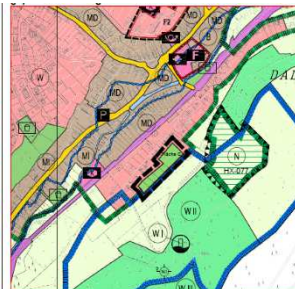


Fläche A Beverungen



Fläche B Dalhausen



Fläche C Dalhausen

# **Stadt Beverungen** Kreis Höxter

## **Flächennutzungsplan 41. Änderung**

**Ortschaften Beverungen und Dalhausen**

**Begründung mit Umweltbericht**

Stand Juli 2020

**Behördenbeteiligung**

**Offenlegungsexemplar**

**Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen**

Höxter, den 01.07.2020

Der Landrat

Im Auftrag:

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Beverungen vom 16.05.2019 aufgestellt worden.

Beverungen, den

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom                    bis                    einschließlich öffentlich ausgelegen.

Beverungen, den

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Rat der Stadt Beverungen am                    beschlossen worden.

Steinheim, den

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom                    - Az.: 35.21.10-4 /                    - genehmigt worden.

Detmold, den  
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag

---

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am                    ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beverungen, den

---

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.

**Kreis Höxter**

Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag:

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>Teil A</b> .....	1
1. Vorbemerkungen	1
2. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	1
3. Plangebiet und Umgebung	3
4. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5. Sonstiges	7
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung :	8

### **Umweltbericht**

## Teil A

### 1.

### VORBEMERKUNGEN

In den Jahren 1970 bis 1977 wurde für das Gebiet der Stadt Beverungen ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan wurde am 04.04.1977 vom Regierungspräsidenten Detmold mit dem Az. 35.21.10-402/B 22 genehmigt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.07.1978 wirksam.

Insgesamt beabsichtigte die Stadt Beverungen bisher 41 Änderungen dieses Flächennutzungsplanes, die zu einem großen Teil bereits abgeschlossen sind, sich zum Teil jedoch auch noch in Aufstellungsverfahren befinden.

Die von dieser 41. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen liegen in den Ortschaften Beverungen (Fläche A) und Dalhausen (Flächen B und C) der Stadt Beverungen. Die Flächen in Beverungen und Dalhausen sind bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

### 2.

### ANLASS UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

In der Kernstadt Beverungen besteht eine Nachfrage nach günstig gelegenen und preiswerten Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken, die diese Kriterien erfüllen. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Kurzfristig möchte die Stadt Beverungen weiter in der Lage sein, Bauplätze an Bauwillige anbieten zu können.

Die Kernstadt Beverungen ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Dort ist im Ziel 2 des Kapitels B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung; 1. Siedlungsstruktur definiert, dass innerhalb der Gemeinden die Siedlungstätigkeit auf die bauleitplanerisch als Siedlungsschwerpunkte dargestellten Siedlungsbereiche auszurichten ist. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnsiedlungsflächen, die gewerblichen Bauflächen und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu sichern und vorrangig auszubauen.

Die Kernstadt Beverungen ist im gültigen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Somit kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Beverungen und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll deshalb im Süden der Kernstadt in einem Bereich zwischen der Dalhauser Straße (B 241) bzw. der Straße Am Mühlengraben im Norden, der Hersteller Straße ( B 83) bzw. den Straßen Bevertrift und Jahnweg im Osten, dem Sportplatz- und Freibadgelände im Süden und einer landwirtschaftlicher Hofstelle im Westen ein neues

Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Um das Baugebiet realisieren zu können, müssen seitens der Stadt Beverungen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich hat sich die Stadt Beverungen dazu entschieden, für die Ausweisung des Baugebiets den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Dreckwege“ aufzustellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Beverungen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Beverungen beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 40. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Die Stadt Beverungen hat gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW im Rahmen der Bauleitplanung eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Detmold gestellt, um zu klären, ob Bedenken gegen die Planung bestehen. Unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Detmold der Ausweisung des Neubaugebietes „Am Dreckwege“ zugestimmt. Jedoch wird aufgrund von Siedlungsflächenüberschüssen im Gegenzug zur Neuausweisung eine Rückführung von Siedlungsflächen an anderer Stelle gefordert.

Hierzu kommen nur Flächen in der Kernstadt Beverungen oder der Ortschaft Dalhausen in Frage, da nur diese Ortslagen im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt werden.

Es handelt sich hier um folgende Siedlungsflächen, die zurückgenommen werden sollen:

- Beverungen, Fläche A:  
Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Soestertal“ von rund 1,6 ha durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 4 „Soestertal“ in einer 4. Änderung überarbeitet werden und bisher nicht umgesetzte Reine Wohngebiete (WR) zurückgenommen und statt des WR eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Die Wohnbaufläche liegt am Ende der Straßen Soestertal, Am Kreuzberg und Zum Buchholz und hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Für diesen Bereich „Soestertal“ haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen geändert. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans hatte der Rat der Stadt Beverungen bereits 2009 eine Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich „Soestertal“ beschlossen. Da dieses Verfahren jedoch aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen wurde, kann diese Fläche nunmehr im Rahmen der 41. Änderung des FNP in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden.

- Dalhausen, Fläche B:

Rücknahme einer Wohnbaufläche im Bereich „Schneigelberg“ von rund 1,2 ha durch Änderung des Flächennutzungsplans in Fläche für die Landwirtschaft. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 5 „Schneigelberg“ in einer 3. Änderung überarbeitet und teilweise aufgehoben werden und bisher nicht verwirklichte Allgemeine Wohngebiete (WA) zurückgenommen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre dann in diesem Bereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

In der Verlängerung der Bergstraße in der Ortschaft Dalhausen befinden sich noch zahlreiche Bauplätze, die faktisch nicht mehr bebaubar sind. Die Errichtung eines Bauvorhabens ist mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Seit 1999 wurde kein städtischer Bauplatz mehr verkauft. Auf der Fläche ist mittlerweile Wald entstanden. Südlich der Bergstraße und nördlich der Hermannstraße ist so gut wie kein Bauvorhaben realisiert worden, da dieses aufgrund der Topographie nur schwer umsetzbar ist. Zwischenzeitlich liegt auch ein Antrag von zahlreichen Anliegern der Bergstraße vor, die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage "Bergstraße" vorzunehmen, da schon erhebliche Vorausleistungen gezahlt wurden.

- Dalhausen, Fläche C:

Umwandlung einer Wohnbaufläche im Bereich „Krähenbreite“ von rund 0,7 ha in eine private Grünfläche. Parallel dazu soll der Bebauungsplans Nr. 3 „Krähenbreite“ in der Ortschaft Dalhausen im Rahmen einer 1. Änderung überarbeitet und statt Allgemeiner Wohngebiete (WA) und Erschließungsstraßen eine private Grünfläche festgesetzt werden.

Parallel eines Teilbereiches der Straße "Zum Eichhagen" in der Ortschaft Dalhausen ist 1994 der Bebauungsplan "Krähenbreite" in Kraft getreten. Nunmehr 25 Jahre später ist in dem Baugebiet noch kein Bauvorhaben realisiert worden. Die vorgesehenen Bauflächen befinden sich fast alle im Eigentum der Grundstückseigentümer, die ihre Gebäude an der Straße "Zum Eichhagen" haben. Die weiteren Grundstücksflächen werden gärtnerisch oder durch untergeordnete Nebenanlagen genutzt.

Die drei vorgeschlagenen Flächen A, B und C ergeben ca. 3,5 ha und gleichen somit die vorgesehene Flächeninanspruchnahme für das Neubaugebiet in der Kernstadt Beverungen "Am Dreckwege" aus. Voraussetzung zur Ausweisung des Baugebietes "Am Dreckwege" ist die Rücknahme der o.g. Flächen A, B und C. Andere geeignete Flächen sind derzeit nicht erkennbar, sodass die Rücknahme der vorgeschlagenen Flächen zurzeit alternativlos ist.

Um die Bereitstellung von weiterem Bauland in Beverungen zu ermöglichen und die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die 41. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 3.

### PLANGEBIET UND UMGEBUNG

#### Beverungen; Fläche A „Soestertal“:

Die Fläche befindet sich im Westen der Kernstadt und liegt am Ende der Straßen Soestertal, Am Kreuzberg und Zum Buchholz und hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Momentan stellt sich dieser Bereich als Grünfläche mit einigen Gehölzen dar. Nördlich und östlich des Plangebiets schließt sich eine Wohnbebauung an. Südlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich Freiflächen (Acker und Grünland). Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m steil ab.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Beverungen-Kernstadt“.

Der Bereich ist insgesamt durch die Grünlandflächen und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

#### Dalhausen; Fläche B „Schneigelberg“

Die Wohnbaufläche im Bereich „Schneigelberg“ liegt im Norden von Dalhausen in der östlichen Verlängerung der Bergstraße. Innerhalb der Fläche befinden sich Wald und ein Wirtschaftsweg, der in einem Wendehammer endet. Außerdem wird ein Teil der Fläche als Gartenland der Wohnbebauung an der Hermannstraße genutzt. Nördlich und östlich schließen sich weitere Waldflächen bzw. Grünlandbereiche an. Westlich und südlich grenzt die Wohnbebauung an der Bergstraße bzw. der Hermannstraße an.

Der Bereich ist insgesamt durch die Waldflächen, die Gartennutzung und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

#### Dalhausen; Fläche C „Krähenbreite“

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Dalhausen, südwestlich der Wohnbebauung an der Straße Zum Eichhagen. Die Grundstücksflächen im Plangebiet werden gärtnerisch oder durch untergeordnete Nebenanlagen genutzt. Südlich grenzen ein Wohngebäude, Grünlandbereiche und dann Waldflächen an. Nördlich bzw. nordöstlich befinden sich ein Wohngebäude, die Erschließungsstraße Zum Eichhagen, Grünlandflächen und weitere Wohnbebauung. Westlich schließen sich Wohngebäude mit Gartenbereichen und Grünlandnutzung an.

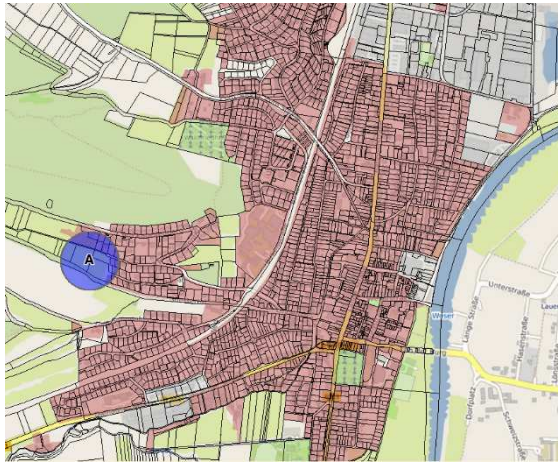
Der Bereich ist insgesamt durch die Grünlandnutzung und die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4, 4. Änderung in Beverungen „Soestertal“, Nr. 5, 3. Änderung und teilweise Aufhebung in Dalhausen „Schneigelberg“ und Nr. 3, 1. Änderung in Dalhausen „Krähenbreite“ durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 3,5 ha.

Nachstehend ist die Lage der betroffenen Flächen in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 ohne Maßstab) und die Änderungsbereiche in der Deutschen Grundkarte (DGK 5 ohne Maßstab) dargestellt.

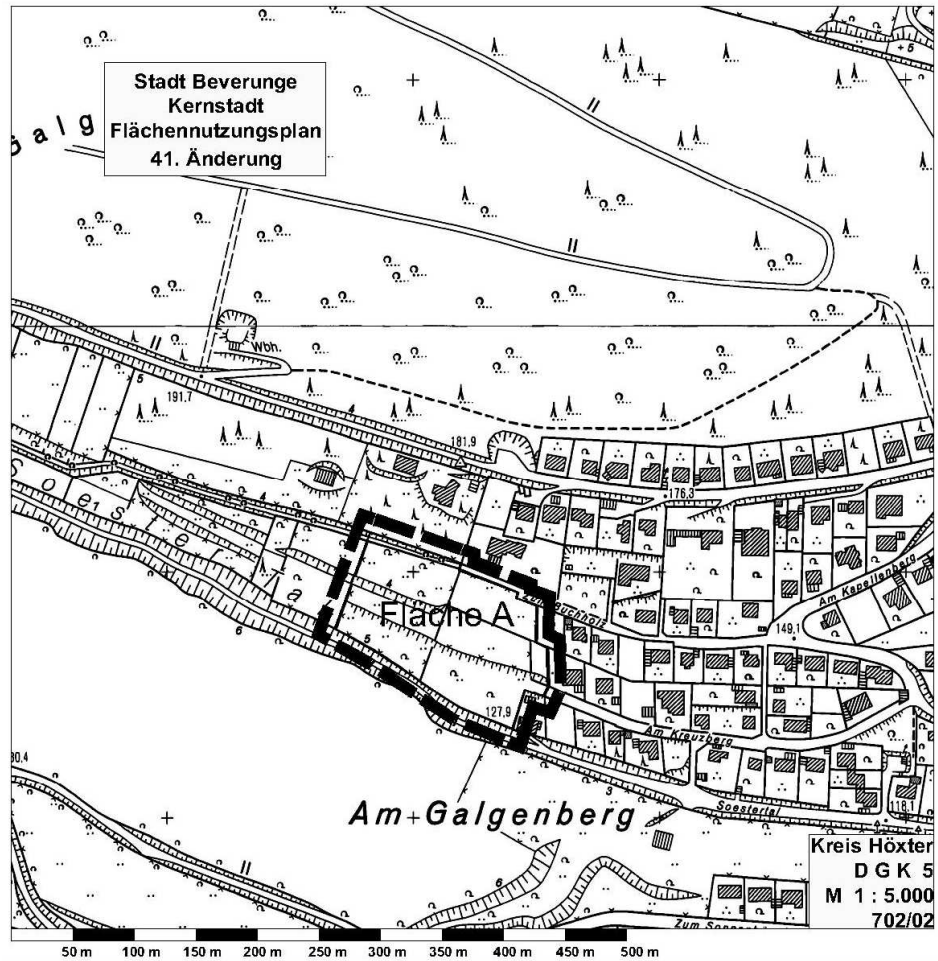
Beverungen



Dalhausen

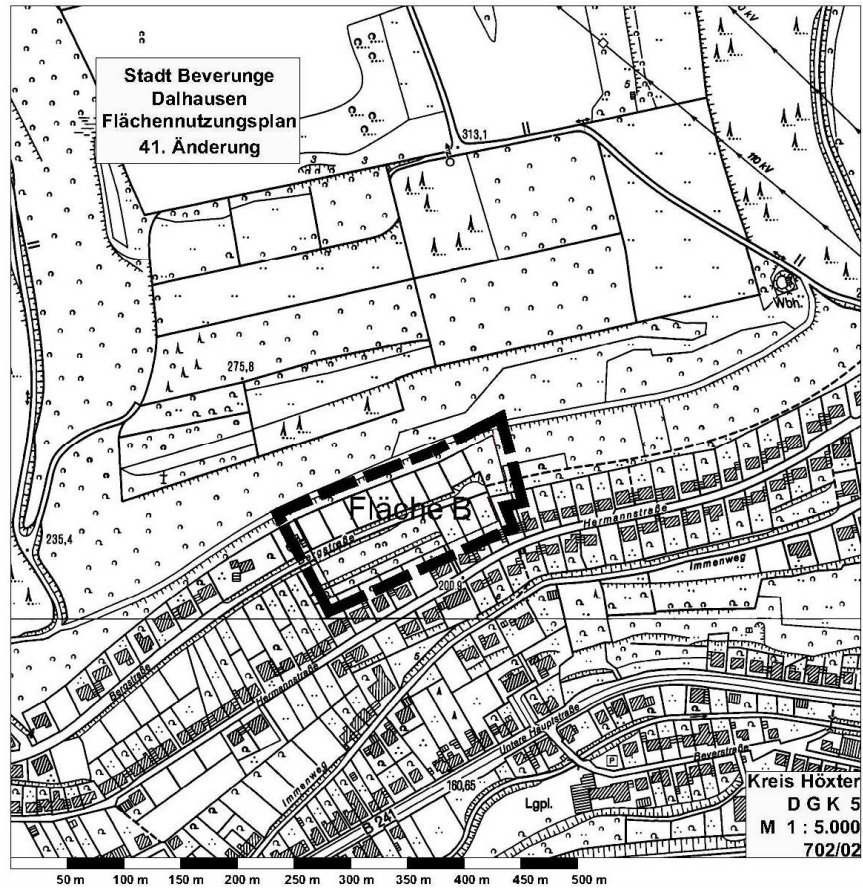


Beverungen; Fläche A

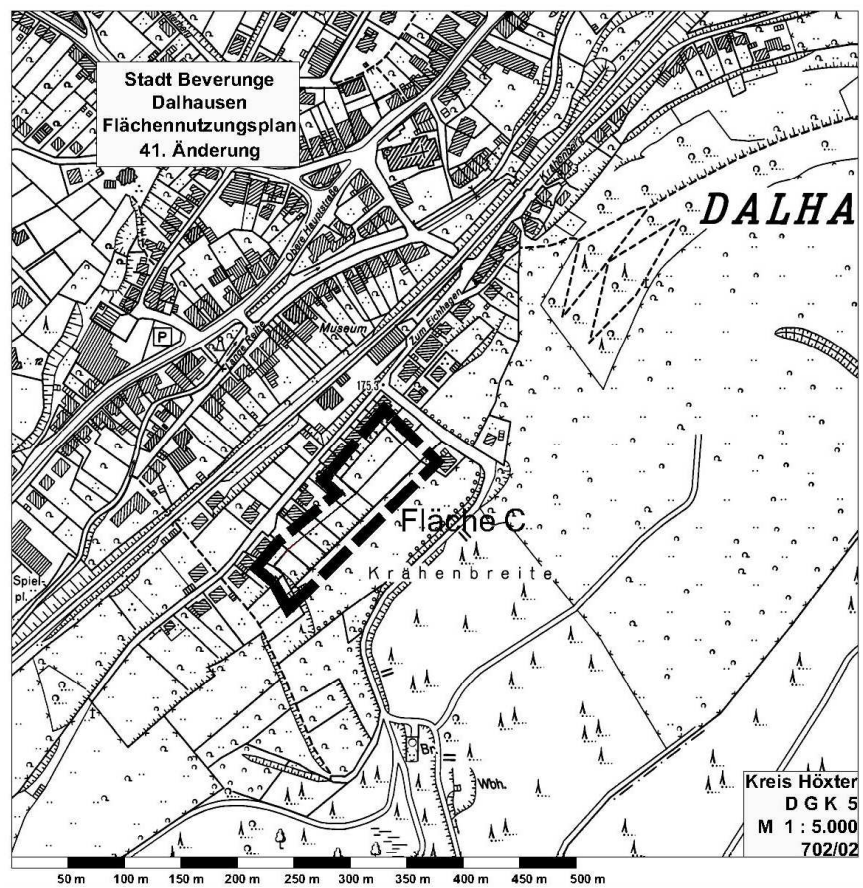




Dalhausen; Fläche B



Dalhausen; Fläche C



#### 4. **BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 09.07.2019 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche im Bereich „Dreckwege“ in der Kernstadt von Beverungen (40. Änderung des Flächennutzungsplans), unter der Voraussetzung der Rücknahme der Flächen A, B und C. erteilt. Damit verbunden ist die Umwandlung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft bzw. private Grünflächen. So entspricht die vorgesehene 41. Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 5. **SONSTIGES**

Die Flächen A, B und C befinden sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiet. Die Flächen B und C liegen auch nicht in einem Wasserschutzgebiet, wohin gegen sich die Fläche A in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Beverungen-Kernstadt“ befindet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist im Plangebiet insgesamt nicht bekannt.

Höxter, den 01.07.2020

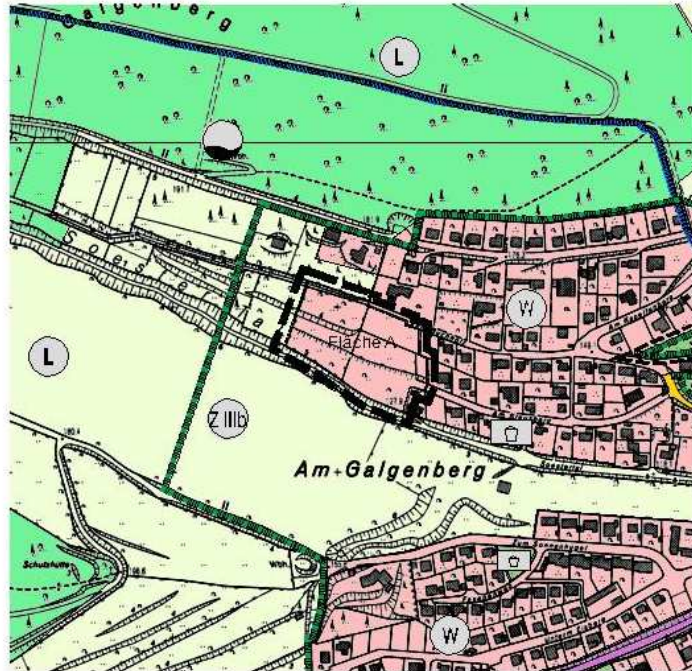
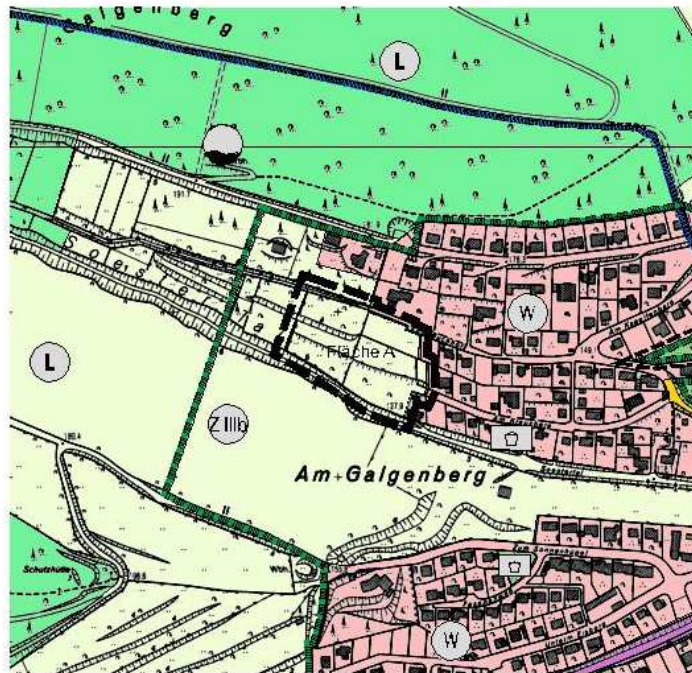
Beverungen, den

KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen –

STADT BEVERUNGEN  
Der Bürgermeister

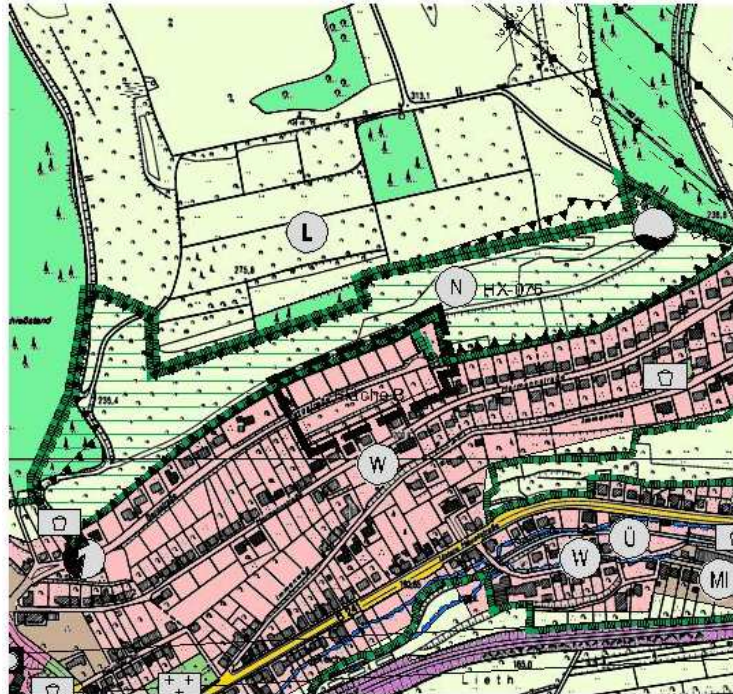
Im Auftrag:

Michael Engel

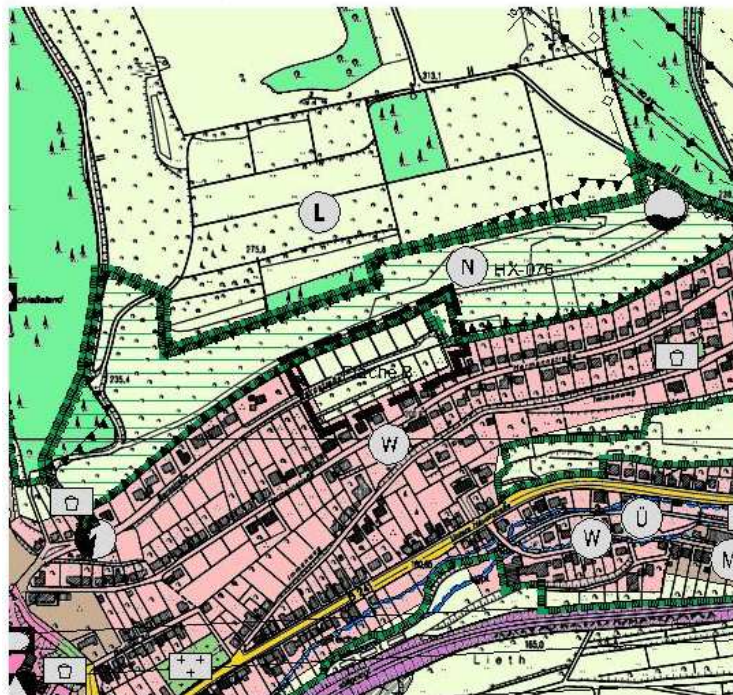
**Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung :****Beverungen; Fläche A****gültiger Flächennutzungsplan****geplante Änderung****Fläche A Beverungen**

**Dalhausen; Fläche B**

**gültiger Flächennutzungsplan**



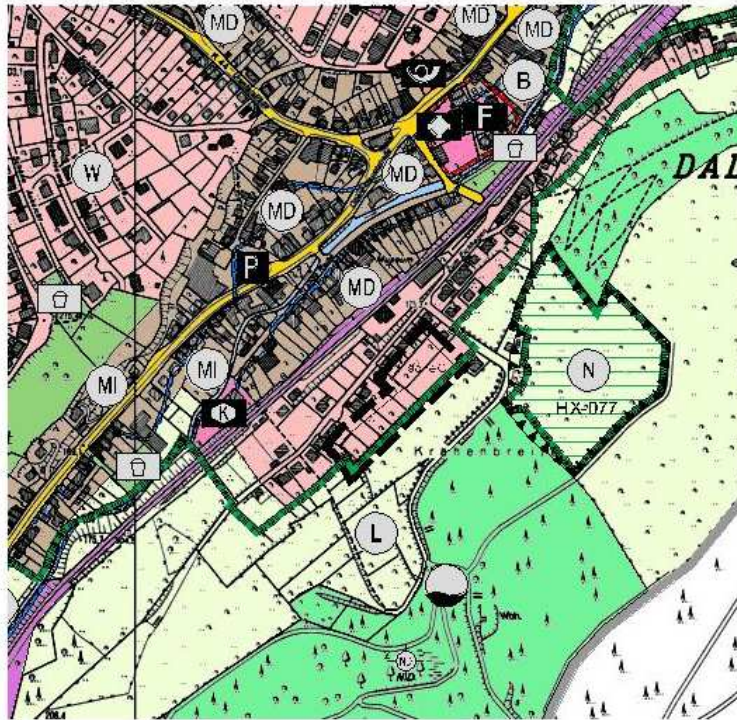
**geplante Änderung**



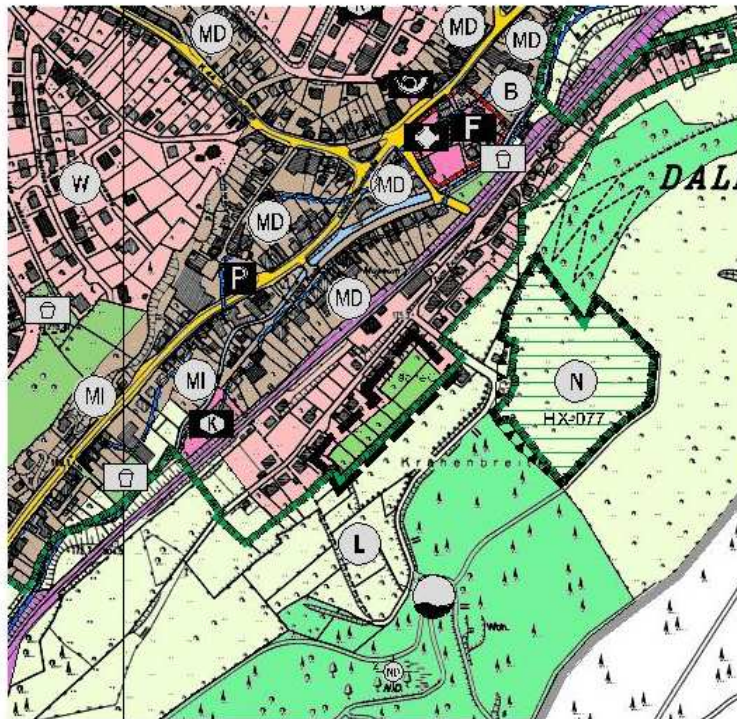
**Fläche B Dalhausen**

**C** gültiger Flächennutzungsplan

**Dalhausen; Fläche**



**geplante Änderung**



**Fläche C Dalhausen**