

Gemeinde Leopoldshöhe



23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“

Ortsteil: Bechterdissen

Plangebiet: Teilbereich A: Nördlich der Straße Milser Heide, westlich der
Straße Im Schmeltebruch

Teilbereich B: Nordwestlich der Straße Bobes Feld, südlich der
Heeper Straße



Begründung: Entwurf

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax: -22679 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

04.04.2016

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1	Änderungsbereich	1
2	Ziel und Anlass der Planung	1
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
5	Situationsbeschreibung	4
6	Bedarf und Standortwahl	5
7	Darstellung der Nutzung	8
8	Belange der Umwelt	10
9	Belange des Verkehrs	11
10	Niederschlagswasserentsorgung	11
11	Belange des Denkmalschutzes	12
12	Belange des Bodenschutzes	12
13	Belange der Landwirtschaft	12
14	Belange des Immissionsschutzes	12

TEIL B: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung beigefügt (Gliederung siehe dort)

TEIL A: ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ortsteil:	Bechterdissen
Plangebiet:	<u>Teilbereich A:</u> Nördlich der Straße Milser Heide, westlich der Straße Im Schmeltebruch <u>Teilbereich B:</u> Nordwestlich der Straße Bobes Feld, südlich der Heeper Straße
Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Änderungsbereich

Teilbereich A: Im Schmeltebruch

Das rd. 0,69 ha große Änderungsgebiet des Teilbereiches A befindet sich im Norden des Ortsteils Bechterdissen am Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum in der Gemarkung Bechterdissen.

Teilbereich B: Bobes Feld

Das rd. 0,27 ha große Änderungsgebiet des Teilbereiches B befindet sich im Südwesten des Ortsteils Bechterdissen, ebenfalls am Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum in der Gemarkung Asemissen.

Die verbindlichen Geltungsbereiche sind im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht

2 Ziel und Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Bechterdissen ein Seniorenwohnheim inklusive Tagespflege der Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. realisiert werden. Der Standort befindet sich im Norden des Ortsteils Bechterdissen am Übergang zur freien Landschaft und umfasst eine als Bolzplatz genutzte Grünfläche sowie landwirtschaftliche Flächen. Anlass für die Planung ist der Hohe Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich einer stark zunehmenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Gemeindeglieder sowie auch in der allgemeinen Bevölkerung in Bechterdissen.

Das Nutzungskonzept des geplanten Projektes sieht sowohl betreutes Wohnen als auch eine ambulante Tagespflege vor. Dabei soll das betreute Wohnen nicht nur für Gemeindeglieder sondern auch allgemein für Leopoldshöher Bürger angeboten werden (zum Bedarf siehe auch Kapitel 6 „Bedarf und Standortwahl“).

Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ aufgestellt. Folglich ist die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich, da die derzeit rechtskräftigen Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft der angestrebten Nutzung und dem Gebot zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB entgegensteht (Zur Darstellungsart siehe auch Kapitel 7).

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bestehenden Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen für den unmittelbaren Vorhabenbereich zurückgenommen (Teilbereich A) und anstelle dessen Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Im Teilbereich B erfolgt gleichzeitig eine Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen im Sinne eines Flächentausches. Dies ist zwingende Voraussetzung seitens der Landesplanung, um das Vorhaben im Teilbereich A durchführen zu können (siehe auch Kapitel 4). Die Teilfläche B im Südwesten Bechterdissens wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Tatsächlich wird der Bereich jedoch nur zum Teil als Kindertagesstätte genutzt. Die übrigen Flächen unterliegen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Ein zusätzlicher Bedarf wird zukünftig in diesem Bereich nicht weiter gesehen, womit dieser als Grünfläche dargestellt werden kann.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird im Teilbereich A die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde sieht derzeit keine Möglichkeit, andere Flächen im südlichen Gemeindegebiet für das Bauprojekt der Mennonitengemeinde Bechterdissen zur Verfügung zu stellen. Die Inanspruchnahme einer geringfügigen Fläche im Freiraum an der Straße Im Schmeltebruch ist unumgänglich. Der gewählte Standort stellt sich für das Vorhaben als besonders geeignet dar (siehe auch Kapitel 6 „Bedarf und Standortwahl“). Viele Mitglieder der Mennonitengemeinde haben in den 50er bis 70er Jahren in den Ortsteilen Bechterdissen, Greste oder Asemissen eigene Häuser gebaut. Das Gemeindezentrum mit dem Kirchengebäude, dem Gemeindehaus und den jetzigen Wohnungen „Am Schmeltebruch“ bieten bereits eine bestehende Struktur in den Bereichen Veranstaltungen, Organisation und Verwaltung. Zudem können im Bereich der ambulanten Pflege Synergien aufgrund der vorhandenen Diakoniestation in Bechterdissen genutzt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist somit die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im Teilbereich A, um die Umsetzung des Vorhabens planungsrechtlich vorzubereiten sowie die Rücknahme von Gemeinbedarfsflächen im Teilbereich B im Sinne eines Flächentausches.

3 Verfahren

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ im sog. Vollverfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht (**separater Teil B der Begründung**) beschrieben und bewertet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 01.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 durchgeführt. Während dieser Beteiligungsfrist gingen Stellungnahmen seitens der Bevölkerung ein. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde parallel mit Schreiben vom 30.11.2016 durchgeführt.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB – öffentliche Auslegung – sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 und der Teilbereich A der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet (siehe Abbildung 1). Zudem wird die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Südwestlich angrenzend stellt der Regionalplan allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Der Teilbereich B wird im Regionalplan als ASB ausgewiesen, ebenso wie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche. Die westlich angrenzenden Bereiche werden dagegen mit der Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“ dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ohne Maßstab

Die Gemeinde Leopoldshöhe hatte mit Schreiben vom 11.10.2011 erstmalig eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Diese wurde seitens der Bezirksregierung Detmold zunächst negativ beschieden.

Weitere Gespräche mit der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Detmold in der Sache führten zu dem Ergebnis, dass die Anpassung der beabsichtigten Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Detmold in Aussicht gestellt wird, wenn für die Planung im Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgt und in gleichem Flächenumfang im Flächennutzungsplan die Darstellung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Bereich „Bobsfeld“ zurückgenommen wird. Dies soll mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

Nach erneutem Schreiben vom 21.03.2014 wurde die Anfrage mit Verfügung vom 16.04.2014 aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden. Somit steht die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Landschaftsplan

Der Teilbereich A der Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe und ist mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ versehen. Zudem befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osningvorbergen sowie Ravensberger Hügelland“ (LSG-3917-0011). Gemäß Gliederungsnummer 2.2-1 des Landschaftsplanes ist im Landschaftsschutzgebiet u.a. das Errichten baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen, unzulässig.

Für den Teilbereich B enthält der rechtskräftige Landschaftsplan keine Darstellungen. Westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-4017-0022.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet im Teilbereich A steht derzeit der Bauleitplanung entgegen. Um das Plangebiet baulich entwickeln zu können, ist ein Antragsverfahren zur Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes einzuleiten.

Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Aus diesem Grund ist das Plangebiet mindestens zu Teilen auch aus dem Landschaftsplan zu entlassen.

5 Situationsbeschreibung

Teilbereich A: Im Schmeltebruch

Der Teilbereich A befindet sich im Norden des Ortsteils Bechterdissen am Übergang zur freien Landschaft und umfasst im südwestlichen Bereich eine als Bolzplatz genutzte Grünfläche sowie in den übrigen Bereichen landwirtschaftliche Flächen. Südlich des Plangebietes befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung.

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Straße Im Schmeltebruch sowie in dessen Anschluss Waldflächen. Nördlich und östlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen des Plangebietes verläuft derzeit ein Grasweg als Verlängerung eines nördlich bestehenden Wirtschaftsweges.

Das Gemeindezentrum und Kirchengebäude der Mennonitengemeinde Bechterdissen befindet sich rd. 330 m sowie das bestehende Seniorenwohnheim „Am Schmeltebruch“ rd. 100 m südlich vom Plangebiet. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in rd. 700 m Entfernung im Ortszentrum an der Milser Heide.

Der Bahnhof Oerlinghausen liegt rd. 1,5 km vom Plangebiet entfernt mit Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Bielefeld und Lemgo. Die nächste Bushaltestelle liegt in rd. 200 m an der Hauptstraße und wird von den Linien 349, 35, 388, 728, 756, 931 und 960 Richtung Bielefeld, Bad Salzufen, Lemgo, Detmold, Schloß Holte, Oerlinghausen und Leopoldshöhe angefahren.

Teilbereich B: Bobes Feld

Der Teilbereich B befindet sich im Südwesten des Ortsteils Bechterdissens ebenfalls am Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Auf dem südöstlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich ein Familienzentrum und Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Ostwestfalen-Lippe. In der Kindertagesstätte stehen in 4 Gruppen rd. 80 Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren zur Verfügung. Darüber hinaus wurde zuletzt auf der nördlich angrenzenden Freifläche eine Containeranlage errichtet, um weitere Betreuungsplätze zur Verfügung stellen zu können. Erschlossen wird die Einrichtung über die Straße Bobes Feld im Südwesten. Diese mündet nördlich auf die von Südosten nach Nordwesten verlaufende Heeper Straße.

Dem Kindergarten zugeordnet ist ein nach Westen hin angelegter großzügiger Außen-spielbereich. Nördlich des Kindergartens befindet sich eine private Grünfläche mit vor-

gelagerten Stellplätzen, bevor der Verlauf der Heeper Straße anschließt. Westlich der Tagesstätte grenzt eine zur Heeper Straße ausgerichtete Wohnbebauung mit hinterliegenden Gartenbereichen an. Im Süden befindet sich eine alte landwirtschaftliche Hofstelle mit einer an die Kindertagesstätte angrenzende Pferdekoppel. Weiter westlich und nordwestlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an.

6 Bedarf und Standortwahl

Mit der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Bechterdissen ein Seniorenwohnheim inklusive Tagespflege der Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. realisiert werden. Der für das Vorhaben gewählte Standort befindet sich im Norden des Ortsteils am Übergang zur freien Landschaft. Das betreute Wohnen innerhalb des Vorhabenbereiches soll dabei nicht nur für Gemeindeglieder der Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. sondern auch allgemein für Leopoldshöher Bürger angeboten werden.

Ein Bedarf für das Vorhaben zeigt sich unter anderem bei der Auswertung der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW für die Gemeinde Leopoldshöhe bis zum Jahr 2040 (siehe Tabelle 1). Demnach ist für die Kohorte der 65 bis 80-Jährigen bis zum Jahr 2025 zunächst ein verhaltener Anstieg von 2.270 um 6,9 % auf 2.427 zu erwarten. Bis zum Jahr 2040 wird dagegen ein erneuter Anstieg um 47 % auf 3.568 prognostiziert (insgesamt für das Basisjahr 2014 ein Anstieg um 57,2 %).

	65-80		80+		Gesamtbevölkerung	
2014	2.270		917		16.037	
2025	2.427	6,9 %	1.414	54,2 %	16.875	5,2 %
2040	3.568	47 %	2.069	46,3 %	17.885	5,9 %

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2040 für Leopoldshöhe, Quelle: it.NRW

Zudem ist für die Bevölkerungsgruppe der Hochbetagten (über 80-Jährige) bereits ein Anstieg bis zum Jahr 2025 von 917 um 54,2 % auf 1.414 und bis 2040 um erneute 46,3 % auf 2.069 zu erwarten. Insgesamt ist bereits kurz- bis mittelfristig mit einem überproportionalen Anstieg pflegebedürftiger Personen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung zu rechnen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Gesamtgemeinde kann dabei ebenso auf den Ortsteil Bechterdissen übertragen werden.

Der dargestellte Bedarf zeigt die Notwendigkeit und Dringlichkeit für das geplante Vorhaben auf. Alternativ zum Teilbereich A der vorliegenden Änderung wurden im südlichen Gemeindegebiet (Bechterdissen / Asemissen) größere Flächen, die als Siedlungsreserve im Flächennutzungsplan vorhanden sind, auf ihre Nutzbarkeit für das Projekt untersucht (siehe Abbildung 2). Diese werden im Einzelnen wie folgt beurteilt:

Fläche 1: Fläche Milser Ring

Die Fläche liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Der Bereich besteht aus kleinteiligem Privateigentum und kann nicht erschlossen werden. In den letzten 10 Jahren sind mehrere Gesprächsrunden mit den Eigentümern gescheitert, eine geordnete Erschließung zu gewährleisten. Zu bedenken ist auch, dass das Wohnprojekt der Mennonitengemeinde evtl. störende, nicht zumutbare Verkehrsströme in bisher als Ruhebereiche genutzte Grundstücksteile zieht. Die bauliche Inanspruchnahme ist nicht möglich. Die Gemeinde überlegt, diesen Bereich zukünftig als innerörtliche Grünfläche festzusetzen.

Fläche 2: Fläche westlicher Siedlungsrand Milser Heide

Auch in diesem Bereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein WA fest. Der Bereich besteht aus kleinteiligem Privateigentum und kann nicht baurechtlich erschlossen werden. In den letzten 15 Jahren sind mehrere Gesprächsrunden mit den Eigentümern gescheitert. Auch nach diesen Gesprächen kann eine Erschließung als Voraussetzung für eine Bebauung nicht organisiert werden.

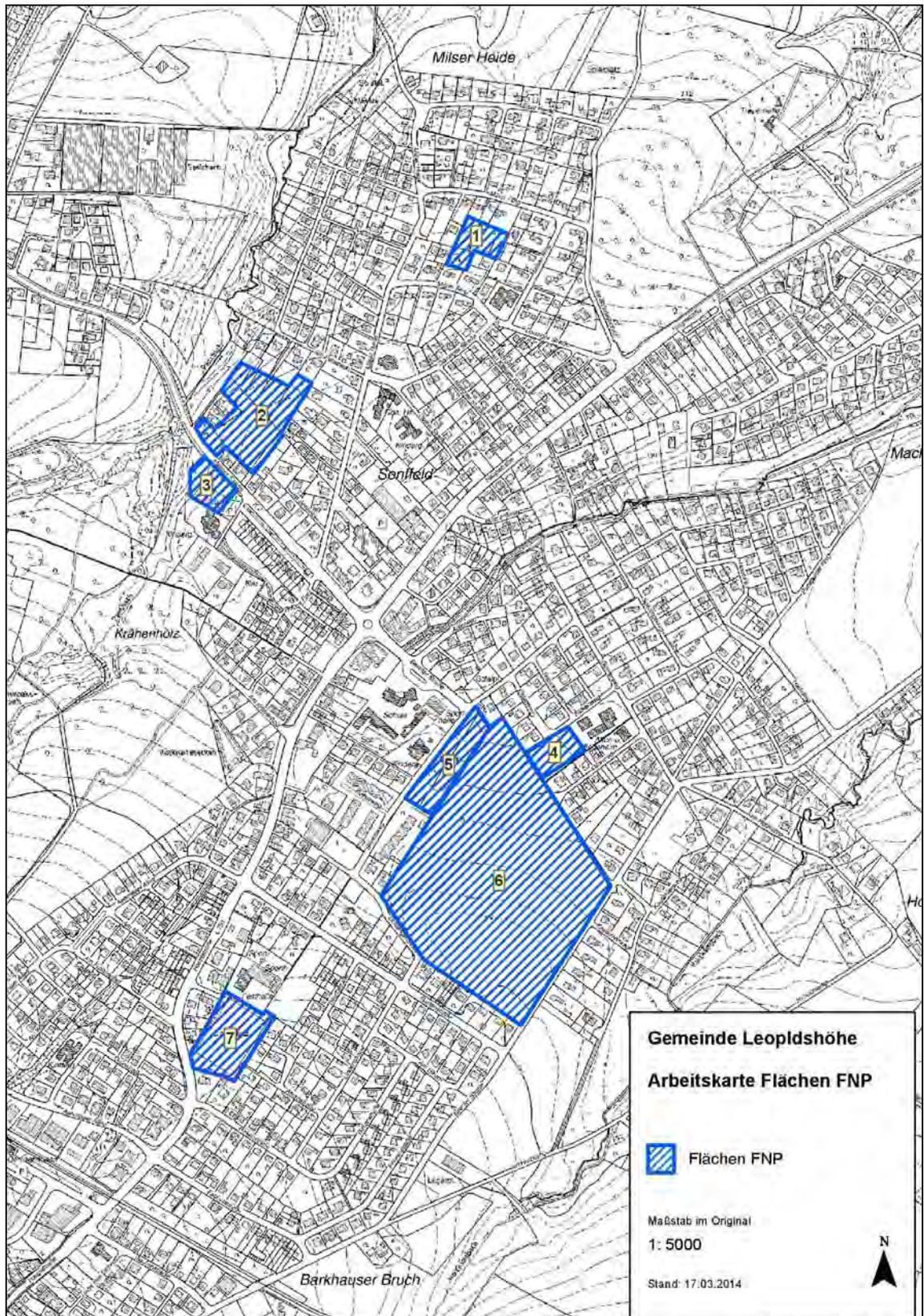


Abbildung 2: Standortalternativen im südlichen Gemeindegebiet

Fläche 3: Fläche AWO Kindergarten Bobes Feld

Die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Fläche ist von der Gemeinde nur teilweise als entsprechende Fläche im Bebauungsplan entwickelt. Ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf ist im Bebauungsplan Nr. 01/05 „Krähenholz“ als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind überwiegend bereits umgesetzt. Die Inanspruchnahme des Bereiches für eine bauliche Nutzung würde somit hochwertige Biotope zerstören.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll im Teilbereich B die nicht im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf entwickelte Fläche zukünftig als Grünfläche (ca. 0.27 ha) dargestellt werden. Die Inanspruchnahme einer Fläche im Freiraum wird hierdurch zum Teil ausgeglichen. Die im Flächennutzungsplan weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Fläche (ca. 0.23 ha) entspricht der Fläche, die vom Kindergarten und einem kommunalen Spielplatz genutzt wird. Im Bebauungsplan Nr. 01/05 „Krähenholz“ ist eine entsprechende Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt. Zuletzt erfolgte eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens auf die als Spielplatz genutzte Fläche.

Fläche 4: FG Fläche an der katholischen Kirche

Dieser Bereich wird von der katholischen Kirchengemeinde als Reservefläche für eigene Bauvorhaben und als Grünfläche für Freizeitnutzungen im Rahmen der kirchlichen Gemeindegemeinschaft benötigt.

Fläche 5: FG Fläche am Starenweg

Diese Fläche ist bereits einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Baugenehmigungen für eine Wohnbebauung sind vom Kreis Lippe erteilt worden.

Fläche 6: Wohnbaufläche zwischen Starenweg und Grester Straße

Aktuell wird geprüft, ob die bestehende städtebauliche Zielvorstellung für die Fläche (Darstellung als Wohnbaufläche) noch den zukünftigen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung im südlichen Gemeindegebiet, die aufgrund des demografischen Wandels und dem Klimawandel entstehen, entspricht. Art und Umfang der notwendigen zukünftigen Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan sind derzeit noch nicht abzusehen. Auf Teilen der Fläche liegt bereits die Trasse des offengelegten Eselsbaches. Im Anschluss hieran ist die Entwicklung eines innerörtlichen Grünstreifens geboten. Die Fläche 6 ist im südlichen Gemeindegebiet eine der letzten Möglichkeiten, eine größere innerörtliche Grünfläche zu realisieren. Der Bedarf an solchen Flächen wird durch den Klimawandel zukünftig steigen. Diese Flächen stehen dann nicht mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Fläche dient zudem als städtebauliche Reservefläche für das südliche Gemeindegebiet. In den letzten Jahren war eine Entwicklung der Fläche nicht möglich. Zur Erschließung der Fläche sind u.a. abwassertechnische Anlagen notwendig. Der hierfür notwendige Grunderwerb war nicht möglich und ist auch aktuell nicht gegeben. Gespräche mit dem Grundeigentümer über eine grundsätzliche bauliche Nutzung der Fläche führten zu keinem Abschluss. Es ist derzeit nicht absehbar, wann und ob eine bauliche Nutzung der Fläche überhaupt möglich ist.

Eine Zuordnung der Fläche vollständig oder zu Teilen dem Freiraum wird derzeit jedoch als nicht sinnvoll erachtet. Dies würde dem Gebot der Innenentwicklung nicht ausreichend Rechnung tragen. Der Grundeigentümer wurde darauf hingewiesen, dass die Umwandlung der Fläche zum Freiraum im Flächennutzungsplan lediglich zurückgestellt wird.

Fläche 7: Ehemaliger Sportplatz in Asemissen

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat diese Fläche im Jahre 2013 als WA überplant. Die Entwicklung des Baugebietes ist bereits abgeschlossen. Auch hier sind die Baugenehmigungen für eine Wohnbebauung vom Kreis Lippe bereits erteilt.

Zusammenfassend werden derzeit keine Möglichkeiten gesehen, alternative Flächen im südlichen Gemeindegebiet für das geplante Bauprojekt der Mennonitengemeinde Bechterdissen in Anspruch zu nehmen. Die geringfügige Inanspruchnahme einer Fläche im Freiraum an der Straße Am Schmeltebruch ist daher unumgänglich.

Zudem stellt sich der gewählte Standort für das Vorhaben als besonders geeignet dar. Die Standortbedingungen werden an dem in Rede stehenden Bereich mit Blick auf die

notwendigen ergänzenden Nutzungen erfüllt (z.B. Büro der Diakoniestation Leopoldshöhe-Bechterdissen, ehrenamtliche unmotorisierte Hilfe aus der Gemeinde). Viele Mitglieder der Mennonitengemeinde haben in den 50er bis 70er Jahren in den Ortsteilen Bechterdissen, Greste oder Asemissen eigene Häuser gebaut und leben somit im näheren Umfeld. Das Gemeindezentrum mit dem Kirchengebäude, das Gemeindehaus sowie das bereits bestehende Seniorenwohnheim „Am Schmeltebruch“ bieten bereits eine bestehende Struktur in den Bereichen Veranstaltungen, Organisation und Verwaltung. Zudem können im Bereich der ambulanten Pflege Synergien aufgrund der vorhandenen Diakoniestation in Bechterdissen genutzt werden.

7 Darstellung der Nutzung

Teilbereich A: Im Schmeltebruch

Mit der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Bechterdissen ein Seniorenwohnheim mit betreutem Wohnen und einer ambulanten Tagespflege realisiert werden. Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines „Gebietes für betreutes Wohnen und Tagespflege“ sowie nördlich angrenzend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz / Spielplatz vor. Mit der Festsetzung einer Grünfläche wird die heute bestehende Nutzung auf die nördlich an das Vorhaben angrenzenden Flächen verlagert. Die benannte Grünflächennutzung besteht bereits heute unter der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan. Daher soll diese Darstellungssystematik mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und lediglich der unmittelbare Vorhabenbereich des Seniorenwohnheims als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden.

Die vorgesehene Nutzung erfüllt die Ansprüche an die Erfüllung der Daseinsvorsorge, also einer Dienstleistung, an deren Erbringung ein allgemeines öffentliches Interesse besteht. Hier im Besonderen die Anforderung an die durch den demografischen Wandel immer mehr in den Fokus der kommunalen Planung rückenden Versorgung von älteren Menschen mit betreutem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Pflegeeinrichtungen. Dies ist unabhängig davon zu sehen, ob ein solches Angebot von einem öffentlichen oder einem privaten Dienstleister vorgehalten wird, sodass das Vorhaben im Grunde dem Gemeinbedarf entspricht. Solche Nutzungen sind gemeinhin auf Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen, auf denen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Allgemeinheit dienen.

Der Begriff des „Betreuten Wohnens“ ist jedoch gesetzlich nicht definiert, allenfalls in den Bestimmungen des Heimgesetzes umschrieben. Es handelt sich hierbei um eine Wohnform für ältere Menschen, die sich erst seit Anfang der 1990er Jahre entwickelt hat. Hierbei wird eine alten- bzw. behindertengerechte Wohnung, die als privater eigenständiger Haushalt geführt wird, vertraglich verbunden mit der Sicherheit einer Grundversorgung und im Bedarfsfall weiteren Dienstleistungen. Um jedoch den Gemeinbedarf zu begründen, ist es nicht ausreichend, dass ein Vorhabenträger die Anlage mit Hilfe des DRK oder sonstiger Organisationen betreibt. Der Gemeinwohlbezug scheidet dann daran, dass der Bauträger als juristische Person des Privatrechts selbst kein Bedarfsträger der freien Wohlfahrtspflege ist.

Dies ist mit vorliegendem Vorhaben der Fall. Dennoch trägt die hier in Rede stehende Fläche bzw. das Vorhaben einem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und dem gesteigerten Gemeinwohlbezug dieser Nutzung Rechnung und erlaubt dem Plangeber, mit der standortgenauen Festsetzung von Gemeinbedarfsanlagen die kommunale Infrastruktur wirksam zu steuern. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche betrifft regelmäßig auch nur kleine Flächen bzw. einzelne Grundstücke und nicht größere Flächen mit einer Vielzahl von Grundstücken.

Aus diesem Grund wird in dem Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ vorgenommen, um hier deutlich auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Grenze für ein nicht der gemeinbedarfsorientierten Zweckbestimmung dienendes Wohnen zu setzen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Absicht durch den konkreten Vorhabenbezug mit der Ausschließlichkeit eines „Gebietes für betreutes Wohnen und Tagespflege“ für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Betreuung und Pflege) sichergestellt.

Die besonderen baulichen Merkmale der betreffenden Wohngebäude müssen sich aus dem besonderen Wohnbedarf bestimmter Personengruppen ergeben. Hierbei kann es nicht auf individuelle Eigenarten der jeweils in Betracht kommenden Benutzer ankommen, vielmehr muss es sich um Bedürfnisse handeln, die typischerweise der betreffenden Personengruppe zugerechnet werden können. Solche typisierten besonderen Wohnbedürfnisse lassen sich z.B. feststellen bei Behinderten und alten Menschen.

Der betreffende Personenkreis muss in der Festsetzung genau bezeichnet werden.

Der Wohnbedarf für die besondere Bevölkerungsgruppe muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen, z. B. in der baulichen Form, der Raumzahl, der Raumaufteilung, in der Innenraumgestaltung, der Ausstattung, zusätzlichen Einrichtungen oder - Außenanlagen.

Dies alles wird durch die Vorhabenplanung und die Bauleitplanung eingeleitet und durch die vorhabenbezogene Hochbauplanung fortgesetzt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Westlich und nördlich schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten grenzen Waldflächen sowie im Süden Wohnbauflächen an das Plangebiet. Im Norden des Plangebietes wird der Verlauf einer Richtfunktrasse mit entsprechenden Umfeldabständen dargestellt. Die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ soll zurückgenommen werden und durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ ersetzt werden.

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

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9 a BauGB	0,69 ha	-----
Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Ziffer 2 a BauGB	-----	0,69 ha
Gesamt	0,69 ha	0,69 ha

Teilbereich B: Bobes Feld

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Westlich und Südwestlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Östlich und südöstlich schließen Wohnbauflächen an. Nordöstlich wird der Änderungsbereich Teilfläche B durch die Darstellung der Heeper Straße als sonstige überörtliche und örtliche Straßenverkehrsfläche begrenzt. In deren Anschluss folgen weitere Wohnbauflächen.

Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01/05 „Krähenholz“ setzt für einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9

(1) Nr. 20 BauGB fest und sichert somit die Kompensationsmaßnahmen aus den Eingriffen des Bebauungsplanes. Diese sind heute bereits überwiegend umgesetzt.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll im Teilbereich B die durch den Bebauungsplan nicht als Fläche für den Gemeinbedarf entwickelten Flächen zukünftig als Grünfläche (ca. 0,27 ha) dargestellt werden. Somit wird die Inanspruchnahme einer Fläche im Freiraum durch den Teilbereich A zum Teil ausgeglichen. Die im Flächennutzungsplan weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Fläche (ca. 0,23 ha) entspricht der Fläche, die vom heutigen Kindergarten und einem kommunalen Spielplatz genutzt wird. Die Darstellung „Flächen für den Gemeinbedarf“ soll somit zurückgenommen und durch die Darstellung „Grünfläche“ ersetzt werden.

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

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Ziffer 2 a BauGB, Zweckbestimmung Kindergarten	0,27 ha	-----
Grünfläche gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB	-----	0,27 ha
Gesamt	0,27 ha	0,27 ha

8 Belange der Umwelt

Die detaillierte Darstellung der Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) nach § 2 (4) BauGB erfolgt im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung** (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, März 2017). Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt detailliert im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher Wirkungen auf die Schutzgüter als nicht zielführend eingeschätzt. Stattdessen werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ auf Basis der dort vorhandenen Planungstiefe konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung potenzieller Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter getroffen.

Hinsichtlich der Bilanzierung der Eingriffe für den Teilbereich A gegenüber dem Planungsstand wird insgesamt eine interne Überkompensation von 2.337 Biotopwertpunkten erreicht. Es entsteht somit kein zusätzlicher externer Kompensationsflächenbedarf.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt und in Tabelle 2 dargestellt:

Schutzgut		Erheblichkeit der Beeinträchtigung
Mensch	Erholung	keine
	Emissionen und Immissionen	keine
Tiere		keine
Pflanzen		keine
Boden		gering
Wasser	Grundwasser	keine
	Oberflächenwasser	keine
Klima und Luft		keine
Landschaft		keine
Kulturgüter		keine
Sachgüter		keine
Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen		keine

Tabelle 2: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter, Quelle: Höke Landschaftsarchitektur, März 2017

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/001 und werden in dem diesbezüglichen Umweltbericht näher erläutert. Im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Teilbereich B zu rechnen. Im Teilbereich A ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

9 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über die östlich gelegene Straße Im Schmeltebruch. Hierzu wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/001 „Betreutes Wohnen und Tagespflege Bechterdissen“ die Straße für den erforderlichen Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

10 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 44 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um Aussagen über die Durchlässigkeit des Bodens zu erhalten, wurde eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erstellt (Büro Wiltschut, Lügde, Februar 2017). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass nur eine sehr geringe Durchlässigkeit vorliegt und somit eine Beseitigung des Niederschlagswassers durch eine dezentrale Versickerung nicht empfohlen werden kann.

Daher soll die Schmutzwasserentsorgung in die vorhandene Schmutzwasser-Druckleitung in der Straße Im Schmeltebruch erfolgen. Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers wird ein getrennter Regenwasserkanal in die Straße Im Schmeltebruch gelegt, der dann in die bestehenden Kanalanlagen in der Straße Milser Heide einleitet. Diese sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende Wasser aufzunehmen.

11 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bau- und Denkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

12 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Im Plangebiet steht eine Pseudogley-Braunerde bzw. Pseudogley-Parabraunerde (L4118_SL341SW2) an. Lehmiger Schluff und schluffiger Lehm aus Löß liegen über sandig-tonigem Lehm und stellenweise über Festgestein. Dieser Boden ist aufgrund seiner hohen Fruchtbarkeit sowie seiner Regelungs- und Pufferfunktion als schutzwürdiger Boden der Stufe 3 klassifiziert.

Mit der vorliegenden Planung soll im Ortsteil Bechterdissen ein Seniorenwohnheim inklusive Tagespflege der Mennonitengemeinde Bechterdissen e.V. realisiert werden. Anlass für die Planung ist der Hohe Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich einer stark zunehmenden Zahl älterer und pflegebedürftiger Gemeindemitglieder sowie auch in der allgemeinen Bevölkerung in Bechterdissen. Wie in Kapitel 6 beschrieben stellt sich der gewählte Standort für das Vorhaben als besonders geeignet dar. Im südlichen Gemeindegebiet stehen dagegen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

13 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden im Änderungsbereich Teil A landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich allerdings im Eigentum des Vorhabenträgers. Negative Auswirkungen sind daher durch die Planung nicht zu erwarten.

14 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände des geplanten

ten Vorhabens zu berücksichtigen wären. Auch befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich einer stark befahrenen Straße, deren Emissionen auf das Vorhaben einwirken.

Bielefeld / Leopoldshöhe, April 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de