

# Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen

### 1. Plangebiet

Die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen betroffenen Flächen befinden sich in

#### 1. Willebadessen:

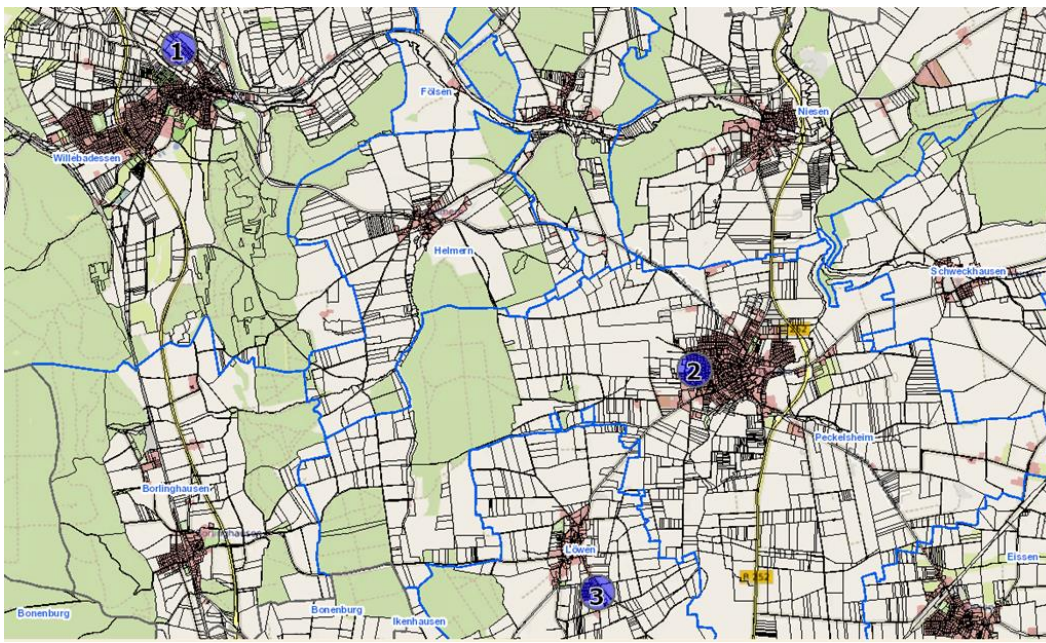
Die Wohnbaufläche im Bereich „Am Selleweg, Willebadessen“ liegt nördlich der Ortslage zwischen den Straßen „Selleweg“ und „Auf der Helle“.

#### 2. Peckelsheim:

Die Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ liegt westlich der Ortslage und wird an der Nordseite durch den Bebauungsplan Nr. 4a „Bruchhöfe“ begrenzt.

#### 3. Löwen:

Die Wohnbaufläche liegt im Südosten der Ortslage und wird an der Ostseite von der Alfredshöher Straße begrenzt.



Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,1 ha.

## 2. Anlass und Ziel der Planänderung

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Willebadessen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll das Baugebiet „Hurst“ in westlicher Richtung erweitert werden.

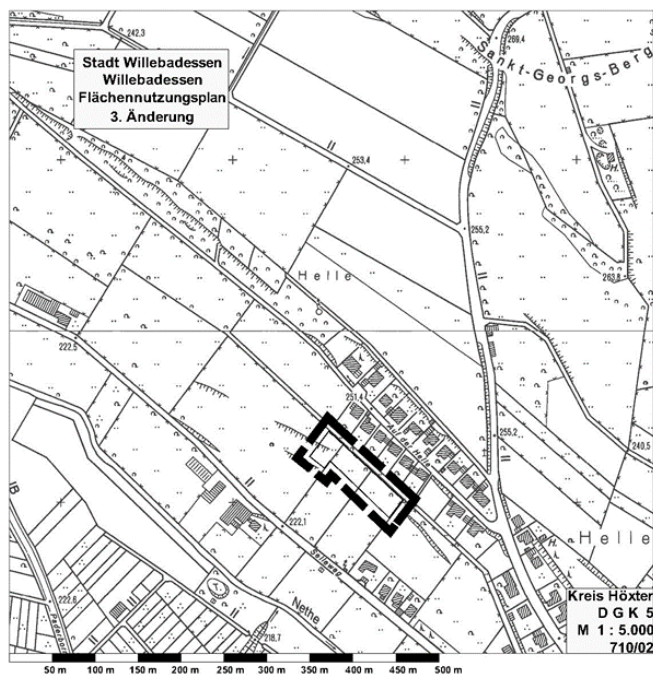
Unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Detmold mit Schreiben vom 25.07.2018 der Erweiterung des Baugebietes „Hurst“ zugestimmt. Aufgrund eines vorhandenen Siedlungsflächenüberschusses wurde im Gegenzug zur Neuausweisung eine Rückführung von Siedlungsflächen an anderer Stelle gefordert.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebietes „Hurst“ geschaffen werden.

Aus diesem Grund sind folgende Änderungen Gegenstand der Planung:

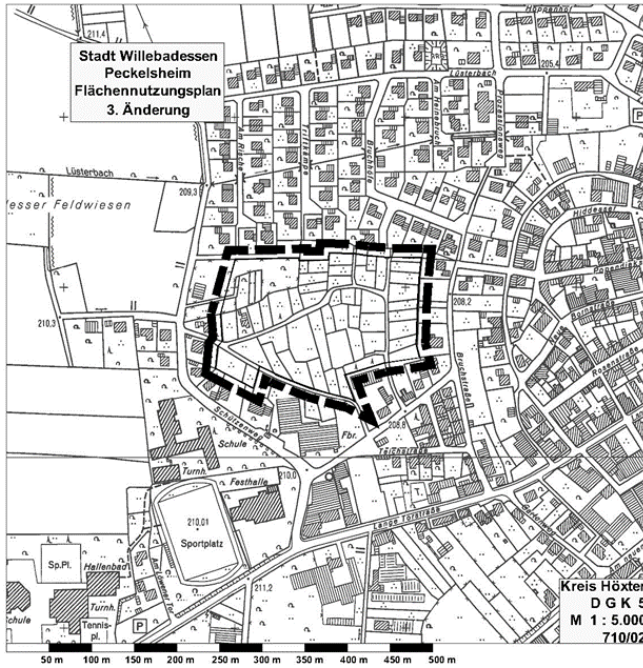
### 1. Willebadessen:

Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Am Selleweg, Willebadessen“ von rund 3.300 qm und zwar durch Änderung des Flächennutzungsplanes in „Fläche für die Landwirtschaft“.



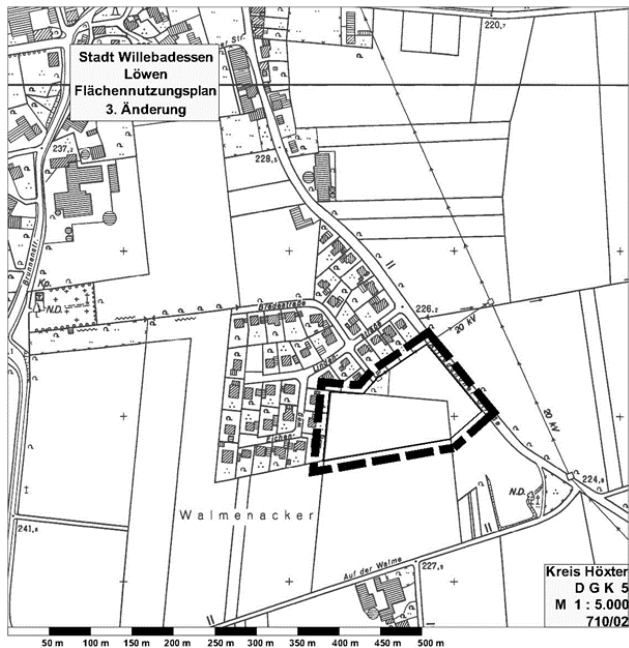
## 2. Peckelsheim:

Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Bruchhöfe, Peckelsheim“ von rund 32.000 qm und zwar durch Änderung des Flächennutzungsplanes in „Gartenland/Grabeland“.



## 3. Löwen:

Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Walmegrund, Löwen“ von rund 15.500 qm und zwar durch Änderung des Flächennutzungsplanes in „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Walmegrund“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.



### 3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen sind nicht ersichtlich. In den Änderungsbereichen von Löwen und Willebadessen sind seit 20 bzw. 50 Jahren keine baulichen Weiterentwicklungen erfolgt. Im Änderungsbereich von Peckelsheim verläuft die bauliche Weiterentwicklung in entgegengesetzter, nördlicher Richtung.

Im Gegensatz dazu wird im Zentralort Willebadessen dringend zusätzlicher Wohnraum zur Erweiterung des Baugebietes „Hurst III“ benötigt.

Bei einer Neuausweisung eines Baugebietes sind an anderer Stelle nicht benötigte Wohnbaugebiete zurück zu nehmen. Mit einer alternativen Nichtdurchführung der Planung können die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Willebadessen nicht realisiert werden.

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser beinhaltet die Ergebnisse der Umweltprüfung und stellt die Gesamtschau und Bewertung aller Umweltbelange dar.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen führen zu folgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale folgender Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Art und Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	keine	-
Tiere und Pflanzen	keine	-
Boden	keine	-
Wasser	keine	-
Luft und Klima	keine	-
Landschaft	keine	-
Kultur- und Sachgüter	keine	-
Wechselwirkungen	keine	-

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen führt zu keinerlei Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter. Daher ist auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

**Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Sachbezug</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Landwirtschaftskammer NRW vom 04.02.2019	Boden	nein

**Umweltbezogene Informationen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Sachbezug</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Landwirtschaftskammer NRW vom 08.04.2019	Boden	nein

## **5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 stattgefunden.

Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 21.12.2018.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Das Ergebnis ist in einer Synopse erfasst und seitens der Verwaltung mit einer Wertung versehen. Aus dem Beteiligungsverfahren ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Der Planentwurf einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 29.03.2019.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 beteiligt worden. Das Ergebnis ist in einer Synopse erfasst und seitens der Verwaltung mit einer Wertung versehen. Aus dem Beteiligungsverfahren ergeben sich keine Änderungen für den Planentwurf.

## 6. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Gremium/Datum
<u>Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz</u> Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Detmold	Verfügung vom 25.07.2018
Beschluss über die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen	Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen am 05.09.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 21.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	02.01.2019 – 08.02.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	02.01.2019 – 08.02.2019
Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB  Beschluss über die Einleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen am 13.03.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 29.03.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	08.04.2019 – 13.05.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	08.04.2019 – 13.05.2019

Beschluss über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  Feststellungsbeschluss	Ausschuss für bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Willebadessen am 02.07.2019
Beschluss über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB  Feststellungsbeschluss	Rat der Stadt Willebadessen am 11.07.2019
Einholung der Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB  Genehmigung der Bezirksregierung Detmold	Schreiben vom 31.07.2019  Genehmigung vom 09.09.2019
Bekanntmachung Genehmigung der Bezirksregierung Detmold	Amtsblatt der Stadt Willebadessen „Willebadessen Erleben“ am 27.09.2019

## 7. Rechtskraft

Mit dem Tage der Bekanntmachung am 27.09.2019 wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in den Stadtteilen Löwen, Peckelsheim und Willebadessen gem. § 6 Abs. 1 BauGB wirksam.