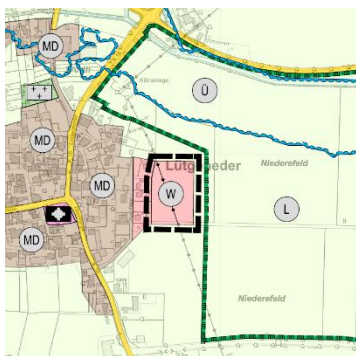




Orgelstadt Borgentreich

Kreis Höxter

Flächennutzungsplan 31. Änderung

Stadtbezirk Lütgeneder

Begründung mit Umweltbericht

Stand März 2025

frühzeitige Behördenbeteiligung
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Höxter, den 04.03.2025

Der Landrat

Im Auftrag:

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

Borgentreich, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Borgentreich, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Rat der Orgelstadt Borgentreich am beschlossen worden.

Borgentreich, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Detmold, den
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag

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

Borgentreich, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

Kreis Höxter

Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Vorbemerkungen	2
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	2
3. Plangebiet und Umgebung	4
4. Geplante Änderung	4
5. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6. Sonstiges	6
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung	8

Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil A

1.

VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich wurde Ende der 70er Jahre aufgestellt. Die Genehmigung dieses vorbereitenden Bauleitplans wurde 1980 erteilt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 25.04.1980 erlangte der Flächennutzungsplan Gültigkeit.

Insgesamt beabsichtigte die Stadt Borgentreich bisher 31 Änderungen dieses Flächennutzungsplans, die zu einem großen Teil bereits abgeschlossen sind, sich zum Teil jedoch auch noch in Aufstellungsverfahren befinden.

Die von dieser 31. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche befindet sich im Osten des Stadtbezirks Lütgeneder unmittelbar östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Zum Dahl und nördlich des Wirtschaftsweges Niederefeld.

Der Bereich der 31. Änderung war bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen.

2.

ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Rahmen der Beratungen zur Aufstellung des Regionalplanes 2035 wurden auch die Bedarfe an Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtbezirken betrachtet und bewertet.

In der Kernstadt der Orgelstadt Borgentreich, aber auch in den Stadtbezirken bestehen auf Grund der Nachfragen von Bauwilligen massive Probleme, um geeigneten Wohnraum und / oder bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Auch das regelmäßig fortgeschriebene Leerstandskonzept bietet hier nur noch stark begrenzte Lösungsansätze. Ferner kann nach entsprechender Recherche der Wohnbauflächenbedarf durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden.

Es stehen in allen Stadtbezirken nur noch wenige, oder gar keine Bauplätze mehr zur Verfügung, so dass hier die Orgelstadt gefordert ist und ihrer Aufgabe nachkommt, entsprechende Wohnbauflächen bereitzustellen.

Mit der geplanten Neuausweisung von weiteren Baugrundstücken im Bereich des bestehenden Bebauungsplangebietes „Niederes Feld“ im Stadtbezirk Lütgeneder reagiert die Orgelstadt Borgentreich auf die schon seit geraumer Zeit immer wieder vorgetragenen Nachfragen nach Wohnbauland mit Nebenanlagen im Stadtbezirk Lütgeneder und sichert somit ein entsprechendes Angebot zur Eigenentwicklung der Ortschaft.

Die vorgesehene Baulandausweisung wird als Ortsabrundung durch die Neuausweisung im Rahmen einer Bauleitplanung für das Grundstück in der Flur 3, Flurstück 331 tlw., mit einer Größe von ca. 10.000 m² zur bereits bestehenden Bebauung gesehen.

Der Orgelstadt ist sehr daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge zu tragen. Nach der bauleitplanerischen Umsetzung wird davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) der kurz- bis mittelfristige Wohnbauflächenbedarf zur Eigenentwicklung gedeckt werden könnte.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Niederes Feld“ steht kein städt. Grundstück mehr für den Verkauf zur Verfügung (ein unbebautes Grundstück befindet sich in privater Hand).

Auf Grund des Mangels an Wohnraum sind mittlerweile alle verfügbaren Flächenreserven im Innenbereich, die für eine Lückenbebauung zur Verfügung standen und deren Eigentümer bereit waren, ihre Grundstücke oder Teile ihrer Grundstücke zu veräußern, bebaut.

Es befinden sich noch Wohnbauflächenreserven in der Ortslage von Lütgeneder, die jedoch der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, da sich diese im Privatbesitz befinden. Die Gemeinde kann auf keine Flächenreserven im Siedlungsbereich mehr zurückgreifen.

Im Bereich der Gemeindehalle in der Flur 5, Flurstück 290 und 291, befinden sich noch zwei Baugrundstücke im Bereich des Beb.-Planes Nr. 1. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Gemeindehalle und dem Feuerwehrgerätehaus sind diese nur schwer vermittelbar. Ferner nutzt die Löschgruppe die Grundstücke als Übungsfläche und bei Einsätzen als Parkfläche. Der Stadtbezirk Lütgeneder ist noch landwirtschaftlich geprägt. Durch privilegiertes Bauen nach §§ 35 Abs. 1,1 und 201 BauGB im Außenbereich kann sich der Ort auch unter Berücksichtigung von zu erwartenden Geruchsimmissionen nur noch in dem vorgesehenen Bereich entwickeln.

Private Baulücken, Gärten im Bereich des Friedhofes, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt vorenthalten und nicht zur Verfügung gestellt. Nach vielen Gesprächen zwischen der Verwaltung und den Grundstückseigentümern ist davon auszugehen, dass diese auch in den nächsten Jahren für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Die Bauwilligen haben in den letzten Monaten immer wieder selbst versucht, mit den Grundstückseigentümern Kaufgespräche zu führen; leider ergebnislos. Die Bauwilligen haben somit versucht, die Orgelstadt bei der Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben zu unterstützen.

Es ist hinreichend bekannt, dass die Ziele der Raumordnung auf eine verstärkte Innenentwicklung der Dörfer abzielen, wobei eine entsprechende Infrastruktur ebenfalls mitbewertet wird. Hier bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Flächen im Rahmen der Innenentwicklung für die Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Es besteht somit kurzfristig Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Ortschaft, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann, da diese dem freien Markt nicht zu Verfügung stehen.

Ferner wurden viele interessierte Anfragen an die Orgelstadt hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen. Diese konnten bislang nicht positiv beschieden werden. In den letzten Jahren wurde der Leerstand drastisch in Lütgeneder durch die Vermarktung leerstehender Häuser zurückgefahren – zurzeit gibt es hier zwei Leerstände. Diese zwei Leerstände stehen aber nicht zum Verkauf.

Ein Fortzug der bauwilligen jungen Leute (Ortsansässige) gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen hier sehr gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach Bauland zu ihrem Heimatort verlieren. Gute Rahmenbedingungen veranlassen die jungen Menschen im Heimatort zu bleiben, weil dieser auf Grund der günstigen Verkehrsanbindung direkt als Einzugsbereich von Paderborn, Kassel, Hofgeismar und Warburg punkten kann. In Lütgeneder muss weiteres Bauland ausgewiesen werden, um den Ort zukunftssicher gestalten und die vorhandene Infrastruktur stärken und weiterentwickeln zu können. Diese weitere Ausweisung von Wohnbauflächen dient und unterstützt die Eigenentwicklung des Ortes. Es soll eine bedarfsgerechte und angepasste Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, zumal hier ein vielfältiges Infrastrukturangebot die Grundversorgung sicherstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtbezirkes wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr bedeutet diese Baugebietsausweisung wie bereits dargestellt, eine Stärkung der Strukturen.

Durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen wird keine übermäßig hohe Anzahl an Baugrundstücken ausgewiesen; es handelt sich hierbei um eine erforderliche und angemessene Eigenentwicklung der Ortschaft.

Die Orgelstadt Borgentreich möchte die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes nutzen, um neue Wohnbauflächen zu erschließen und somit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegen treten zu können. Ziel des Bebauungsplans ist es, das bestehende Wohngebiet zu erweitern, den Ortsrand zu arrondieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs,
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und leistungsfähigen Erschließung,
- Sicherung und Ergänzung der Grünstrukturen zur Begrenzung des Gebietes.

Vorgesehen ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein WA sind im gültigen Flächennutzungsplan der Orgelstadt Borgentreich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat der Rat der Stadt Borgentreich beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 31. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in Lütgeneder statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot insgesamt Rechnung getragen.

Um die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen in Lütgeneder zur Eigenentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Fläche zu schaffen und um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Orgelstadt Borgentreich erforderlich. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bebauungsplans Lütgeneder Nr. 4 „Am Sportplatz“ aufgestellt werden.

3.

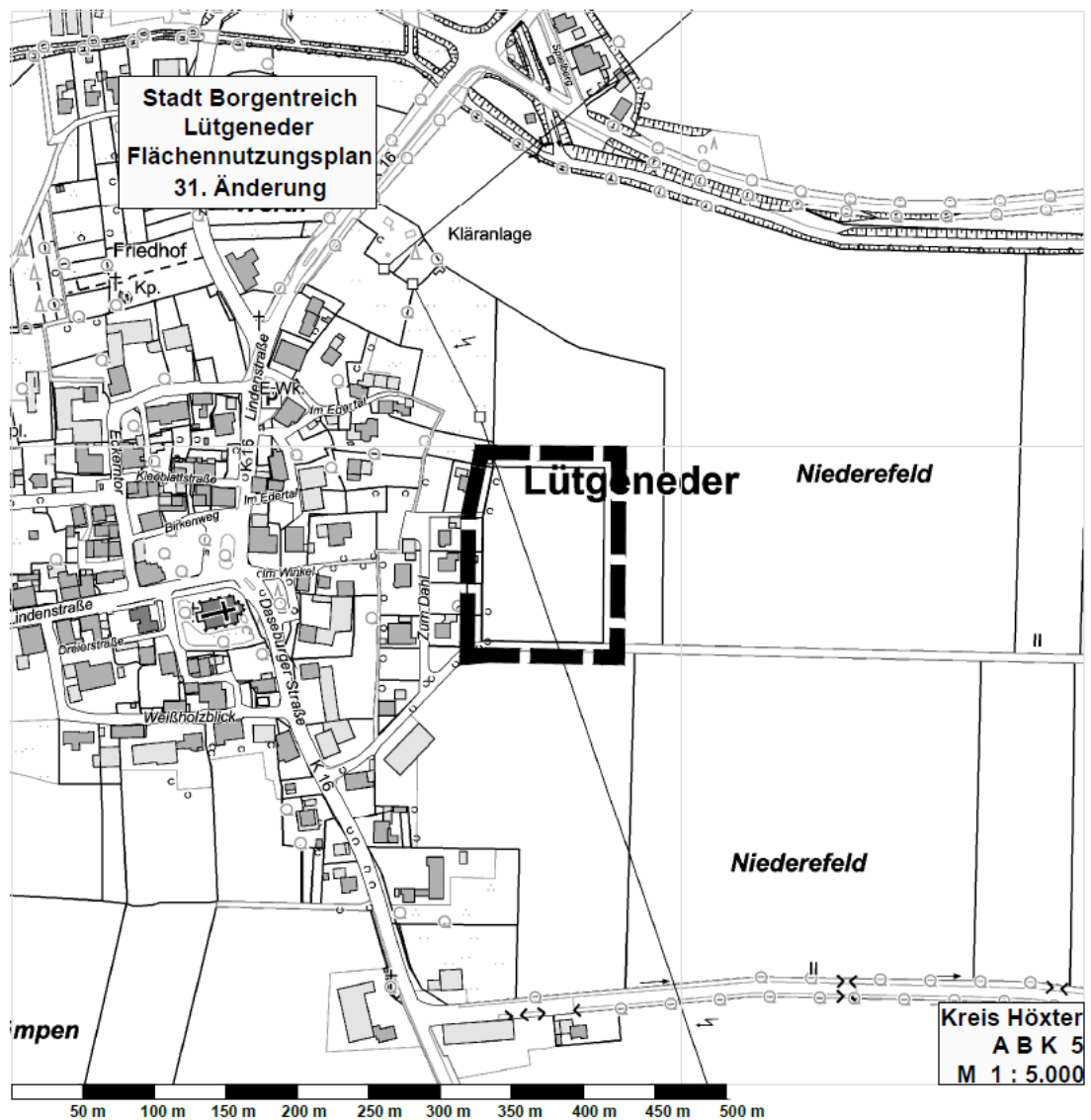
PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtbezirks Lütgeneder unmittelbar östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Zum Dahl und nördlich des Wirtschaftsweges Niederefeld.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Ackerfläche. Westlich schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 3 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nördlich, östlich und südlich grenzen weitere Ackerflächen an.

Insgesamt sind das Plangebiet und das Umfeld durch eine Wohnnutzung bzw. Freiflächen geprägt.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4.**GEPLANTE ÄNDERUNG**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist nun die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W). Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1 ha.

5.**BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG
UND LANDESPLANUNG**

Der Regionalplan OWL stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 05.12.2022 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche erteilt.

Mittlerweile hat das Oberverwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 21. März 2024 den überwiegenden Teil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan (LEP NRW) für unwirksam erklärt. Danach sind insbesondere auch die LEP-Ziele 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum), 6-6.2 (Anforderungen für neue Standorte) und 2-4 (Entwicklung der Ortsteile im Freiraum) Gegenstand des Urteils. Somit ist das „alte“ Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans von 2017 wieder anzuwenden.

Nach diesem Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Bei der Siedlungsentwicklung handelt sich um eine erforderliche und angemessene Eigenentwicklung der Ortschaft Lütgeneder. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung.

6.**SONSTIGES**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Die durch das Plangebiet verlaufende Stromleitung (20 kv) soll bei Umsetzung des Baugebiets verlegt werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 160 m nordöstlich des Plangebiets entlang der Daseburger Straße; K 16 (Haltestelle Btr-Lütkeneder, Daseburger Str.). Die Haltestelle wird von der Linie R 35 angedient, so dass das geplante Vorhaben durch den ÖPNV gut erschlossen wird.

Höxter, den 04.03.2025

Borgentreich, den

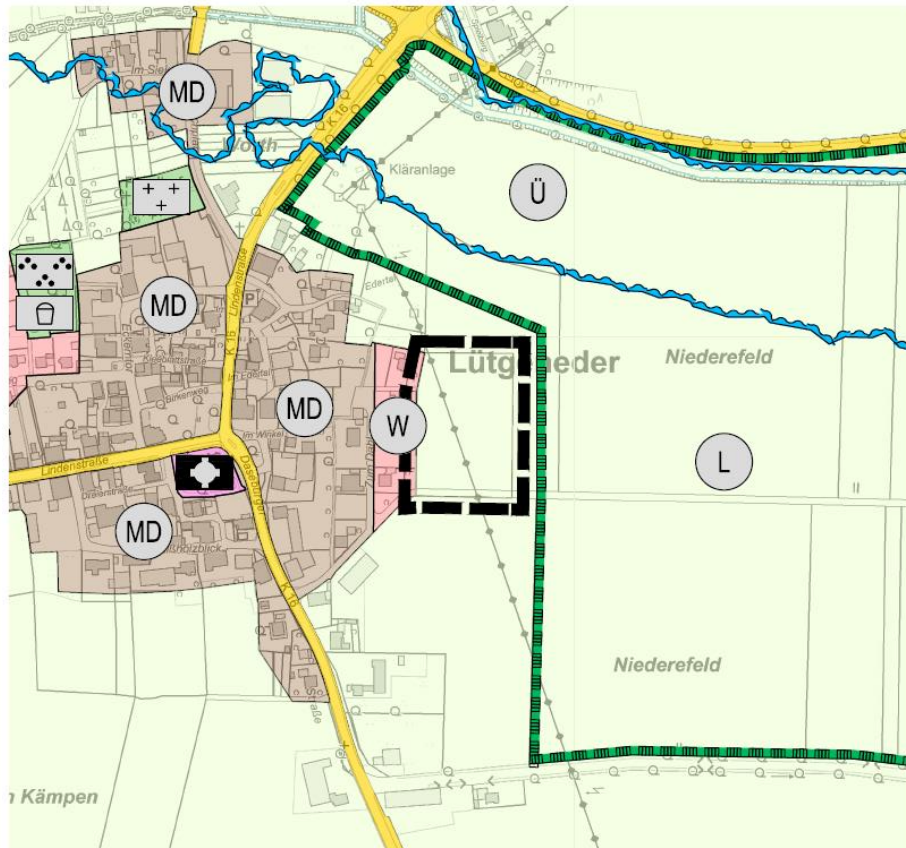
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen –
Im Auftrag:

ORGELSTADT BORGENTREICH
Der Bürgermeister

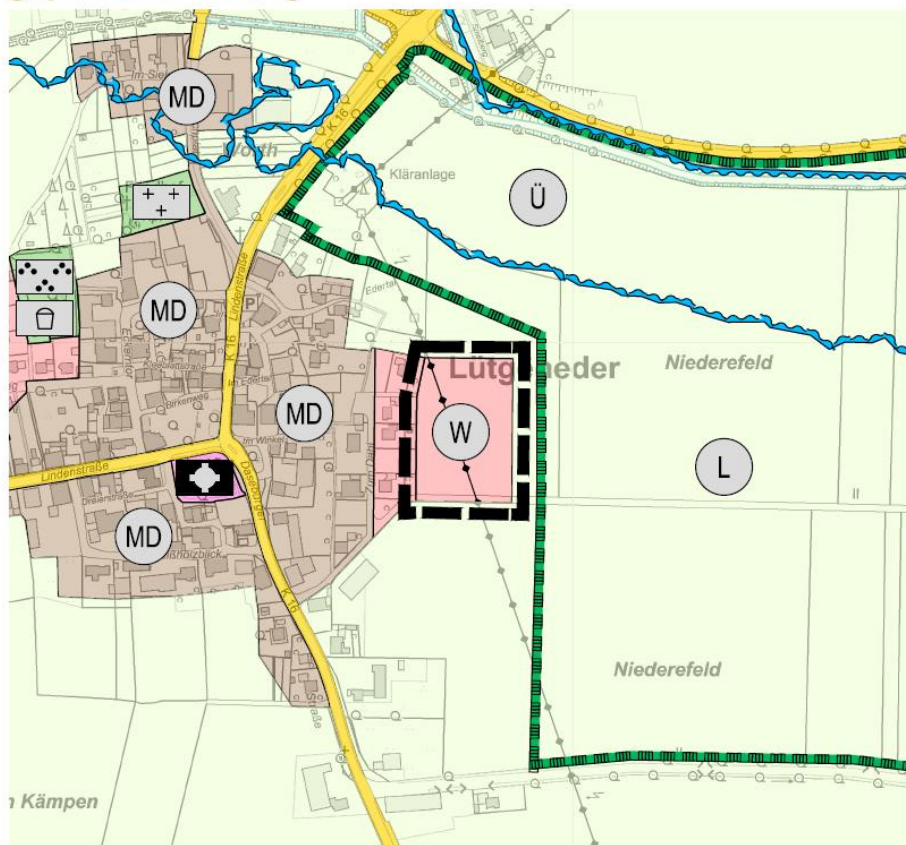
Michael Engel

Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung:

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung



LÜTGENEDER