beschriebenen schwierigen Ausgangslage konnten in der Vergangenheit Flächen der Nachverdichtung zugeführt werden. Auch aktuell wird für die Nachverdichtung von innerstädtischen Arealen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Planungsrecht (u.a. Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“) geschaffen. Auch in den letzten Jahren konnten einige Flächen so entwickelt und vermarktet werden. Hierbei wurde allerdings vorrangig Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen, insbesondere die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern kann hierdurch nicht gedeckt werden.

Gemäß dem „Handlungsleitfaden Wohnen“ der Stadt Oelde ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie anderer Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen, vorzunehmen. Daher muss die Stadt Oelde neben der Nachverdichtung ebenfalls neue Baugebiete planen, um durch ein entsprechendes Angebot eine vorausschauende Stadtplanung betreiben zu können. Dabei gilt es in den Baugebieten gemischte Bautypen und Wohnungsgrößen sowie die soziale Mischung zu fördern. Entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen. Grundsätzlich ist es Ziel, die aktive kommunale Wohnbaulandpolitik weiterzuführen und diese an den Zielen der Wohnraumbedarfsanalyse auszurichten.

Für die Entwicklung eines Neubaugebiets ist, nachdem das letzte Baugebiet im Nordwesten lag, eine Fläche im Osten von Oelde geplant. Diese Fläche bietet sich insbesondere durch das bereits bestehende, direkt angrenzende Wohnbaugebiet „Weitkamp“ an. Außerdem bietet die „Wiedenbrücker Straße“ einen idealen Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Dazu ist die Errichtung eines Kreisverkehrs am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Im Plangebiet selbst werden Ring- sowie Stichstraßen zur Erschließung der Grundstücke vorgesehen, wobei ein nördlicher Teil des geplanten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und somit zunächst nicht der Bebauung zugeführt wird. Getrennt wird die Fläche durch einen bestehenden Entwässerungsgraben in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, welcher im Rahmen der Bauleitplanung erweitert werden soll. So bildet sich eine natürliche Strukturierung des Gebiets. Wohnbaulich sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, im untergeordneten Ausmaß aber auch Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser verschiedener Größenordnungen vorgesehen.

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

Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde liegt im Osten der Stadt Oelde, angrenzend an das Wohnbaugebiet „Weitkamp“. Nördlich wird der Bereich durch die Wiedenbrücker Straße, östlich durch das Regenrückhaltebecken und einen Feldweg welcher von der „Wiedenbrücker Straße“ aus in südlicher Richtung auf den „Bergeler Weg“ zuläuft, sowie südlich durch den Bergeler Bach abgegrenzt.

Überwiegend unterliegt der rund 9 ha große Änderungsbereich aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im westlichen Bereich ist ein Streifen im Nord-Südverlauf als „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist die „Grenze des Überschwemmungsgebiets bzw. HQ-100-Linie“ dargestellt, welche entlang des Bergeler Bachs verläuft. Zudem ist in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken verzeichnet.

In der Umgebung der geplanten 36. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich vornehmlich Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen, aber auch Verkehrsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen Turnhalle und Hallenbad, öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Festplatz und Sportplatz sowie eine Bahnanlage befinden sich im Umfeld. Zudem liegen andere soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten wenige Fahrminuten mit dem Rad entfernt.

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

### **Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Oelde wird im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen durch eine bedarfsgerechte, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Der Regionalplan Münsterland<sup>1</sup> legt diese Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Westlich des Änderungsbereichs ist ebenfalls Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs sind „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, wobei im südlichen Bereich zusätzlich ein Fließgewässer dargestellt ist. Im weiteren Umfeld sind weiterhin Schienenwege, Straßen mit vorwiegend großräumigen sowie vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, Waldbereiche und Flächen zum Schutz der Natur sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die Änderungsfläche ist von diesen Bereichen nicht direkt betroffen, wenngleich insbesondere Aspekte zum Schallschutz berücksichtigt werden müssen.

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 12.04.2022

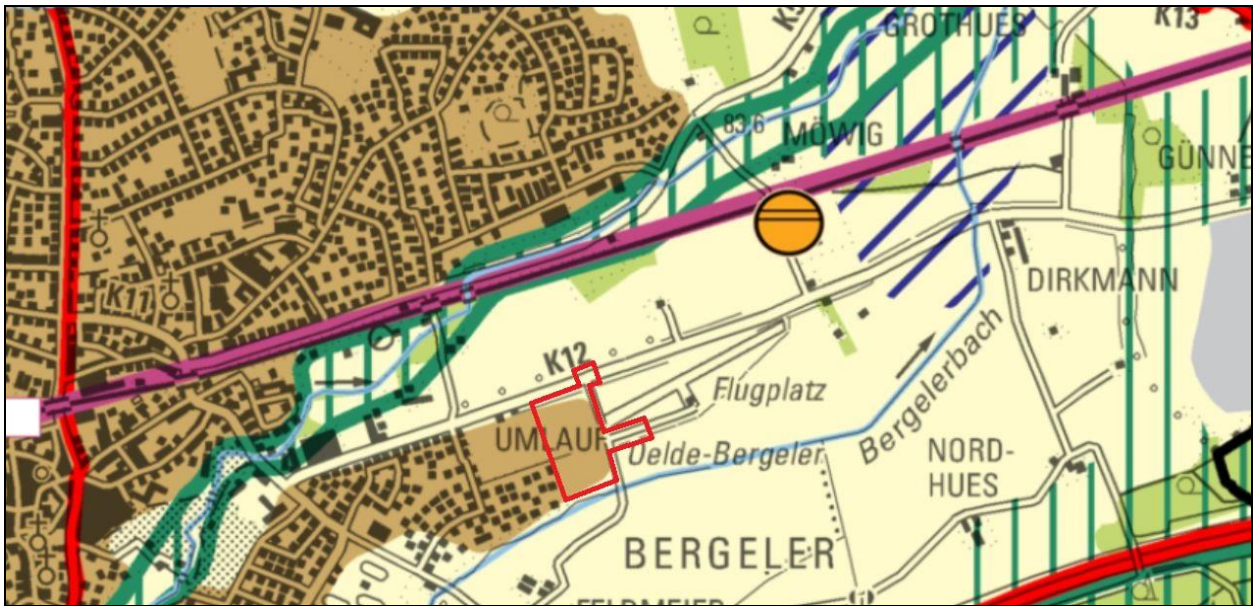


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

### Flächennutzungsplanung

Mit Schreiben vom 06.03.2019 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ in östlicher Randlage von Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich zeichnerisch festgelegt. Die Bauleitplanung ist daher mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Münsterland vereinbar.
- Nach Ziel 2-3 des LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Entsprechend Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.
- Der Planungsraum für die Änderung des Flächennutzungsplans liegt vollständig im ASB und entspricht damit Ziel 2-3 LEP NRW. Für Wohnbauflächen in Oelde besteht nach eigenen Berechnungen ein erheblicher Bedarf. Gleichzeitig sind in diesem Siedlungsbereich kaum Reserven vorhanden. Diese Planung entspricht damit Ziel 6.1-1 LEP NRW.

Mit Schreiben vom 24.05.2022 hat die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich die Bilanz von Siedlungsflächenbedarf und -reserven der Stadt Oelde geändert hat, welche ebenfalls für eine raumordnerische Einschätzung der Bauleitplanung heranzuziehen ist. Es kommt daher zu einer veränderten Einschätzung hinsichtlich des Bedarfs dieser Bauleitplanung: Der für die Stadt Oelde errechnete aktuelle Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe ist aktuell etwa gleich groß wie die zur Verfügung stehenden Flächenreserven durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund sind für die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen in der 36. Änderung des Flächennutzungsplans an anderer Stelle Bauflächen in mindestens gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zuzuführen. Mit einem

Flächentausch wäre der nach Ziel 6.1-1 LEP NRW geforderten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen. Erst dann ist die geplante Bauleitplanung auch mit den textlichen Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Anschluss an diese Stellungnahme wurde in einem Gespräch zwischen der Bezirksregierung und der Stadt Oelde mitgeteilt, dass auf Grund neuer Berechnungen nun doch ausreichend Flächenreserven zur Verfügung stehen. Eine Rücknahme von Wohnbauflächen sei nicht notwendig. Vor diesem Hintergrund wird die Aussage vom 24.05.2022 nicht weiter aufrechterhalten. Damit ist die Vereinbarkeit der Planung mit den textlichen Zielen der Raumordnung gegeben.

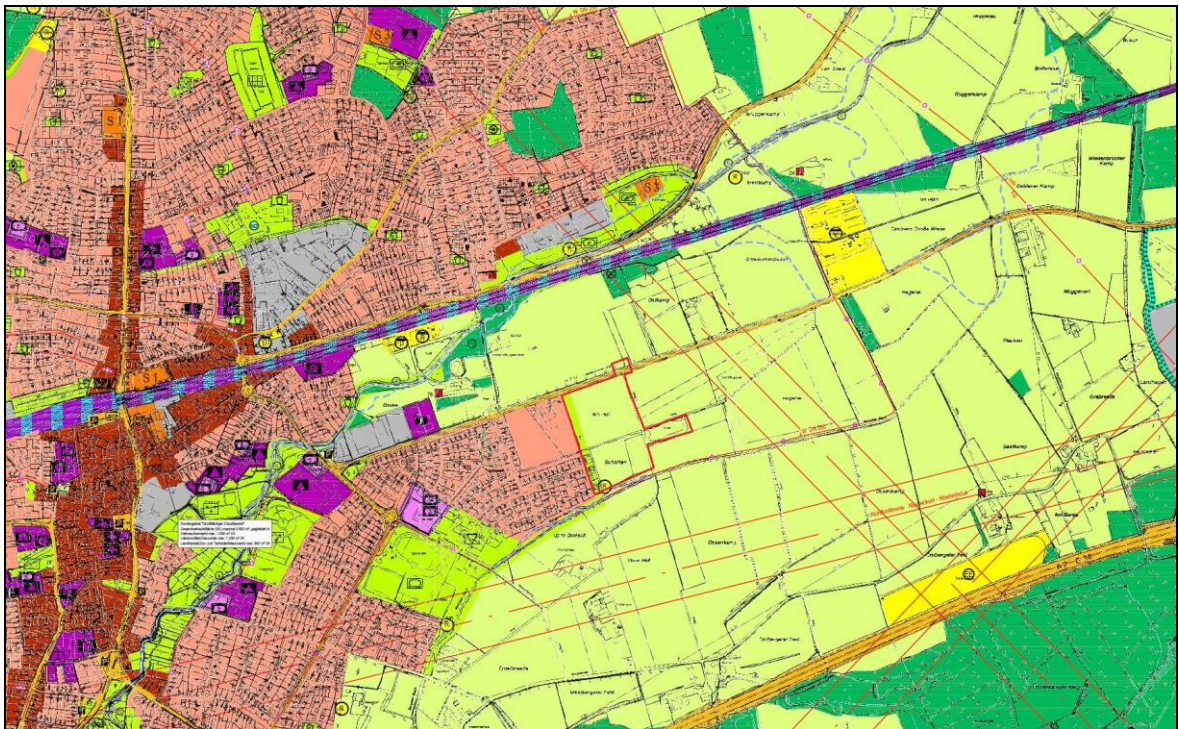


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde

### Naturschutz und Landschaftspflege

Der Entwurf des Landschaftsplans weist den Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 LG NW mit der Bezeichnung „5.0.10 – Oelder Riedelland, südöstlich des Stadtgebietes“ aus. Die Nutzungsstruktur wird als offener, ackerbaulich geprägter Raum mit Einzelhofbebauung, mit teilweise gliedernden Landschaftselementen, Stadtrandlage mit einigen städtischen Bauwerken und Skulpturen bezeichnet. Das Entwicklungsziel dieses Bereichs besteht darin, die im Ganzen erhaltenswürdige Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen anzureichern.

Entlang der „Wiedenbrücker Straße“ befindet sich zudem eine Sand-Birkenallee, welche im Alleenkataster NRW sowie im Landschaftsplan-Entwurf vermerkt wurde. Die Allee verleiht unverändert.

Regelungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen: Gemäß den textlichen Festsetzungen ist es vorgesehen, im Bereich des mittig im Plangebiet in West-Ost-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben eine ausgedehnte Grünfläche mit Grünstrukturen (Baumanpflanzungen) anzulegen. Ziel ist außerdem der Erhalt des zentral gelegenen Bestandsbaumes, um das Erscheinungsbild im Bereich der Wohnbauflächen zu gliedern und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld.

### **Gewässer**

Im Norden des Plangebiets im Bereich des vorgesehenen Kreisverkehrs befindet sich das parallel zur Wiedenbrücker Straße verlaufende Gewässer 3-3140. Bereits jetzt ist das Gewässer im Kreuzungsbereich Wiedenbrücker Straße / Feldweg verrohrt. In Folge des Baus des Kreisverkehrs wird diese Verrohrung ausgeweitet.

Südlich des Geltungsbereichs grenzt der Bergeler Bach an das Plangebiet, eine Überplanung des Bachlaufes sowie des Gewässerrandstreifens erfolgt nicht.

Der mittig im Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben besitzt seit dem Jahr 2003 keinen Gewässerstatus mehr. Gleichwohl werden der Graben und der direkte Nahbereich auf Ebene des Bebauungsplans als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

### **Hochwasserschutz / Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen. Der Starkregengefahrenhinweiskarte ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen in Teilen überflutet würde. Die Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) und der Umgang mit entsprechenden Vorkehrungen zum Hochwasserschutz werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

### **Altlasten und Kampfmittel**

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Änderungsbereichs keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt im Plangebiet keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln vor. Im Zuge der vorbereitenden archäologischen Grabungen westlich angrenzend wurden gleichwohl vereinzelt Kampfmittel (vermutlich Stabbrandbomben) gefunden. Tiefbauarbeiten sollten daher mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhn-



liche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **Denkmalschutz und -pflege**

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten. Im Zuge der Planungen für das Neubaugebiet hat die Stadt Oelde in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe den westlichen Bereich des Neubaugebiets – nicht Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans – archäologisch untersucht, die Grabungen konnten bereits abgeschlossen werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bedarf nach Auskunft des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen, nicht einer Untersuchung. Gleichwohl gilt, dass, sollten bei der Bebauung weitere mögliche kulturhistorische Bodenfunden gefunden werden, die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten sind.

Baudenkmäler werden nicht tangiert.

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich 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 „Weitkamp“ zu verschiedenen Teilen als „Fläche für die Landwirtschaft“, „öffentliche oder private Grünfläche“ sowie als Fläche für „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellt. In westlicher Richtung setzen sich die jeweiligen Darstellungen fort, wohingegen nördlich, östlich und südlich der Planfläche ausschließlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplans soll der Geltungsbereich zukünftig größtenteils als „Wohnbaufläche“ und zu geringeren Anteilen als „Versorgungsfläche“ und als Fläche für „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ dargestellt werden, da der anzulegende Kreisverkehr im Abzweig Wiedenbrücker Straße / Feldweg zukünftig dargestellt werden soll. Zugleich soll der östliche Bereich der bestehenden Wohnbebauung in den Geltungsbereich einbezogen werden, da dieser bisher noch als „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt wird. Das Symbol für das angrenzende Regenrückhaltebecken soll an den korrekten Standort des Beckens verrückt werden.

Die Verfahren für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp 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 nachfolgend genannten Themenbereiche verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die verschiedenen Belange werden auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend behandelt.

### **Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über bereits vorhandene, umliegende Straßen. Der neu zu bauende Kreisverkehr soll einen geregelten Verkehrsfluss gewährleisten und die Verkehrssicherheit erhöhen. Der Standort ist somit leistungsfähig erschlossen und gut an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt bedarfsgerecht durch neu anzulegende Verkehrsflächen. Über die bestehenden Fuß- und Radwege ist der Standort zudem aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen. Der Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr ist über das bestehende Wegenetz sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung wurde gutachterlich untersucht, die Ergebnisse werden auf Ebene des Bebauungsplans thematisiert.

### **Immissionsschutz**

Durch verschiedene Fachbüros erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Prüfung (Schall- und Geruchsbelastung) des Vorhabens. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung. Folglich sind die Gutachten Bestandteil des parallel verlaufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“.

### **Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs und wird an die Kanalisation angeschlossen. Ebenso sind grundlegende Anforderungen an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. gesichert. Auch die Abfallentsorgung ist bereits geregelt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden als gesichert angesehen.

### **Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil II der Begründung beigefügt.

Es kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sein werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen

entsprechend Vorgaben zur Minimierung und Kompensation der voraussichtlich nachteiligen Umweltauswirkungen formuliert werden. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen. Der Umweltbericht liegt zur Ratssitzung vor.

### **Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist zu beachten. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden im Umweltbericht thematisiert. Die Umsetzbarkeit der Planung ist gegeben. Der Umweltbericht liegt zur Ratssitzung vor.

### **Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Vorbereitung einer baulichen Nutzung im Siedlungszusammenhang auf Ebene des Flächennutzungsplans ist im vorliegenden Fall verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung. Die im Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ festgesetzten verbindlichen Rahmenbedingungen werden für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. Dieser liegt zur Ratssitzung vor.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine durchgreifenden artenschutzrechtlichen Belange berührt. Der für die Planung eingeholte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Gutachten formulierten Auflagen keine Anhaltspunkte gegeben sind, welche die Planung aus Artenschutzgründen ausschließen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“. Die CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet grenzt an den Siedlungsrand von Oelde und wird durch diesen bereits geprägt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden im Umweltbericht thematisiert. Die Umsetzbarkeit der Planung ist gegeben. Der Umweltbericht liegt zur Ratssitzung vor.

## 6. Flächenbilanz

(Werte gerundet)

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	80.300 m <sup>2</sup>	-
Öffentliche und private Grünfläche	9.000 m <sup>2</sup>	-
Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	-	10.200 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	-	75.900 m <sup>2</sup>
Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge	1.200 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>90.500 m<sup>2</sup></b>	<b>90.500 m<sup>2</sup></b>

## 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 (liegt zur Ratssitzung vor).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:

Umweltbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde des Ing. – Büros für *Landschaftsökologie & Umweltplanung*, Michael Wittenborg

*Hinweis: liegt zur Ratssitzung vor*

- Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde des Ing. – Büros *öKon – Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH* vom 27.02.2020.

aufgestellt durch  
Stadt Oelde – Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, September 2022

gez. Schulze Zurmussen, Brandner