Stadt Bückeburg

Städtebauliches Leitbild für die Siedlungsentwicklung

im Auftrag der Stadt Bückeburg Landkreis Schaumburg Niedersachsen

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Süntelstraße 5 31785 Hameln

Telefon (05151) 934-0 Telefax (05151) 934-166





Impressum

Auftraggeber: Stadt Bückeburg

Marktplatz 2-4 31675 Bückeburg

Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Süntelstraße 5 31875 Hameln

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bernd Sieck,

Dipl.-Ing. Heiko Wiebusch

Bearbeitungszeitraum: März - Juni 2004

Inhalts	sverzeichnis	Seite	
1	Aufgabenstellung	;	2
2	Funktion der Stadtteile		3
2.1	Vorgehensweise		3
2.2	Nutzungsschwerpunkt Wohnen		4
2.3	Nutzungsschwerpunkt Gewerbe/Industrie	:	5
2.4	Nutzungsschwerpunkt Handel		6
2.5	Nutzungsschwerpunkt Tourismus/Erholung	•	6
3	Nutzungsbezogene Beurteilung ausgewählter Flächen	,	7
3.1	Beurteilungskriterien	,	7
3.2	Ergebnis	;	8
4	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan	1	6
5	Anhang	1:	8

1 Aufgabenstellung

Im Oktober 2003 führte die Stadt Bückeburg einen Workshop zur Stadtentwicklung durch, auf dem festgestellt wurde, dass nicht nur ein neuer Flächennutzungsplan notwendig ist, sondern auch ein städtebauliches Leitbild, das vorab die Entwicklungspotenziale der Stadt untersucht und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten über den Zeithorizont des Flächennutzungsplans hinaus aufzeigt.

Im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes soll zunächst untersucht werden, für welche Funktionen die einzelnen Ortsteile im Kontext der Gesamtstadt geeignet sind und welche Aufgaben in der städtebaulichen Entwicklung von ihnen übernommen werden können.

Des Weiteren werden konkrete Flächen auf ihre Eignung für bestimmte Nutzungen untersucht. Diese Flächen wurden während des workshops von den Teilnehmern vorgeschlagen, bzw. von der Verwaltung – in Kenntnis der aktuellen politischen Diskussionen – bestimmt. Ein kleiner Teil der Flächen wurde auch vom Planungsbüro zur Diskussion gestellt.

Bei der Untersuchung wird besonders auf die vorher festgestellte Eignung der Ortsteile für bestimmte Entwicklungen geachtet und in die Bewertung der Flächen eingebracht.

Die Bewertung der Flächen erfolgt in einer tabellarischen Form, so dass sie untereinander vergleichbar und die Bewertungen nachvollziehbar sind.

Das Ergebnis soll als Entscheidungsgrundlage dienen können, für die Auswahl derjenigen Flächen, die im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan für die Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

2 Funktion der Stadtteile

2.1 Vorgehensweise

Die Ortsteile nehmen innerhalb des Stadtgefüges verschiedene Aufgaben wahr. So wie Bückeburg als mit Abstand größter Ortsteil alle Aufgaben des Zentrums erfüllt, haben auch die kleineren Ortsteile verschiedene Funktionen. Auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungsschwerpunkte und ihrer Potenziale werden die Ortsteile im Hinblick auf ihre Eignung für verschiedene Nutzungsschwerpunkte untersucht.

Folgende vier Nutzungsschwerpunkte wurden gebildet:

- Wohnen.
- Gewerbe/Industrie.
- Handel,
- Freizeit/Tourismus.

Die Eignung der vier Nutzungsschwerpunkte wird durch verschiedene Kriterien definiert. Es werden im Folgenden bewertet:

Wohnen

- Zentralität (Entfernung und Anbindung an öffentliche Einrichtungen, besonders Schulen und Kindergärten sowie zu Nahversorgungs- und sonstigen Einkaufsmöglichkeiten),
- Einflüsse von Immissionen (Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft),
- Verkehrsanbindung (Nähe zum Bahnhof und Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz),
- Technische Infrastruktur (Erweiterbarkeit vorhandener Leitungs- und Verkehrsnetze),
- Baulandreserven im Innenbereich bzw. in Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen,
- Restriktionen durch Planungsvorgaben (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Schutzgebiete).

Gewerbe/Industrie

- Verkehrsanbindung (Lage zum überregionalen Straßennetz, Anschluss an Bahngleise, Nähe zu Umschlagplätzen am Mittellandkanal),
- Technische Infrastruktur (Erweiterbarkeit vorhandener Leitungs- und Verkehrsnetze),
- Restriktionen durch Schutzgebiete oder Bauhöhenbeschränkungen,
- Baulandreserven im Innenbereich bzw. in Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Handel

- Verkehrsanbindung (Erreichbarkeit für Kunden und Lieferanten),
- Einzugsbereich.

Freizeit/Tourismus

- Nähe zu Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung,
- Touristische Attraktivität (Sehenswürdigkeiten, Übernachtungsmöglichkeiten),
- Potenziale, die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (GfL 2003) dargelegt sind.

Die Zuordnung der Nutzungsschwerpunkte zu den Ortsteilen ist aus der Karte "Funktion der Ortsteile" zu ersehen. Dabei wurden in der Karte für den großflächigen Siedlungsbereich von Bückeburg/Bergdorf die Aussagen insofern konkretisiert, dass hier Bereiche mit Flächenpotenzialen für bestimmte Nutzungen dargestellt werden, die im Weiteren zu untersuchen sind.

2.2 **Nutzungsschwerpunkt Wohnen**

Die Kernstadt Bückeburg hat eindeutig die Funktion des Zentralortes im Stadtgebiet. Hier ist auch die Funktion des Mittelzentrums, dessen Wirkungskreis über die Stadtgrenzen hinausreicht angesiedelt. Für alle Nutzungsschwerpunkte wird eine hohe Eignung festgestellt. Die Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung liegen am Ortsrand, und zwar

- im Westen für Wohnen und Einzelhandel,
- im Osten für Wohnen, Gewerbe/Industrie und Einzelhandel,
- im Süden für Gewerbe/Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Die Eignung der Flächen wird im Folgenden noch untersucht.

Aufgrund ihrer Nähe zur Kernstadt und der vorhandenen Infrastruktur wird den Ortsteilen **Bergdorf**, **Röcke** und **Petzen** ebenfalls eine hohe Eignung für Wohnen zugewiesen. Teile der Ortschaften liegen zum Stadtzentrum bzw. zum Bahnhof nicht weiter entfernt als beispielsweise die südlichen Wohngebiete der Kernstadt selbst.

Scheie und Müsingen liegen zwar auch in günstiger Entfernung zur Kernstadt, weisen aber durch die Nähe zum Heeresflugplatz Achum bzw. zur B65 und zu den Gewerbegebieten in der Kreuzbreite deutliche Einschränkungen in der Qualität als Wohnort auf. Die Beurteilung der Eignung als Wohnort fällt daher für Scheie mit "mittel" aus. Müsingen wird eine Eigenentwicklung zugebilligt, ein größeres Entwicklungspotenzial besteht hier nicht.

Die zusammengewachsenen Orte **Meinsen** und **Warber** einerseits sowie **Evesen** andererseits weisen eine eigene Infrastruktur auf, eine stark eingeschränkte Nahversorgung ist entweder in den Orten selbst oder für Evesen im benachbarten Petzen vorhanden. Die Orte werden deshalb mit einer mittleren Eignung für die Wohnnutzung bewertet.

Achum dagegen ist sowohl räumlich eingeschränkt (Flugplatz, Bahntrasse und Überschwemmungsgebiete) als auch stark vom Fluglärm beeinträchtigt, so dass für den Ort keine Entwicklungsmöglichkeiten über eine Eigenentwicklung hinaus bestehen.

Rusbend und **Berenbusch** mit **Nordholz** liegen vom Zentrum weit entfernt und haben keine eigene Infrastruktur, die Eignung als Wohnort wird daher mit Eigenentwicklung bewertet.

Einen Sonderfall stellt der Ortsteil **Cammer** dar. Obwohl dieser Ortsteil keine eigene Infrastruktur aufweist und sehr weit vom Stadtzentrum entfernt ist, besteht hier eine große Nachfrage nach Bauland. Dies liegt an der Nähe zum benachbarten Minden und der reizvollen Lage am Schaumburger Wald. Der Ortsteil erhält deshalb eine mittlere Eignung als Wohnort.

2.3 Nutzungsschwerpunkt Gewerbe/Industrie

Für den Nutzungsschwerpunkt Gewerbe/Industrie sind neben der **Kernstadt** mit dem bestehenden Gewerbegebiet Kreuzbreite und einem möglichen Standort an der B83 auch die Orte **Berenbusch** und **Scheie** geeignet.

Berenbusch eignet sich für die Gewerbenutzung aufgrund der guten Verkehrssituation. Die Anbindung an die B 482 ist gegeben, ebenso ein Umschlagplatz am Mittellandkanal. Das vorhandene Industriegleis hat lange still gelegen und ist erneuerungsbedürftig, besteht aber grundsätzlich als Option einer Anbindung an das Eisenbahnnetz.

Scheie liegt mit seinem südlichen Ortsrand sehr günstig zur B 65, bietet aber keine großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten. Der Ort wird daher nur mit einer mittleren Eignung für Gewerbe und Industrie bewertet.

Rusbend hat zwar einen Umschlagplatz am Mittellandkanal, liegt aber zu weit vom überregionalen Straßennetz entfernt. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass für die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen keine Nachfrage besteht.

2.4 Nutzungsschwerpunkt Handel

Im Hinblick auf die Entwicklung als Standort für den Einzelhandel ist festzustellen, dass außer der **Kernstadt** kein Ortsteil eine besondere Eignung aufweist. Zwar weisen die größeren zusammenhängenden Siedlungsteile Röcke/ Petzen und Meinsen/Warber eine Grundversorgung auf, haben aber darüber hinaus kein Entwicklungspotenzial. Die Kernstadt dagegen hat neben dem bestehenden Stadtzentrum Flächenpotenziale an den drei Haupteinfallstraßen im Nordosten, Westen und Süden, so dass für die verschiedenen Anforderungen des Einzelhandels mehrere Bereiche im Sinne einer Aufgabenteilung (innenstadtrelevante Sortimente im Kern, Grundversorgung und nicht-innenstadtrelevante Sortimente auch in den Randbezirken) zur Verfügung gestellt werden können.

2.5 Nutzungsschwerpunkt Tourismus/Erholung

Für den Nutzungsschwerpunkt Tourismus/Erholung besteht eine hohe Eignung in **Bückeburg** und **Bergdorf** aufgrund der Häufung von Sehenswürdigkeiten und Sportstätten sowie der Nähe zum Harrl.

Eine mittlere Eignung besteht in **Evesen** wegen der vorhandenen Sportanlagen sowie der benachbarten Kiesteiche mit Potenzialen sowohl im Naturerleben als auch im Wassersport. Weiterhin besteht eine mittlere Eignung in **Meinsen**, die durch Reitmöglichkeiten und die Nähe zu den südwestlich gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebieten begründet ist. Nicht zuletzt wird auch **Rusbend** mit einer mittleren Eignung bewertet, weil hier die Anlage eines Sportboothafens am Mittellandkanal möglich ist und der Schaumburger Wald mit Schloss Baum unmittelbar angrenzt.

3 Nutzungsbezogene Beurteilung ausgewählter Flächen

Im Folgenden werden ausgewählte Flächen im Hinblick auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung untersucht. Dabei werden die mögliche(n) Nutzung(en) berücksichtigt.

3.1 Beurteilungskriterien

Jede Fläche wird sowohl nach der grundsätzlichen Eignung für eine Siedlungsentwicklung als auch nach nutzungsbezogenen Kriterien beurteilt.

Flächenbezogene Kriterien sind:

- Planungsvorgaben (RROP, LRP,LP),
- Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung),
- Verkehrserschließung,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Infrastruktur.

Nutzungsbezogene Kriterien sind:

- Dem Stadtteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild,
- Benachbarte Siedlungsstruktur, Emissionen/Immissionen,
- Beeinträchtigung des benachbarten Außenbereiches,
- Vorhandene Baulücken im Umfeld, konkurrierende Flächen.

Die Eignung wird in drei Stufen unterteilt:

- "Gut geeignet" sind Flächen, die sich uneingeschränkt oder mit geringen Einschränkungen für die untersuchte Nutzung eignen.
- "Bedingt geeignet" sind Flächen, die mit Einschränkungen geeignet sind. Die Einschränkungen werden im Weiteren erläutert.
- Einige Flächen sind "wenig geeignet". Das heißt, sie sind nicht völlig ungeeignet, aber es sprechen doch schwerwiegende Argumente gegen eine Entwicklung in der nächsten Zukunft.

Eine Übersicht über die Flächen und ihre Bewertung ist in der Karte "nutzungsbezogene Beurteilung ausgewählter Flächen" dargestellt.

Untersucht wurden Flächen,

- die im Stadtentwicklungskonzept als mögliche Siedlungsentwicklungsbereiche dargestellt wurden,
- die im Workshop zur Stadtentwicklung benannt wurden,
- die in Abstimmung mit der Verwaltung für eine Untersuchung identifiziert wurden,
- die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber bisher nicht überplant wurden und daher grundsätzlich zu hinterfragen sind.

Nachrichtlich werden auch diejenigen Flächen in die Karte übernommen, die zwar durch bestehende Bebauungspläne abgesichert sind, aber noch erhebliche Baulandreserven beinhalten.

3.2 Ergebnis

Im Folgenden werden kurz die Vor- und Nachteile der einzelnen Flächen, geordnet nach Stadtteilen und untersuchter Nutzung zusammengefasst, ohne dabei Prioritäten zu setzen. Die ausführliche Bewertung der Flächen befindet sich als Flächenkatalog im Anhang.

Bückeburg

Wohnen

Für die Wohnnutzung wurden verschiedene Flächen in der Kernstadt untersucht, wobei zunächst festzustellen ist, dass im Süden Bückeburgs (Bereich Sprekelsholzkamp) noch reichlich Baulandreserven vorhanden sind.

Bü 2

Im Westen der Kernstadt wurde die Fläche nördlich des Freundschaftsheims als Wohnstandort untersucht. Als Ergebnis wurde eine bedingte Eignung festgestellt, weil die Fläche zumindest teilweise dem Verkehrslärm von B65 und B83 ausgesetzt ist. Hier müssten bei den nachfolgenden Planungen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Bü3

Diese Fläche wurde in die Untersuchung aufgenommen, weil hier konkret ein Interesse an der Errichtung einer Seniorenwohnanlage besteht. Die Fläche wird zurzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und soll zukünftig in Wohnbauland geändert werden. Es spricht nichts gegen diese Änderung.

Bü5

Einen Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung wird in der nahen Zukunft das Kögel-Gelände bilden. Hier liegen bereits Planungen vor, die die Möglichkeiten der Umnutzung dieser Industriebrache aufzeigen. Die Fläche ist zentrumsnah gelegen und verkehrsgünstig angebunden und daher gut geeignet.

Bü6

Die benachbarte Fläche Bü6 wird als "bedingt geeignet" bewertet, weil sie später an die Entwicklung auf der Kögel-Fläche anknüpfen soll, wenn das Konzept für die Fläche Bü5 umgesetzt worden ist. Die Fläche ist sonst gut geeignet, liegt aber auf der Zeitschiene weiter hinten.

Bü7 und Bü8

Der gegenwärtige Flächennutzungsplan stellt im Süden bisher noch nicht überplante Flächen für Wohnbauland dar. Diese Flächen sind im Plan als Bü7 und Bü8 gekennzeichnet. Beide Flächen grenzen im Norden an Wohngebiete an und sind nur geringen Immissionen ausgesetzt, so dass diese Flächen im Zusammenhang mit einer Bewertung des Standortes Bückeburg mit hoher Eignung für Wohnen weiterhin als gut geeignet gelten können.

• Bü9 und Bü10

Weitere Flächen für Wohnnutzungen wurden an der B83 im Süden untersucht, jedoch die Nähe zur Bundesstraße macht hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und die relativ große Entfernung zu Stadtzentrum und Bahnhof macht die Flächen für eine Wohnnutzung eher unattraktiv. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft das eingangs erwähnte Baugebiet Sprekelsholzkamp mit seinen großen Baulandreserven liegt, die nur sehr schleppend bebaut werden. Die Flächen Bü9 und Bü10 sind für andere Nutzungen besser geeignet.

Gewerbe

Hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung wurden im Bereich der Kernstadt Flächen untersucht, die in der Nähe des Autobahnzubringers B 83 liegen. Die Flächen östlich des Kögel-Geländes werden unter Bergdorf beschrieben.

• Bü9 und Bü10

Bedingt geeignet für eine gewerbliche Entwicklung sind die beiden Flächen nördlich der B 83. Sie lassen sich über die Steinberger Straße erschließen. Die Anbindung von Bü9 an die Rintelner Straße ist nur bedingt geeignet, da hier das nördlich angrenzende geplante Wohngebiet berührt wird. Unter dem Gesichtspunkt, dass beide Flächen verhältnismäßig dicht an bestehende oder geplante Wohngebiete heranreichen, auch wenn entlang der Schölbeeke eine Grünzäsur angelegt wird, ist hier nur Gewerbe mit Einschränkungen möglich, wodurch der Kreis der zulässigen Gewerbebetriebe begrenzt wird.

Bü11, Bü12 und Bü13

Südlich der B 83 wurden drei Flächen auf ihre Eignung als Gewerbestandort geprüft. Alle drei Flächen wurden dabei als wenig geeignet eingestuft. Allen drei gemeinsam ist, dass sie den weitgehend unbebauten Landschaftsraum südlich der B83 stark stören würden. Das Gelände ist hängig und allein daher nur bedingt für gewerbliche Nutzungen geeignet. Alle drei Flächen werden im Süden auf der Stadtgrenze von einem Bach begrenzt, zu dem gemäß Landschaftsplan Abstand zu halten ist. Dadurch werden die Flächen verhältnismäßig schmal, was wiederum zu einer ungünstigen inneren Erschließung führt. Zudem ist die Anbindung an die B83 sehr schwierig. Die Fläche Bü11 befindet sich zwischen zwei dicht beieinander liegenden Kreuzungen, eine direkte Anbindung dürfte hier ausscheiden. Ebenso scheint eine Anbindung an die Rintelner Straße im Brückenbereich sehr schwierig. Die Fläche Bü12 liegt zwar im

GfL 810 04795 34

Kreuzungsbereich B83/Steinberger Straße, so dass hier der Ausbau der Kreuzung denkbar ist, jedoch ist die Fläche verhältnismäßig klein, dadurch wird die Erschließung des Gebietes unwirtschaftlich. Die Fläche Bü13 liegt an einem Wirtschaftsweg, der parallel zur B83 verläuft und über die Kreuzung Selliendorf an die Bundesstraße angebunden ist. Diese Fläche ist am weitesten von der vorhandenen Bebauung und damit von der vorhandenen technischen Infrastruktur entfernt.

Einzelhandel

Als kleines Segment aus dem Bereich der Gewerbenutzungen wurde der Einzelhandel gesondert betrachtet.

Bü1

Die Fläche am westlichen Ortsrand, auf dem Gelände des Freundschaftsheims, ist wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage gut geeignet. Die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen ist gering, so dass hier ein verträgliches Nebeneinander möglich ist.

Bü4

Auch der nordöstliche Ortseingang ist gut geeignet. Da hier bereits Einzelhandel vorhanden ist, wurde die bebaute Fläche Bü4 nur nachrichtlich ohne farbige Kennzeichnung dargestellt mit dem Hinweis, dass bestehende Potenziale ausgebaut werden können.

Bü10

Die Fläche ist wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Kernstadt und Autobahn gut geeignet. Die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen im Sprekelsholzkamp ist gering, so dass hier ein verträgliches Nebeneinander möglich ist.

• Zentrum

Unabhängig von den drei Ortseingängen bleibt die große Bedeutung des Stadtzentrums für den Einzelhandel bestehen. Auch hier sollen die Potenziale ausgebaut werden, besonders im Hinblick auf die Funktion Bückeburgs als Mittelzentrum.

Berenbusch

Gewerbe

In Berenbusch ist eine Fläche als Standort für Gewerbe/Industrie untersucht worden.

Bb1

Berenbusch hat eine hohe Nutzungseignung für Gewerbe, trotzdem ist der ausgewählte Standort mit "bedingt geeignet" bewertet worden. Der Grund liegt in der verhältnismäßig kleinen Abmessung der Fläche und der Nachbarschaft zur Aue. In einem nachgelagerten Planverfahren wäre hier mit der Festsetzung eines Mindestabstands zu rechnen, der die Fläche einschränkt.

Hinzu kommt, dass die benachbarte bebaute gewerbliche Fläche zurzeit nicht voll ausgenutzt wird und hier erst die vorhandenen Potenziale ausgebaut werden sollten.

Bergdorf

Wohnen

Bd2 und Bd3

Die in Bergdorf untersuchten Flächen liegen in der Nähe des Kögel-Geländes in Bückeburg. Die auf Wohnnutzung untersuchten Flächen Bd2 und Bd3 sind als bedingt geeignet bewertet worden. Die Entwicklungsrichtung soll eindeutig von innen nach außen, also von Westen nach Osten erfolgen, insofern ist die Entwicklung der beiden o.g. Flächen von dem Fortschritt auf dem Kögel-Gelände abhängig. Erst wenn die westlich liegenden Flächen bebaut sind, sollen die Bergdorfer Flächen in die Entwicklung kommen.

Bd4

Die im derzeitigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellte Fläche Bd4 ist aus heutiger Sicht gut für Wohnen geeignet. Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, mit einer Verfügbarkeit der Flächen ist nur im Zusammenhang mit der Aufgabe des Betriebes zu rechnen. In diesem Fall kann von einer problemlosen Integration einer Wohnnutzung in die benachbarte Wohnbebauung ausgegangen werden.

Gewerbe

Bd3

Die für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Fläche Bd1 soll ebenso wie die vorgenannten Flächen für Wohnnutzungen erst entwickelt werden, wenn die Umsetzung der westlich angrenzenden Bereiche abgeschlossen ist. Deshalb ist auch diese Fläche als bedingt geeignet bewertet worden.

Cammer

Wohnen

Cammer ist mit einer mittleren Eignung für die Nutzungsentwicklung von Wohnen bewertet worden. Hier wurden drei Flächen im Hinblick auf Wohnnutzung untersucht, zwei im südlichen Bereich und eine im nördlichen.

Ca1 und Ca2

Die beiden Flächen im Süden liegen verhältnismäßig günstig zur Kreisstraße und sind damit gut in das Verkehrsnetz eingebunden. Trotzdem werden beide Flächen nur als bedingt geeignet bewertet. Die Fläche Ca1 ist nur durch ein anderes Wohngebiet erreichbar und die Fläche Ca2 grenzt zwar an die Friller Straße, liegt aber für sich betrachtet isoliert vor dem Ortsrand. Nur die Fläche Ca1 stellt eine bauliche Verbindung zur Ortschaft her. Insofern ist der Fläche Ca1 unbedingt der Vorrang vor der Fläche Ca2 zu geben.

Ca3

Die Fläche Ca3 ist von den drei untersuchten Flächen am ungünstigsten zur Kreisstraße gelegen. Da es sich hier um eine Blockinnenbebauung handelt, an deren Rand noch

landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist, wird diese Fläche als wenig geeignet für Wohnnutzung erachtet.

Evesen

Wohnen

Der Ort Evesen weist wegen der vorhandenen Infrastruktur eine mittlere Eignung für den Nutzungsschwerpunkt Wohnen auf.

• Ev1 und Ev2

In Evesen sind zwei Flächen untersucht worden, die unmittelbar südlich der Bahntrasse liegen. Da hier Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden beide Flächen als bedingt geeignet bewertet. Da die Fläche Ev2 im Gegensatz zu Ev1 kurzfristig zur Verfügung steht, ist ihr der Vorzug zu geben.

Meinsen und Warber

Wohnen

Beide Orte haben eine mittlere Nutzungseignung für Wohnen. Untersucht wurden hier vier Flächen. Zwei davon liegen im südwestlichen Bereich.

Mei1

Die Fläche Mei1 bildet einen Streifen auf der Südseite der Straße Hohe Lucht und könnte langfristig der Anfang einer möglichen Siedlungsentwicklung vor dem westlichen Ortsrand von Norden nach Süden sein. Die Fläche liegt in der Nähe der Grundschule und ist insgesamt gut geeignet für Wohnen.

• Mei2

Diese Fläche schließt eine Lücke am südlichen Ortsrand, liegt ebenfalls in der Nähe der Grundschule und fügt sich problemlos in die benachbarte Wohnbebauung ein. Auch sie ist für eine Wohnnutzung gut geeignet.

Wa1

Am nordöstlichen Ortsrand liegt die Fläche Wa1. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Diese Nutzung wurde hinterfragt mit dem Ergebnis, dass diese Fläche wegen der exponierten Lage und der Nähe zu der Hühnerfarm sowie zur Windkraftanlage als wenig geeignet bewertet wird.

• Wa2

Die Fläche Wa2 liegt wiederum in günstiger Entfernung zur Grundschule, ist von ihr aber durch die L450 getrennt. Sie ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und ist als Fläche für Wohnen untersucht worden. Dabei wirkt sich die bestehende Nachbarschaft aus Mischgebietstypischen Nutzungen etwas nachteilig auf die untersuchte Wohnnutzung aus. Die Fläche wird deshalb als bedingt geeignet eingestuft.

Müsingen

Wohnen

Mii1

In Müsingen ist eine Fläche im Norden als Wohnstandort untersucht worden. Eine Bebauung an dieser Stelle würde den nördlichen Siedlungsteil auffüllen und nach Westen abrunden. Eine gute Erschließung ist gewährleistet. Da die Fläche durch Fluglärm beeinträchtigt wird, erhält sie eine Bewertung als bedingt geeignet.

Mii2

Direkt an der B65 ist eine weitere Fläche als Wohnstandort beurteilt worden. Die Fläche Mü2 wird im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Sie ist durch Fluglärm und Straßenverkehrslärm stark beeinträchtigt. Auf der gegenüberliegenden Seite der B65 ist ein Gewerbegebiet durch Bebauungsplan festgesetzt, das zurzeit noch nicht bebaut ist. Von hier ist also in Zukunft mit weiteren Immissionen zu rechnen. Die Fläche wird deshalb als wenig geeignet bewertet.

Gewerbe

Mii3

Südöstlich von Müsingen wurde ein interkommunales Gewerbegebiet mit Obernkirchen angeregt. Die Fläche ist als Mü3 in der Karte dargestellt. Die Fläche liegt direkt an der B65, benötigt aber eine neue Zufahrt, da dieser Bereich bisher nur von Wirtschaftswegen erschlossen ist. Ein Gewerbegebiet an dieser Stelle würde den unbebauten Landschaftsraum stark stören, der hier von verschiedenen Gehölzen begrenzt und im Hintergrund vom Harrl geprägt wird. Außerdem ist die randliche Wohnbebauung von Müsingen auf der nördlichen Seite der B65 zu berücksichtigen, so dass hier nur Gewerbe mit Einschränkungen zulässig wäre. Die Fläche erhält deshalb die Beurteilung als wenig geeignet.

Petzen und Röcke

Wohnen

Die großflächige Entwicklung, die in der Karte "nutzungsbezogene Beurteilung ausgewählter Flächen" am gemeinsamen östlichen Ortsrand der beiden Orte dargestellt ist, entspricht einem Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1997. Das gesamte Gebiet liegt günstig zur Innenstadt und zum Bahnhof und ist verkehrsgünstig angebunden. Beiden Ortsteilen wird als Nutzungsschwerpunkt eine hohe Eignung als Wohnort zugeordnet, wobei zu berücksichtigen ist, dass eine gleichzeitige Entwicklung der vier Teilbereiche die Bevölkerungsstruktur erheblich verändern und damit durch Erhöhung des Bedarfs an Plätzen in Kindergarten und Grundschule die soziale Infrastruktur aus dem Gleichgewicht bringen würde.

Pe1 und Rö1

Beide Flächen setzen die begonnene Entwicklung in Richtung Osten fort, sie sind deshalb als gut geeignet gekennzeichnet worden.

Pe2 und Rö2

Diese beiden Flächen runden die Ortsentwicklung erst ab, wenn die beiden vorgenannten bebaut sind. In der zeitlichen Abfolge sind sie nachgeordnet und zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur bedingt geeignet.

Rusbend

Gewerbe

In Rusbend wurden zwei Flächen untersucht, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, aber beide noch nicht bebaut wurden.

Ru1

Die Fläche Ru1 liegt am Hafenbecken des Mittellandkanals, ist aber schlecht an die L450 angebunden. Die bestehende Brücke über den Warber-Entlastungsgraben ist für gewerblichen Autoverkehr nicht geeignet. Die Fläche wird deshalb als wenig geeignet für gewerbliche Nutzung bewertet.

• Ru2

Diese Fläche liegt auf der östlichen Seite des Warber-Entlastungsgrabens, also vor der Brücke wenn man von der L450 kommt. Im Norden und Osten grenzen an diese Fläche gemischte Bauflächen, die bebaut sind. Es besteht an dieser Stelle nur eine geringe Nachfrage nach solchen Flächen. Da diese Fläche nicht direkt an der L450, sondern in 2. Reihe liegt, und weil Rusbend nur eine bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf zugestanden wird, erhält die Fläche die Bewertung als "bedingt geeignet".

Wohnen mit nichtlandwirtschaftlicher Pferdehaltung

Als Besonderheit wurde in Rusbend eine Fläche ausgemacht, die für eine besondere Wohnform geeignet scheint. In Bückeburg werden gelegentlich Wohngrundstücke nachgefragt, die für die nicht-landwirtschaftliche Haltung von Pferden geeignet sind. In klassischen Wohngebieten ist das Halten von Pferden nicht zulässig. Deshalb sollte ein Bereich gefunden werden, der landwirtschaftlich geprägt ist und für die Anlage eines Wohngebietes mit großen Grundstücken geeignet ist. Ein solcher Bereich könnte im Osten von Rusbend liegen, wo auf diese Weise eine Lücke zwischen zwei Siedlungsteilen gefüllt werden könnte.

Scheie

Der Stadtteil hat eine mittlere Eignung für Wohnen und Gewerbe. Hier sind drei Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnen und eine weitere für Gewerbe untersucht worden.

Wohnen

• Sch1

Diese Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand und wird über ein benachbartes Wohngebiet erschlossen. Da sie außerdem durch den Fluglärm beeinträchtigt wird, erhält sie eine Bewertung als bedingt geeignet.

• Sch3

Die Fläche Sch3 befindet sich auf der innerörtlichen Freifläche im Norden der Ortschaft, sie kann direkt an die L450 angebunden werden. Auch sie ist durch den Fluglärm beeinträchtigt und erhält ebenfalls die Bewertung "bedingt geeignet".

Da die Fläche Sch3 einem landwirtschaftlichen Betrieb als hofnahe Weidefläche dient, steht sie auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist der Fläche Sch1 der Vorrang zu geben.

• Sch4

Dies ist die dritte Fläche, die als Standort für Wohnen untersucht wurde. Sie liegt am nordöstlichen Ortsrand direkt an der L450 und ist wie die anderen Flächen vom Fluglärm beeinträchtigt. Hier kommt nachteilig hinzu, dass sich nördlich von Scheie ein Viehmastbetrieb ansiedeln will. Die zu erwartenden Immissionen führen zu der Bewertung "wenig geeignet" für Wohnen.

Gewerbe

• Sch2

Im Südosten von Scheie liegt die Fläche Sch2. Sie wurde als Standort für Gewerbe untersucht. Die Fläche kann direkt von der L450 erschlossen werden und unmittelbar nebenan liegt die Anschlussstelle der L450 an die B65. Die Fläche wird mit bedingt geeignet bewertet, weil ihr nördlicher Teil an Wohnbebauung angrenzt und deshalb zumindest im nördlichen Teilbereich nur Gewerbe mit Emissionsbeschränkungen möglich ist. Für Gewerbebetriebe, die diese Einschränkungen einhalten und deren Flächenbedarf gering ist, könnte der Standort interessant sein, zumal die Fläche langfristig die Möglichkeit einer Ausdehnung nach Osten bis an die Bahngleise bietet.

4 Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Wohnbauland

Im Stadtentwicklungskonzept war grob überschläglich ein Wohnbaulandbedarf von 3 ha/Jahr ermittelt worden. Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von ungefähr 15 Jahren aufgestellt, so dass er – unterstellt man für die nächsten 15 Jahre ungefähr gleich bleibende Randbedingungen - neues Wohnbauland in einer Größenordnung von ca. 45 ha ausweisen sollte. Von dieser Zahl ist die bestehende Baulandreserve von derzeit etwa 19,5 ha (allein 9,5 ha im Plangebiet Sprekelsholzkamp)abzuziehen. Damit bleibt rein rechnerisch ein Flächenbedarf von 25,5 ha, der im neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt werden sollte.

Bei der nutzungsbezogenen Beurteilung sind Flächen mit einer Summe von rund 33 ha als für Wohnen gut geeignet bewertet worden. Zusammen mit den Flächen, die aus Gründen der zeitlichen Abfolge als bedingt geeignet bewertet wurden, hat die Stadt Bückeburg im Bereich Wohnbaulandentwicklung ein großes Potenzial, das weit über den Zeitraum des neuen Flächennutzungsplans hinausreicht.

Auf der Grundlage der Flächenbewertungen (s. Anhang) ist vom Rat der Stadt Bückeburg entschieden worden, dass Flächen mit einer Gesamtgröße von 35,6 ha als zu entwickelndes Wohnbauland im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dazu zählen auch die Flächen, die schon im alten Flächennutungsplan dargestellt werden, aber noch nicht durch Bebauungspläne gesichert sind.

Bei der Auswahl der Flächen wurden auch diejenigen Stadtteile berücksichtigt, denen bei der Funktionszuweisung eine mittlere Eignung für Wohnen zugeordnet wird, auch wenn hier nur bedingt geeignete Flächen vorhanden sind.

Bauland für Gewerbe

Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen sollte darauf geachtet werden, dass ausreichend Flächen für unterschiedliche Anforderungen angeboten werden. Beispielsweise gibt es stark emittierende Betriebe, oder solche mit großem Flächenbedarf. Aus diesem Grund kann man den Flächenbedarf für Gewerbe schlecht beziffern. Vielmehr sollte man auf unterschiedliche Anforderungen vorbereitet sein. Wenn ein langwieriges Bauleitverfahren erst eingeleitet wird, wenn die Anfrage gestellt wird, ist es in der Regel zu spät, weil derjenige, der die Anfrage stellt sein Vorhaben auch möglichst zeitnah umsetzen möchte.

Aus der nutzungsbezogenen Untersuchung kann folgende Aufteilung abgeleitet werden:

- **Bückeburg-Kreuzbreite**: dieses Gebiet ist geeignet für großflächige Gewerbebetriebe, bei entsprechendem Abstand zur Wohnbebauung können hier auch Betriebe mit stärkeren Emissionen untergebracht werden.
- **Berenbusch**: dieses Gebiet erfüllt besondere Anforderungen an unterschiedliche Verkehrsmittel. Straße und Kanal sind vorhanden, Bahnanschluss ist möglich.
- **Scheie**: hier bietet sich eine Entwicklung für eingeschränktes Gewerbe mit geringem Flächenbedarf an. Denkbar sind hier z.B Handwerksbetriebe, die in bestehenden Mischgebieten keine Erweiterungsmöglichkeiten haben.
- Bückeburg-Süd: hier ist grundsätzlich zu entscheiden, ob in dem sehr stark von Wohnnutzungen geprägten Süden der Kernstadt eine neue Gewerbefläche angesiedelt werden soll. Geeignet ist der Bereich zwischen Rintelner Straße und Steinberger Straße für wenig emittierendes Gewerbe mit geringem Flächenbedarf aber guter Anbindung an die Autobahn.

Einzelhandel

Der Einzelhandel ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Form von Gewerbe und wird als gewerbliche Baufläche behandelt. Die nutzungsbezogene Flächenuntersuchung ergibt, dass an den drei Hauptzugängen zur Kernstadt im Nordosten, im Süden und im Westen Flächen mit guter Eignung bzw. mit ausbaufähigem Potenzial für Einzelhandel vorhanden sind. Unabhängig davon bietet die Innenstadt Potenziale für den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf, ohne hier konkrete Flächen zu untersuchen.

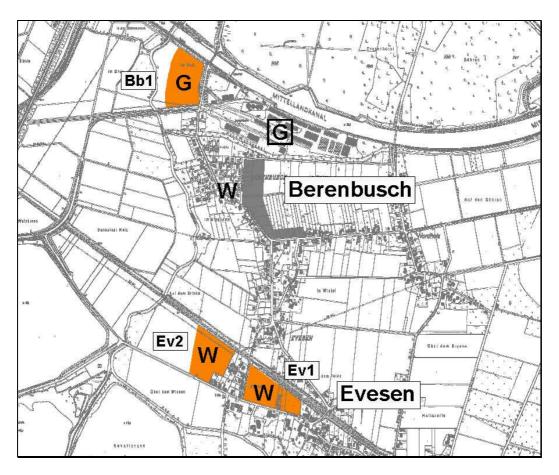
5 Anhang

- Flächenkatalog
- Karte: Funktion der Ortsteile
- Karte: Nutzungsbezogene Beurteilung ausgewählter Flächen
- Karte: Nutzungsbezogene Beurteilung ausgewählter Flächen (Beschluss des Verwaltungsausschusses zur Übernahme in den FNP)

Flächenkatalog

Ortsteile	Flächen	Seite
Berenbusch, Evesen	Bb1, Ev1, Ev2	20
Bückeburg-West	Bü1, Bü2, Bü3	24
Bergdorf, Bückeburg-Kreuzbreite	Bd1, Bd2, Bd3, Bd4, Bü4, Bü5, Bü6	28
Bückeburg-Süd, Selliendorf	Bü7, Bü8, Bü9, Bü10, Bü11, Bü12, Bü13	36
Cammer	Ca1, Ca2, Ca3	47
Meinsen, Warber	Mei1, Mei2, Wa1, Wa2	51
Müsingen	Mü1, Mü2, Mü3	56
Röcke, Petzen	Rö1, Rö2, Pe1, Pe2	60
Rusbend	Ru1, Ru2	65
Scheie	Sch1, Sch2, Sch3, Sch4	68

Übersichtskarte Ortsteile Berenbusch, Evesen



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Bb 1 Ortsteil: Berenbusch

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft,	
	Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Erhalt und Entwicklung der naturnahen	
	Bachniederung, Sicherung und Verbesserung	
	von Natur und Landschaft in Gebieten mit	
	besonderen Werten und Funktionen (hier: Aue)	
Landschaftsplan (LP)	Entwicklung sonstiger Gewässerrandstreifen an	
	der Aue	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt am Zubringer zur B 482	++
Restriktionen (Schutzgebiete,	Keine	+
Bauhöhenbeschränkung)		
Orts- und Landschaftsbild	Gewässerrandstreifen im Westen freihalten	-
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten	
	Gewerbegebiet erweiterbar	-
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion	Hohe Eignung	++
gem. Leitbild		
Benachbarte Siedlungsstruktur,	Gewerbegebiet im Osten, Wohnnutzung im	+ -
Immissionen	Süden (geschlossener Siedlungsbereich südlich	
	des Rennriehekanals)	
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
	LP: Entwicklung sonstiger	
	Gewässerrandstreifen an der Aue	
Konkurrierende Flächen,	Leerstand im benachbarten Gewerbegebiet	-
vorh. Baulücken		
sonstiges	Vorteilhaft ist die Nachbarschaft des	
	Umschlagplatzes am Mittellandkanal,	
	das bestehende Industriegleis ist zu erneuern,	
	Bahnanschluss besteht aber als Option	
Wertung:	Bedingt geeignet	

- 21 -

Fläche Nr.: Ev 1 Ortsteil: Evesen

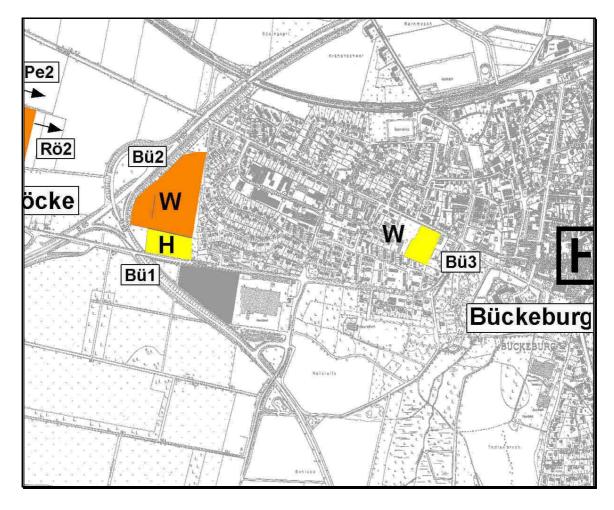
Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung im östlichen Teil	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt an der Schaumburger Straße	+ -
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I. Grundschule und Nahversorger im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet im Westen, Dorfgebiet im Süden, Mischgebiet im Osten, Eisenbahnferntrasse im Norden	-
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Ev2 ist benachbart, Ev1 hätte als Lückenschluss den Vorrang, ist aber nicht verfügbar, Baulücken in Petzen und Berenbusch	-
sonstiges	Die Eveser Ortsdurchfahrt, insbesondere die Schaumburger Straße ist nur eingeschränkt aufnahmefähig	
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Ev 2 Ortsteil: Evesen

Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt über die Schaumburger Straße und durch das benachbarte Wohngebiet	+ -
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Westlicher Ortsrand, Eingrünung wünschenswert	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I. Grundschule und Nahversorger im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet im Osten, Eisenbahnferntrasse im Norden	-
benachbarter Außenbereich	landwirtschaftl. Flächen im Süden und Westen	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die benachbarte Fläche Ev1 ist von der Lage besser geeignet, aber nicht verfügbar, Baulücken in Petzen und Berenbusch	-
sonstiges	Die Eveser Ortsdurchfahrt, insbesondere die Schaumburger Straße ist nur eingeschränkt aufnahmefähig	
Wertung:	Bedingt geeignet	

- 23 -

Übersichtskarte Ortsteil Bückeburg-West



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Bü 1 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Hauptverkehrsstraße von regionaler und überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Neuanlage von Wäldern/Feldgehölzen auf westlich angrenzender Fläche	
Rechtswirksamer FNP	Sonderbaufläche Freundschaftsheim	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der K 82	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Vorhandene Bebauung	-
Orts- und Landschaftsbild	Keine	+
Infrastruktur	Technische I.: auf dem Grundstück vorhanden, bzw. vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Einzelhandel (nicht großflächig)	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet im Osten (bei Ausweisung der untersuchten Fläche als Mischgebiet ist Einzelhandel verträglich), Gewerbe im Südosten, Verkehrslärm von der Umgehungsstraße	+-
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+-
Einzugsbereich und Erreichbarkeit	Vom Warensortiment hängt der Einzugsbereich ab – für einen Nahversorger wäre dies die westliche Kernstadt und Röcke Über die K 82 ist die Fläche gut erreichbar	+
Wertung:	gut geeignet	

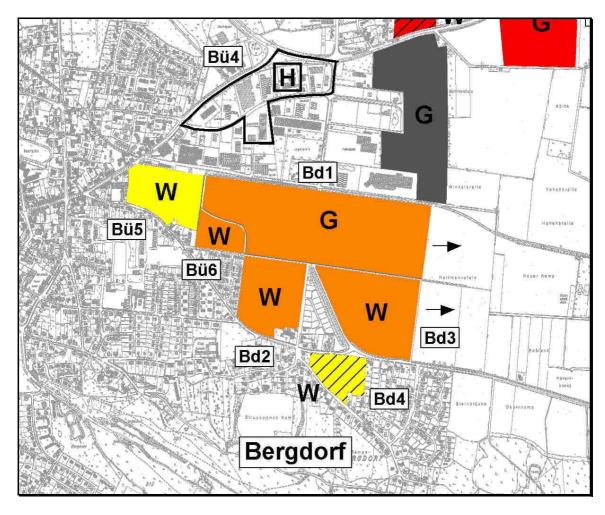
Fläche Nr.: Bü 2 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Neuanlage von Wäldern/Feldgehölzen auf südwestlich angrenzender Fläche	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für Dauerkleingärten und Parkanlage	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allg	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch Wohngebiet	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I.: Im Ort vorhanden	+
Kriterien Nutzung	Society III (10 formation)	
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet im Osten, Verkehrslärm von B65 und B 83	-
benachbarter Außenbereich	entfällt	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Keine in Bückeburg-West	+ -
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Bü 3 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Sonderbaufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der K 2	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: auf dem Grundstück vorhanden, bzw. vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I. Im Ort selbst vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiete, Sondergebiet, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Keine	+-
sonstiges		
Wertung:	gut geeignet	

Übersichtskarte Ortsteile **Bergdorf**, **Bückeburg-Kreuzbreite**



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Bd 1 Ortsteil: Bergdorf

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, regional bedeutsamer Radwanderweg	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt über K 10	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I. Im Ort bzw. in der Kernstadt	+
	vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung (Gewerbegebiet Kreuzbreite)	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Gewerbegebiet im Norden, bei der Entwicklung von Wohngebieten im Westen und Süden sind Übergänge zu berücksichtigen	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (Bü 5, Bü 6, Bd 2 und Bd 3)	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Baulücken im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet	-
sonstiges	Die Flächen Bü 5 und Bü 6 (beide Wohnen) sollten vorher entwickelt werden, die Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe sollten zu Lasten dieses Gebietes gehen. Sobald im angrenzenden Gewerbegebiet keine großen zusammenhängenden Flächen mehr vorhanden sind, sollte die Bauleitplanung rechtzeitig eingeleitet werden.	
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Bd 2 Ortsteil: Bergdorf

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt über Bergdorfer Str. und Am Eichholz	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I.: Im Ort bzw. in der Kernstadt	+
	vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiete, bei der Entwicklung von Bd 1 (Gewerbe) sind Übergänge zum Gewerbe zu berücksichtigen	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf bauliche Entwicklung (Bd 1)	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Bü 5 und Bü 6 sollten vorher entwickelt werden	-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Bd 3 Ortsteil: Bergdorf

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der K 10	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkungen	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort bzw. in der Kernstadt vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet und Dorfgebiet im Süden, bei der Entwicklung von Bd 1 (Gewerbe)sind Übergänge zum Gewerbe zu berücksichtigen	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf bauliche Entwicklung (Bd 1)	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Bd 2 sollte vorher entwickelt werden	-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

- 31 -

Fläche Nr.: Bd 4 Ortsteil: Bergdorf

	e	
Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Dorfgebiet	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der Bergdorfer Straße	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort bzw. in der Kernstadt vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiete im Osten und Süden, Dorfgebiet im Westen und Mischgebiet im Norden	-
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die Fläche ist besser geeignet als Bd2 und Bd3.	+
sonstiges		
Wertung:	gut geeignet	

Fläche Nr.: Bü 4 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Hauptverkehrsstraße von regionaler und überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt durch Hannoversche Str. und Kreuzbreite	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bebaute Flächen	-
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: auf den Grundstücken vorhanden Soziale I.: Im Ort vorhanden	+
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung: Einzelhandel		
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Gewerbegebiet	+ -
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+ -
Einzugsbereich und Erreichbarkeit	Durch die sehr gute Anbindung an die B 65 ist der Einzugsbereich die Kernstadt (ohne –West und –Süd) sowie die an der B 65 gelegenen benachbarten Ortschaften ohne eigene Nahversorger	+
Wertung:	Die Einzelhandelsnutzung ist mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Es besteht kein Anlass, ihn an dieser Stelle zu ändern	

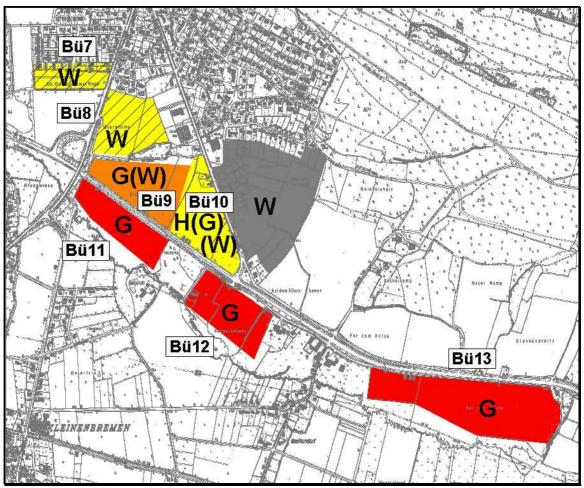
Fläche Nr.: Bü 5 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:			
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, regional bedeutsamer Radwanderweg		
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage		
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage		
Rechtswirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche		
Bewertung:			
Kriterien Siedlungsentwicklung allgemein			
Verkehrserschließung	Direkt von Ahnser Str. und Bergdorfer Str.	+	
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bebaute Fläche	-	
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+	
Infrastruktur	Technische I.: auf den Grundstücken vorhanden, bzw. vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+	
	Soziale I.: Im Ort vorhanden		
Kriterien Nutzung			
Untersuchte Nutzung: Wohnen			
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++	
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Gewerbliche Nutzungen im Norden und als Option im Osten, sonst gemischte Nutzungen	-	
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+ -	
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Keine	+ -	
sonstiges	Bei Berücksichtigung des Lärmschutzes gute Eignung für innenstadt-nahes Wohnen. Durch Gutachten ist bestätigt, dass durch die Vornutzung keine Altlasten vorhanden sind.		
Wertung:	Wertung: gut geeignet		

Fläche Nr.: Bü 6 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch südl. Wohngebiet	_
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet, gewerbliche Nutzung als Option im Norden	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die Fläche Bü 5 sollte vorher entwickelt werden	-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

Übersichtskarte Ortsteile Bückeburg-Süd, Selliendorf



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Bü 7 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Direkt angrenzend: Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Landschaftsschutzgebiet unmittelbar angrenzend	
Rechtswirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch südl. Wohngebiet	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Landschaftsschutzgebiet (LSG) unmittelbar angrenzend	+ -
Orts- und Landschaftsbild	Besondere Berücksichtigung einer Ortsrandgestaltung zum LSG	+ -
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I.: Im Ort vorhanden	+
Kriterien Nutzung	Soziale 1 IIII Oft vornanden	
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Untersuchte Fläche Bü 8, Baulücken im Baugebiet Sprekelsholzkamp	-
sonstiges		
Wertung:	gut geeignet	

Fläche Nr.: Bü 8 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Für die südlich angrenzende Fläche: Erhaltung /Pflege von Brachflächen, ggf. auch natürliche Sukzession der Flächen, Erhaltung/Entwicklung von Grünverbindungen	
Rechtswirksamer FNP	Wohnbaufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt von Rintelner Str. und Steinberger Str.	++
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Berücksichtigung der südlichen angrenzenden Grünverbindung	+ -
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I. Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet, evtl Verkehrslärm von der B 83 auf der südlichen Teilfläche	+-
benachbarter Außenbereich	Von der südl. angrenzenden Fläche durch Grünzug getrennt, Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (Bü 9)	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Untersuchte Fläche Bü 7, Baulücken im Baugebiet Sprekelsholzkamp	-
sonstiges		
Wertung:	gut geeignet	

Fläche Nr.: Bü 9 (Gewerbe) Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von regionaler und überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Für die nördlich angrenzende Fläche: Erhaltung /Pflege von Brachflächen, ggf. auch natürliche Sukzession der Flächen, Erhaltung/Entwicklung von Grünverbindungen	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt von Steinberger Straße, indirekt im Nordwesten durch die Fläche Bü 8	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Leichte Hanglage	-
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Einzelhandel im Nordosten, Verkehrslärm von der B 83 im Süden	+ -
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (siehe Bü 8 und Bü 10)	-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Eher Ergänzung als Konkurrenz wäre eine gewerbl. Entwicklung auf Bü 10.	+ -
sonstiges	Die Vorgaben des LP bezügl. der Grünverbindung kommen der Abgrenzung von Gewerbe im Süden und Wohnen im Norden entgegen. Durch die Nähe zu Wohnnutzungen ist nur eingeschränktes Gewerbe möglich.	
Wertung:	bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Bü 9 (Wohnen) Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von regionaler und überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Für die nördlich angrenzende Fläche: Erhaltung /Pflege von Brachflächen, ggf. auch natürliche Sukzession der Flächen, Erhaltung/Entwicklung von Grünverbindungen	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt von Steinberger Straße, indirekt im Nordwesten durch die Fläche Bü 8	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Leichte Hanglage	-
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I. Im Ort vorhanden	+
Kriterien Nutzung	Soziaic I. IIII Oft voinanden	
Alternativ untersuchte Nutzung: Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Wohnen Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Einzelhandel im Nordosten, B 83 im Süden	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (siehe Bü 8 und Bü 10)	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die Untersuchten Flächen Bü 7 und Bü 8 sollten vorher entwickelt werden, Baulücken im Baugebiet Sprekelsholzkamp	-
sonstiges		
Wertung:	wenig geeignet	

Fläche Nr.: Bü 10 (Einzelhandel) Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der Steinberger Straße	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Leichte Hanglage	-
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet (Einzelhandel) erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Einzelhandel (nicht großflächig)	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohnbauland aber zum großen Teil noch nicht bebaut (Sprekelsholzkamp) im Osten, Einzelhandel im Nordosten, Verkehrslärm von der B 83 im Süden	+-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (siehe Bü 9)	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+-
Einzugsbereich und Erreichbarkeit	Einzugsbereich ist für einen Nahversorger die südliche Kernstadt, durch die gute Anbindung an die B 83 ist der Standort auch interessant für nicht innenstadt-relevante Sortimente	+
Wertung:	gut geeignet	

Fläche Nr.: Bü 10 (Gewerbe) Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der Steinberger Straße	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Leichte Hanglage	-
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet (Einzelhandel) erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Alternativ untersuchte Nutzung: Gewerbe		
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohnbauland aber zum großen Teil noch nicht bebaut (Sprekelsholzkamp) im Osten, Einzelhandel im Nordosten,	-
	Verkehrslärm von der B 83 im Süden	
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (siehe Bü 9)	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Eher Ergänzung als Konkurrenz wäre eine gewerbl. Entwicklung auf Bü 9.	+ -
sonstiges	Durch die Nähe zu Wohnnutzungen ist nur eingeschränktes Gewerbe möglich.	
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Bü 10 (Wohnen) Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der Steinberger Straße	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Leichte Hanglage	-
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet (Einzelhandel) erweiterbar,	+
	Soziale I.: Im Ort vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Alternativ untersuchte Nutzung: Wohnen		
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohnbauland aber zum großen Teil noch nicht bebaut (Sprekelsholzkamp) im Osten, Einzelhandel im Norden,	-
	Verkehrslärm von der B 83 im Süden	
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, ggf. bauliche Entwicklung (siehe Bü 9-Gewerbe)	-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die Untersuchten Flächen Bü 7 und Bü 8 sollten vorher entwickelt werden, Baulücken im Baugebiet Sprekelsholzkamp	-
sonstiges		
Wertung:	wenig geeignet	

Fläche Nr.: Bü 11 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von regionaler und überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Sicherung von Natur und Landschaft in wertvollen Kernbereichen des Naturschutzes (hier: Schermbeeke)	
Landschaftsplan (LP)	Schermbeeke: naturnahe Abschnitte sind geschützte Landschaftsbestandteile, Anlage von Gewässerrandstreifen	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Sehr problematisch:	
	Neu zu bauende Kreuzung an der B 83 liegt zwischen zwei vorhandenen – geringe Abstände,	
	Erschließung von Rintelner Str. durch Rampe	
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Abstand zum Gewässer	-
Orts- und Landschaftsbild	Landschaftsbild südl. B 83 bisher wenig gestört	-
Infrastruktur	Technische I.: nicht vorhanden, mit hohem Aufwand herzustellen, Soziale I. Nahversorger an der Steinberger Str.	
Kriterien Nutzung	5 5	
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Zurzeit nicht vorhanden,	+
benachbarter Außenbereich	LP: festgelegter Gewässerrandstreifen, LSG westl. Rintelner Str.	-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+ -
sonstiges	schmales Gebiet – ungünstige innere Erschließung	
Wertung:	Wenig geeignet	

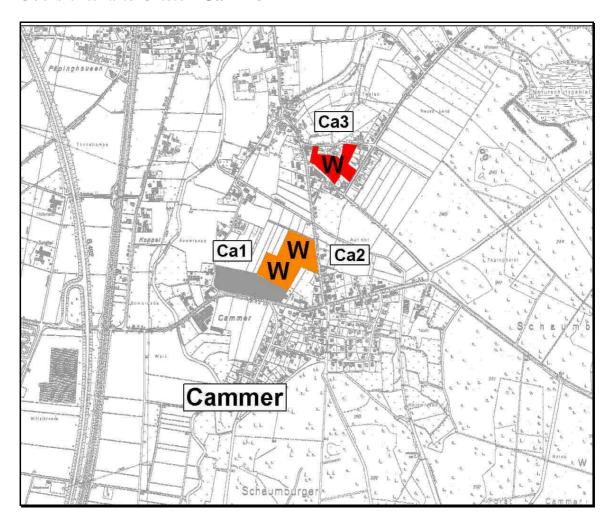
Fläche Nr.: Bü 12 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Sicherung von Natur und Landschaft in wertvollen Kernbereichen des Naturschutzes (hier: Schermbeeke)	
Landschaftsplan (LP)	Schermbeeke: naturnahe Abschnitte sind geschützte Landschaftsbestandteile, Anlage von Gewässerrandstreifen	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allg	emein	
Verkehrserschließung	Ausbau der Kreuzung Steinberger Str./B 83 mit Linksabbiegespur erforderlich	
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Unwirtschaftlich, durch hohe Erschließungskosten bei kleiner Fläche, Abstand zum Gewässer, hängiges Gelände	
Orts- und Landschaftsbild	Landschaftsbild südl. B 83 bisher wenig gestört	
Infrastruktur	Technische I.: nicht vorhanden	
	Soziale I. Nahversorger an der Steinberger Str.	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Landwirtschaftliche Bebauung im Osten	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung LP: festgelegter Gewässerrandstreifen	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+ -
sonstiges		
Wertung:	Wenig geeignet	

Fläche Nr.: Bü 13 Ortsteil: Bückeburg

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Sicherung von Natur und Landschaft in wertvollen Kernbereichen des Naturschutzes (hier: Schermbeeke)	
Landschaftsplan (LP)	Schermbeeke: naturnahe Abschnitte sind geschützte Landschaftsbestandteile, Anlage von Gewässerrandstreifen	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Über Kreuzung Selliendorf und Ausbau des Wirtschaftsweges parallel zur B 83	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Abstand zum Gewässer, hängiges Gelände	-
Orts- und Landschaftsbild	Landschaftsbild südl. B 83 bisher wenig gestört	
Infrastruktur	Technische I.: nicht vorhanden,	
	Soziale I. Nahversorger an der Steinberger Str.	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Landwirtschaftliche Bebauung im Westen	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung LP: festgelegter Gewässerrandstreifen	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+ -
sonstiges		
Wertung:	Wenig geeignet	

Übersichtskarte Ortsteil Cammer



Ohne Maßstab

- 47 -

Fläche Nr.: Ca 1 Ortsteil: Cammer

Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch südl. Wohngebiet	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	_
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung: Wohnen		
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Neues Wohngebiet, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, LP: Erhalt/Pflege Extensivgrünland frischer Standorte im Osten	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Baulücken im südl. Siedlungsbereich	-
sonstiges	Vorteilhaft ist die Nähe zur K 3 (= gute überörtliche Anbindung)	
Wertung:	Bedingt geeignet	

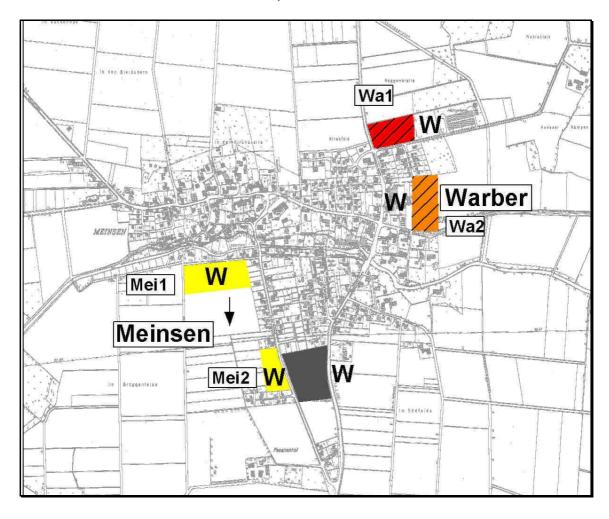
Fläche Nr.: Ca 2 Ortsteil: Cammer

Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt über K 5	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Exponierte Lage, nicht vor Ca 1 umsetzbar	-
Infrastruktur	Technische I.: von der K5 aus erweiterbar,	
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	-
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Untersuchte Nutzung: Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Ohne Siedlungsanschluss (solange Ca 1 nicht bebaut worden ist), keine besonderen Immissionen	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung, LP: Erhalt/Pflege Extensivgrünland frischer Standorte im Süden	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Baulücken im südl. Siedlungsbereich	-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Ca 3 Ortsteil: Cammer

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt über K 5	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	_
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Gemischte Nutzung: überwiegend Wohngebiet, auch landwirtschaftl. Betrieb	-
benachbarter Außenbereich	entfällt	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Ca 1und Ca 2 sind beide besser geeignet, Baulücken im südl. Siedlungsbereich	-
sonstiges		
Wertung:	Wenig geeignet	

Übersichtskarte Ortsteile Meinsen, Warber



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Mei 1 Ortsteil: Meinsen

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Erhalt und Entwicklung der naturnahen Bachniederung, Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft in Gebieten mit besonderen Werten und Funktionen (hier: Aue)	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch Wohngebiet	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I.: Grundschule und Kindergarten im Ort, Nahversorgung in Warber	+
Kriterien Nutzung	1	
Untersuchte Nutzung: Wohnen		
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Mei 2, Baulücken im Baugebiet zwischen den Wegen	-
sonstiges		
Wertung:	gut geeignet	

Fläche Nr.: Mei 2 Ortsteil: Meinsen

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt über die Straße "Zu den Brücken"	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I.: Grundschule und Kindergarten im	+
	Ort, Nahversorgung in Warber	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Mei 1, Baulücken im Baugebiet zwischen den Wegen	-
sonstiges		
Wertung:	gut geeignet	

- 53 -

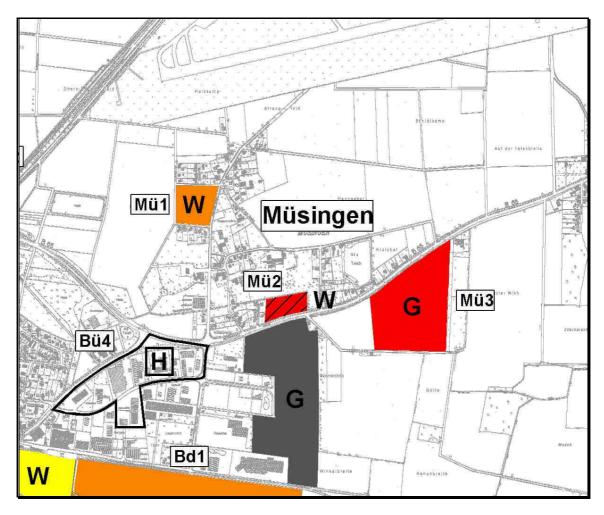
Fläche Nr.: Wa 1 Ortsteil: Warber

Planungsvorgaben:		
RROP	Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Gemischte Baufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt von der L 450 und der K 15	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Hühnerfarm im Osten und Windkraftanlage im Norden	
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Nahversorgung im Ort, Grundschule und Kindergarten in Meinsen	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung: Wohnen		
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Gemischte Nutzungen im Süden	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Wa 2 ist besser geeignet, Untersuchte Flächen und Baulücken in Meinsen	-
sonstiges	Die Fläche ist durch die Hauptstraßen vom Ort getrennt	
Wertung:	wenig geeignet	

Ortsteil: Warber Fläche Nr.: Wa 2

Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Gemischte Baufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt von der K 14 im Süden, indirekt durch Wohngebiet im Norden	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Nahversorgung im Ort, Grundschule und Kindergarten in Meinsen	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Untersuchte Nutzung: Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Gemischte Nutzungen im Westen, Wohnen im Norden	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzungen	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Untersuchte Flächen und Baulücken in Meinsen	-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

Übersichtskarte Ortsteil **Müsingen**



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Mü 1 Ortsteil: Müsingen

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	direkt von der Müsinger Straße	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bauhöhenbeschränkung: 15 m über Bezugspunkt	-
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	-
Kriterien Nutzung	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	
Kitterten ivuizung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Eignung nur für Eigenentwicklung	+-
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiete, LP: für die benachbarte Dorflage: Erhalt von Siedlungsbereichen mit besonderer Eigenart, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die für Wohnnutzung untersuchte Fläche Mü 2 ist weniger geeignet	+-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

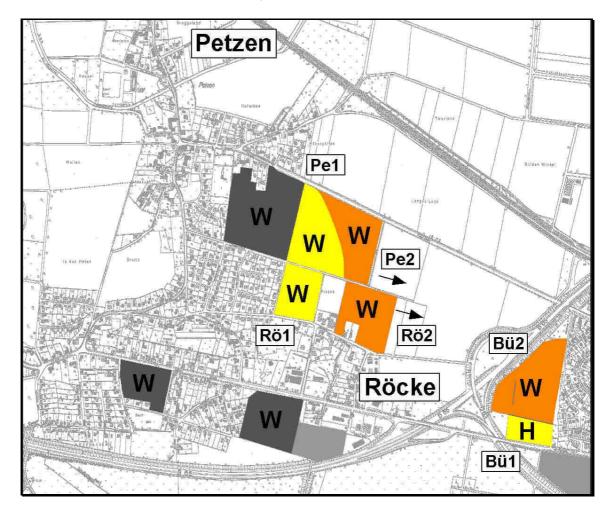
Fläche Nr.: Mü 2 Ortsteil: Müsingen

Planungsvorgaben:		
RROP	Keine Aussage	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Erhalt von Siedlungsbereichen mit besonderer Eigenart	
Rechtswirksamer FNP	Wohnbauflächen	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Direkt von der B 65	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bauhöhenbeschränkung: 15 m über Bezugspunkt	-
Orts- und Landschaftsbild	LP.: Erhalt von Siedlungsbereichen mit besonderer Eigenart	+ -
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	_
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Eignung nur für Eigenentwicklung	+ -
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiete im Osten und Westen, Gewerbegebiete im Süden, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum	-
benachbarter Außenbereich	Entfällt	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Mü 1 ist besser geeignet	-
sonstiges		
Wertung:	wenig geeignet	

Fläche Nr.: Mü 3 Ortsteil: Müsingen

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage	
Landschaftsplan (LP)	Teilweise: Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Neuanlage einer Kreuzung an der B 65 erforderlich	
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bauhöhenbeschränkung: 15 m über Bezugspunkt	-
Orts- und Landschaftsbild	Der Landschaftsraum südöstlich von Müsingen ist bisher wenig gestört	
Infrastruktur	Technische I.: nicht vorhanden Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	
Kriterien Nutzung	Soziaic I. IIII Ort sciost iliciit voinandeli	_
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Keine besondere Eignung	-
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohnbebauung nördlich der B 65, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Baulücken im Gewerbegebiet Kreuzbreite	-
sonstiges		
Wertung:	Wenig geeignet	

Übersichtskarte Ortsteile **Röcke, Petzen**



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Rö 1 Ortsteil: Röcke

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Durchgrünung von strukturarmen Landwirtschaftsflächen	
Landschaftsplan (LP)	Durchgrünung der Landschaft – sonstige Bördenbereiche	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allg	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch benachbarte Wohngebiete, Anbindung an die K 2 kann bei der Konzeption für Pe 1 berücksichtigt werden.	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Kindergarten und Nahversorgung im Ort vorhanden, Grundschule in Evesen	
Kriterien Nutzung	,	
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiete im Süden und Westen, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Untersuchte Fläche Pe 1, Baulücken im südl. Siedlungsbereich und im Neubaugebiet "auf der Höhe"	-
sonstiges		
Wertung:	Gut geeignet	

Fläche Nr.: Rö 2 Ortsteil: Röcke

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Durchgrünung von strukturarmen Landwirtschaftsflächen	
Landschaftsplan (LP)	Durchgrünung der Landschaft – sonstige Bördenbereiche	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch südl. Wohngebiet	-
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,	+
	Soziale I.: Kindergarten und Nahversorgung im Ort vorhanden, Grundschule in Evesen	·
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Mischgebiet und Dorfgebiet im Süden	-
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+-
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Die untersuchten Flächen Pe 1 und Rö 1 sollten vorher entwickelt werden, Baulücken im südl. Siedlungsbereich und im Neubaugebiet "Auf der Höhe"	-
sonstiges		
Wertung:	Bedingt geeignet	

Fläche Nr.: Pe 1 Ortsteil: Petzen

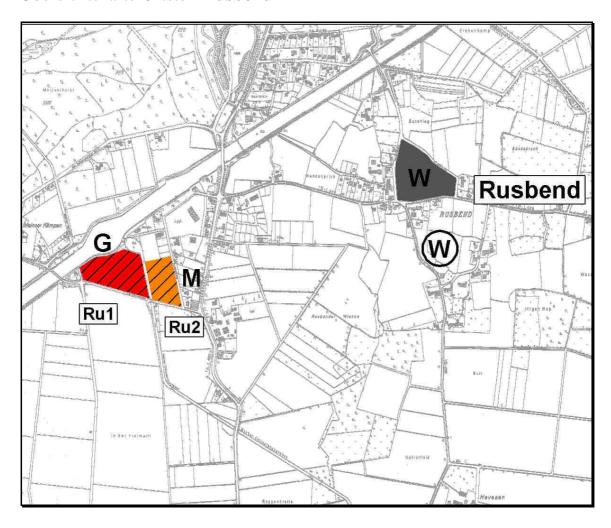
Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Durchgrünung von strukturarmen Landwirtschaftsflächen	
Landschaftsplan (LP)	Durchgrünung der Landschaft – sonstige Bördenbereiche	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein	
Verkehrserschließung	Im Norden direkt von der K 2, im Süden indirekt durch Wohngebiet	+
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I. Grundschule in Evesen, Kindergarten	+
Kriterien Nutzung	und Nahversorger im Ort vorhanden	
Kriterien Ivutzung		
Untersuchte Nutzung:	Wohnen	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Neues Wohngebiet im Westen, keine besonderen Immissionen	+
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	untersuchte Fläche Rö 1, Baulücken im westl. angrenzenden Baugebiet	-
sonstiges		
Wertung:	Gut geeignet	

- 63 -

Fläche Nr.: Pe 2 Ortsteil: Petzen

Planungsvorgaben:				
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft			
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Durchgrünung von strukturarmen Landwirtschaftsflächen			
Landschaftsplan (LP)	Durchgrünung der Landschaft – sonstige Bördenbereiche			
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft			
Bewertung:				
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein			
Verkehrserschließung	Im Norden direkt von der K 2	+		
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+		
Orts- und Landschaftsbild	Exponierte Lage, nicht vor Pe 1, Rö 1 und Rö 2 umsetzbar			
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Gebiet Pe 1 erweiterbar, Soziale I. Grundschule in Evesen, Kindergarten			
Vinitarian Nutruna	und Nahversorger im Ort vorhanden			
Kriterien Nutzung				
Untersuchte Nutzung:	Wohnen			
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Hohe Eignung	++		
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Ohne Siedlungsanschluss (solange Pe 1 nicht bebaut worden ist), keine besonderen Immissionen			
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung			
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Baulücken im Neubaugebiet, die untersuchten Flächen Pe 1, Rö 1 und Rö 2 sollten vorher entwickelt werden			
sonstiges				
Wertung:	Bedingt geeignet			

Übersichtskarte Ortsteil Rusbend



Ohne Maßstab

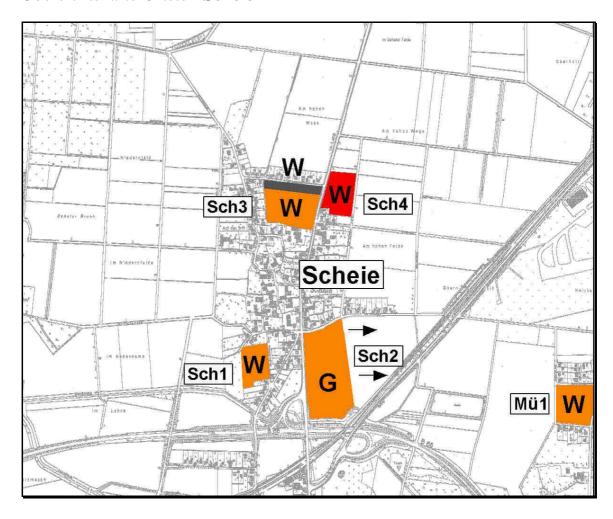
Fläche Nr.: Ru 1 Ortsteil: Rusbend

Planungsvorgaben:		
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft,	
	Umschlagplatz/Sportboothafen, Gebiet zur	
	Verbesserung der Landschaftsstruktur und des	
	Naturhaushaltes	
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Sicherung und Verbesserung von Natur und	
•	Landschaft in Gebieten mit besonderen Werten	
	und Funktionen (hier: Warber-Entlastungs-	
	graben)	
Landschaftsplan (LP)	Teilweise: Fläche für standortgerechte	
• • • •	Grünlandnutzung,	
	Entwicklung sonstiger Gewässerrandstreifen	
Rechtswirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche	
Bewertung:		
Kriterien Siedlungsentwicklung allg	emein	
Verkehrserschließung	Indirekt durch Mischgebiet,	
	schmale Brücke über den Warber-	
	Entlastungsgraben	
Restriktionen (Schutzgebiete,	Keine	
Bauhöhenbeschränkung)		+
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+
Infrastruktur	Technische I.: vom Baugebiet östlich des	
	Gewässers erweiterbar,	
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	-
Kriterien Nutzung		
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe	
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion	Keine besondere Eignung	_
gem. Leitbild		
Benachbarte Siedlungsstruktur,	Lockere Bebauung und gemischte Nutzungen	+ -
Immissionen	östlich des Gewässers	, -
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung,	+ -
	LP: Durchgrünung der Landschaft –	' -
	Bördenbereich mit avifaunistischer Bedeutung,	
Konkurrierende Flächen,	Ru 2 ist wegen der besseren Anbindung an die	_
vorh. Baulücken	Straßen und der besseren Einbindung in das	-
	Siedlungsgefüge zu bevorzugen	
Sonstiges	Die untersuchte Fläche grenzt direkt an das	
	Hafenbecken	
Wertung:	wenig geeignet	

Fläche Nr.: Ru 2 Ortsteil: Rusbend

Planungsvorgaben:				
RROP	Keine klare Aussage wegen Überlagerung von Planzeichen an dieser Stelle			
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Sicherung und Verbesserung von Natur und Landschaft in Gebieten mit besonderen Werten und Funktionen (hier: Warber-Entlastungs- graben)			
Landschaftsplan (LP)	Entwicklung sonstiger Gewässerrandstreifen			
Rechtswirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche			
Bewertung:				
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein			
Verkehrserschließung	Indirekt durch Mischgebiet	-		
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine	+		
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung			
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	-		
Kriterien Nutzung	Soziale I. III of selest ment voluntaen			
Untersuchte Nutzung:	Mischnutzung			
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Keine besondere Eignung für Gewerbe, Eigenentwicklung für Wohnen	+-		
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Lockere Bebauung und gemischte Nutzungen im Norden und Osten	+-		
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung LP: Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung	+-		
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken		+-		
sonstiges				
Wertung:	Bedingt geeignet			

Übersichtskarte Ortsteil Scheie



Ohne Maßstab

Fläche Nr.: Sch 1 Ortsteil: Scheie

Planungsvorgaben:				
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Gasfernleitung			
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage			
Landschaftsplan (LP)	Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung, nördlich angrenzend: Erhaltung landschaftstypischer Siedlungsränder			
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft			
Bewertung:				
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein			
Verkehrserschließung	Indirekt durch Wohngebiet	-		
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Keine			
Orts- und Landschaftsbild	Der nördlich angrenzende Ortsrand ist zu erhalten			
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,			
Kriterien Nutzung	Soziale I.: Im Ort selbst nicht vorhanden			
Kitterien ivuizung				
Untersuchte Nutzung:	Wohnen			
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+		
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet, im Norden Dorfgebiet, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum	-		
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -		
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Sch 3, wegen der kurzfristigen Verfügbarkeit ist Sch 1 zu bevorzugen.	+ -		
sonstiges				
Wertung:	Bedingt geeignet			

Fläche Nr.: Sch 2 Ortsteil: Scheie

Planungsvorgaben:				
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Gasfernleitung, Hauptverkehrsstraße von regionaler und überregionaler Bedeutung, Haupteisenbahnstrecke			
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage			
Landschaftsplan (LP)	Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung			
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft			
Bewertung:				
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein			
Verkehrserschließung	Direkt von der L 450	+		
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bauhöhenbeschränkung: 15 m über Bezugspunkt	-		
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+		
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar, Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden	-		
Kriterien Nutzung	Soziale 1. IIII Ort selbst nicht vorhanden			
Untersuchte Nutzung:	Gewerbe			
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+		
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet im Norden, Dorfgebiet im Westen, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum, Verkehrslärm von der Bahntrasse und von der B 65	-		
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung	+ -		
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Keine Konkurrenz zu Gewerbegebiet Kreuzbreite, weil Aufgabenteilung möglich (dort vorwiegend großflächige und emittierende Betriebe)	+-		
sonstiges	Wegen der Nähe zu Wohnnutzungen und der verhältnismäßig kleinen Fläche besonders geeignet für Mischgebietstypische Betriebe			
Wertung:	Bedingt geeignet			

Fläche Nr.: Sch 3 Ortsteil: Scheie

Planungsvorgaben:					
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung				
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage				
Landschaftsplan (LP)	Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung				
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft				
Bewertung:					
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein				
Verkehrserschließung	Direkt von der L 450	+			
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bauhöhenbeschränkung: 15 m über Bezugspunkt	+ -			
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkung	+			
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,				
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden				
Kriterien Nutzung					
Untersuchte Nutzung:	Wohnen				
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+			
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Wohngebiet im Norden, Dorfgebiet im Süden und Westen, LP: für die benachbarte Dorflage: Erhalt von Siedlungsbereichen mit besonderer Eigenart, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum				
benachbarter Außenbereich	entfällt	+ -			
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Sch 1, wegen der kurzfristigen Verfügbarkeit ist Sch 1 zu bervorzugen.	+ -			
sonstiges					
Wertung:	Bedingt geeignet				

Fläche Nr.: Sch 4 Ortsteil: Scheie

Planungsvorgaben:							
RROP	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung						
Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept)	Keine Aussage						
Landschaftsplan (LP)	Keine Aussage						
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft						
Bewertung:							
Kriterien Siedlungsentwicklung allge	emein						
Verkehrserschließung	Direkt von der L 450	+					
Restriktionen (Schutzgebiete, Bauhöhenbeschränkung)	Bauhöhenbeschränkung: 15 m über Bezugspunkt, nördlich ist ein Viehmastbetrieb beantragt						
Orts- und Landschaftsbild	Keine Beschränkungen	+					
Infrastruktur	Technische I.: vom benachbarten Baugebiet erweiterbar,						
	Soziale I. Im Ort selbst nicht vorhanden						
Kriterien Nutzung							
Untersuchte Nutzung:	Wohnen						
Dem Ortsteil zugewiesene Funktion gem. Leitbild	Mittlere Eignung	+					
Benachbarte Siedlungsstruktur, Immissionen	Dorfgebiet im Süden, LP: für die benachbarte Dorflage: Erhalt von Siedlungsbereichen mit besonderer Eigenart, Fluglärm vom Heeresflugplatz Achum						
benachbarter Außenbereich	Landwirtschaftliche Nutzung						
Konkurrierende Flächen, vorh. Baulücken	Sch 1 und Sch 3 sind besser geeignet						
sonstiges							
Wertung: wenig geeignet							

Übersicht Flächeneignung:

Fläche Nr.					Nutzungsbezogene Kriterien				Eignungs- grad		
		(ha)	Verkehrs- erschlie- ßung	Restrik- tionen	Orts- und Land- schaftsbild	Infra- struktur	Funktion gem. Leitbild	Benachbarte Siedlungsstruktur Immissionen	Benachbar- ter Außen- bereich	Konkurrie- rende Flächen, Baulücken	
Bb1	G	3,5	++	+	-	-	++	0	0	-	II
Bd1	G	24,9	+	+	+	+	++	-	0	-	II
Bd2	W	7,2	+	+	+	+	++	-	0	-	II
Bd3	W	10,8	+	+	+	+	++	-	0	-	II
Bd4	W	3,2	+	+	+	+	++	-	0	+	I
Bü1	Н	1,8	-	-	+	+	++	0	0	0	I
Bü2	W	6,6	-	+	+	+	++	-	0	0	II
Bü3	W	1,4	+	+	+	+	++	+	0	0	I
Bü4		10,5	+	-	+	+	++	0	0	0	
Bü5	W	5,9	+	-	+	+	++	-	0	0	I
Bü6	W	2,5	-	+	+	+	++	-	0	-	II
Bü7	W	3,4	-	0	0	+	++	+	0	-	I
Bü8	W	5,9	++	+	0	+	++	0	0	-	I
Bü9	G (W)	6,9	+	+	-	+	++	0	-	0	II
Bü10	H (G / W)	7,2	+	+	_	+	++	0	0	0	I
Bü11	G	5,3		_	_		++	+	-	0	III
Bü12	G	6,5					++	-	0	0	III
Bü13	G	14,6	-	-			++	-	0	0	III
Ca1	W	1,6	-	+	+	-	+	+	0	-	II
Ca2	W	1,7	+	+	_	-	+	-	0	-	II
Ca3	W	1,7	+	+	+	-	+	-	0	-	III
Ev1	W	3,0	0	+	+	+	+	-	0	-	II
Ev2	W	3,0	0	+	+	+	+	-	0	-	II
Mei1	W	3,0	-	+	+	+	+	+	0	-	I
Mei2	W	1,4	+	+	+	+	+	+	0	-	I
Mü1	W	2,4	+	-	+	-	0	-	0	0	II
Mü2	W	1,4	+	-	0	-	0	-	0	-	III
Mü3	G	10,5		-		-	-	-	0	-	III
Pe1	W	5,4	+	+	+	+	++	+	0	-	I
Pe2	W	4,8	+	+	-	+	++	-	0	-	II
Rö1	W	3,4	-	+	+	+	++	+	0	-	I
Rö2	W	4,6	-	+	+	+	++	-	0	-	II
Ru1	G	3,4		+	+	_	-	0	0	-	III
Ru2	M	2,0	-	+	+	-	0	0	0	0	II
Sch1	W	1,7	-	+	0	-	+	-	0	0	II
Sch2	G	6,4	+	-	+	-	+	-	0	0	II
Sch3	W	2,9	+	0	+	_	+	-	0	0	II
Sch4	W	2,0	+		+	-	+	-	0	-	III
Wa1	W	1,9	+		+	+	+	-	0	_	III
Wa2	W	2,4	+	+	+	+	+	-	0	_	II

Legende:

Untersuchte Nutzung

- W Wohnen
- G Gewerbe/Industrie
- H Einzelhandel
- M Mischnutzung
- () alternativ untersuchte Nutzung
- -- sehr schlecht

Bewertung der Kriterien

- ++ sehr gut
 - + gut
- o neutral
- schlecht
- -- sehr schlecht

Eignung der untersuchten Fläche

- I gut geeignet
- II bedingt geeignet
- III wenig geeignet