

Bewertung Siedlungsflächenpotentiale

Stand: 12.09.2024

Ortsteil Borgloh

Bezeichnung	Größe (ha) Siedlung	aktueller "Rechtsstatus" (Berücksichtigung RROP Entwurf Stand Mai 2023)	Beurteilung						
			Bedeutung als Freiraum in Bezug auf Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung	Bedeutung als Siedlungsraum in Bezug auf raumordnerische Ziele und Grundsätze	Boden- und Naturschutz	Gewässer- und Hochwasserschutz	Erschließung	Sonstiges	Fazit
B 01a	1,4	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	als Weidefläche genutzt, baulich durch südliche Siedlung stark vorgeprägt, Siedlungsentwicklung räumlich durch Hofstelle begrenzt	Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur und kurzer Wege, Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen) sehr gut; Fläche ist bereits baulich vorgeprägt	LSG Nördlicher Teutoburger westlich und nördlich direkt angrenzend, wichtige Nahrungsfläche für gefährdete Vogelarten		Erschließung über Am Sportplatz von Süden oder über Ebbendorfer Straße von Osten möglich	leichte Topografie	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz und hoher ökologischer Wertigkeit, siedlungsstrukturell sinnvoll
B 01b	0,4	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	als Weidefläche genutzt, baulich durch südliche Siedlung stark vorgeprägt, Siedlungsentwicklung räumlich durch Hofstelle und Gehölzbestand begrenzt	Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur und kurzer Wege, Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen) sehr gut; Fläche ist bereits baulich vorgeprägt	innerhalb LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge; wichtige Nahrungsfläche für gefährdete Vogelarten		Erschließung über Am Sportplatz von Süden oder über Ebbendorfer Straße von Osten möglich	leichte Topografie	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz und hoher ökologischer Wertigkeit, siedlungsstrukturell sinnvoll, Voraussetzung für Entwicklung: LSG Entlassung
B 02a	1,9	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, geringe bauliche Prägung, nördlich vom Aussichtspunkt Am Hollenberge mit Blick über Borgloh und weitem Blick in die Landschaft	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in südliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen)	LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge südlich direkt angrenzend, Wiesenvogelvorkommen möglich		Erschließung über Am Sonnenhang sowie durch Ausbau des Feldweges und Anbindung an die Straße Zur Spitze grds. möglich - jedoch topografisch schwierig und flächenintensiv, wenn 03a nicht entwickelt wird	topografisch stark geprägt, liegt aktuell noch im Schutzkorridor einer Freileitung	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, "Teilverbauung" der Aussicht, siedlungsstrukturell sinnvoll
B 02b	1,5	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, geringe bauliche Prägung, nördlich vom Aussichtspunkt Am Hollenberge mit Blick über Borgloh und weitem Blick in die Landschaft	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in südliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen)	LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge südlich direkt angrenzend, Wiesenvogelvorkommen möglich		Erschließung über Am Sonnenhang sowie durch Ausbau des Feldweges und Anbindung an die Straße Zur Spitze grds. möglich - jedoch topografisch schwierig und flächenintensiv, wenn 03a nicht entwickelt wird	topografisch stark geprägt	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, "Verbauung" der Aussicht, siedlungsstrukturell sinnvoll
B 03a	0,7	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, landschaftsprägende Baumreihe entlang der Straße Zur Spitze	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in südliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen) - Bebauung insb. bei Erschließung der Fläche 02 sinnvoll, um Infrastrukturen sinnvoll zu nutzen	innerhalb LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge, geringe artenschutzrechtliche Relevanz		Erschließung über Ausbau Feldweg und Anbindung an die Straße Zur Spitze möglich	topografisch mäßig geprägt	wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll, Voraussetzung für Entwicklung: LSG Entlassung
B 03b	3,8	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, landschaftsprägende Baumreihe entlang der Straße Zur Spitze	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in südliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen)	innerhalb LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge, geringe artenschutzrechtliche Relevanz, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen		Erschließung über Ausbau Feldweg und Anbindung an die Straße Zur Spitze möglich	topografisch mäßig geprägt	wenig Restriktionen, Erweiterungsoption, Voraussetzung für Entwicklung: LSG Entlassung

B 04a	1,5	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, geringe bauliche Prägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in westliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen)	Wiesenvogelvorkommen möglich		Erschließung über Ausbau Feldweg und Anbindung an Ebbendorfer Straße möglich- Vorplanung ist erstellt und Vorabstimmung ist erfolgt	leichte Topografie	Artenschutzrechtlich von Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
B 04b	0,8	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, bisher ohne bauliche Prägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in westliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa, Sportplätzen)	LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge nördlich und westlich angrenzend, Wiesenvogelvorkommen möglich		Erschließung über Ausbau Feldweg und Anbindung an Ebbendorfer Straße möglich- Vorplanung ist erstellt und Vorabstimmung ist erfolgt	leichte Topografie	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, Erweiterungsoption
B 05	8	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	nördlicher Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt, südl. Bereich Wiesenfläche mit Obstbäumen, geringe bauliche Prägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in westliche Richtung, große Bedeutung für Feuerwehrgerätehaus	LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge südlich angrenzend, Wiesenvogelvorkommen möglich		Erschließung über Ausbau Feldweg und Anbindung an Ebbendorfer Straße möglich- Vorplanung ist erstellt und Vorabstimmung ist erfolgt	leichte Topografie	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
B 06	1,1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	alte Hofstelle mit prägendem Baumbestand, im Übrigen als Weidefläche genutzt	Abrundung der bisherigen Siedlungsstruktur, von Bedeutung für potentiellen Nahversorger und Kita, direkter Siedlungsanschluss	innerhalb LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge, Artenschutz: Quartiere und Brutplätze an Gebäuden, Weide evtl. potentielles Jagdrevier für Fledermäuse, ohne Gebäude und Baumbestand geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotential		über Iburger Straße/ Düppelweg möglich	leichte Topografie	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll, Voraussetzung für Entwicklung: LSG Entlassung

Gesamt ohne
Gemeinbedarf/Sonde
rgebiet 12
nach Abwägung: 4,8

Ortsteil Wellendorf

Bezeichnung	Größe (ha) ASB	aktueller "Rechtsstatus" (Berücksichtigung RROP Entwurf Stand Mai 2023)	Beurteilung							
			Bedeutung als Freiraum in Bezug auf Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung	Bedeutung als Siedlungsraum in Bezug auf raumordnerische Ziele und Grundsätze	Boden- und Naturschutz	Gewässer- und Hochwasserschutz	Erschließung	Sonstiges	Fazit	
W 01a	5,4	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, geringe bauliche Prägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in südlöstliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa)	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, Wiesenvogelvorkommen möglich, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen			über Zum Packsholz möglich - gute Nähe zum Bahnhof	Lärmeinwirkung durch BAB 33	großflächige, siedlungsstrukturell sinnvolle Entwicklungsoption, Artenschutzrechtlich von Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen
W 01b	1,7	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, geringe bauliche Prägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in südlöstliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, KiGa)	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential bei Gebäudeabriss			über Zum Packsholz möglich - gute Nähe zum Bahnhof	Lärmeinwirkung durch BAB 33	Erweiterungsoption, Artenschutzrechtlich von Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen
W 02a	1,3	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, starke bauliche Vorprägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, Nahversorgung), Fläche ist bereits baulich vorgeprägt	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, keine artenschutzrechtliche Relevanz			über Sacksland möglich	Lärmeinwirkung durch BAB 33	keine Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
W 02b	0,9	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	landschaftsprägende Baumreihe entlang Sacksland	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in östliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, Nahversorgung), effiziente Ausnutzung bestehender Infrastrukturen; Fläche ist bereits baulich vorgeprägt	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich; Baumreihe dient als Leitstruktur für Fledermäuse			über Sacksland möglich	Lärmeinwirkung durch BAB 33	Artenschutzrechtlich von Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
W 03	0,7	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	als Weideland genutzt, durch Feldhecke und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Vorprägung, östlicher Bereich Obtsbaumwiese	"Splitterartiges Wachstum" der bisherigen Siedlungsstruktur in nördliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, Nahversorgung)	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, Obstwiese: § 30 Biotop, potentiell Jagdgebiet Breitflügelfledermaus			über Am Markt möglich	Lärmeinwirkung durch Rothenfelder Straße	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, §30 Biotop, splitterartige Siedlungserweiterung
W 04	1,8	nördl. Bereich: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; westl. Bereich im RROP Entwurf zudem: Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	im südlichen Bereich als Weideland, im nördlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt, durch Feldhecke und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Vorprägung, östlicher Bereich Obtsbaumwiese	"Splitterartiges Wachstum" der bisherigen Siedlungsstruktur in nördliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, Nahversorgung)	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, potientiell Jagdgebiet Breitflügelfledermaus, potientiell Brut- und Nahrungshabitat gefährdeter Vogelarten			über Buddenweg möglich	Lärmeinwirkung durch Rothenfelder Straße	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, splitterartige Siedlungserweiterung
W 05	1,9	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, bauliche Vorprägung durch östlich angrenzende Bebauung	"Splitterartiges Wachstum" der bisherigen Siedlungsstruktur in nordöstliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Schule, Nahversorgung)	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, artenschutzrechtliches Konfliktpotential bei Gebäudeabbruch, Wiesenvogelvorkommen möglich			über Birkkamp möglich	Lärmeinwirkung durch Iburger und Rothenfelder Straße	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, splitterartige Siedlungserweiterung

Gesamt 10,0
nach Abwägung: 6,7

Ortsteil Hilter

Bezeichnung	Größe (ha) ASB	aktueller "Rechtsstatus" (Berücksichtigung RROP Entwurf Stand Mai 2023)	Beurteilung						
			Bedeutung als Freiraum in Bezug auf Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung	Bedeutung als Siedlungsraum in Bezug auf raumordnerische Ziele und Grundsätze	Boden- und Naturschutz	Gewässer- und Hochwasserschutz	Erschließung	Sonstiges	Fazit
H 01	3,2	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft;Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv ackerbaulich genutzt, baulich durch östliche Siedlung stark vorgeprägt	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in westliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Verwaltung, Schule, Nahversorgung); Anbindung zur Kinderbetreuung mäßig	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, für Wiesenvögel potentiell geeignet, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen		über Rankenbachstraße und Ausbau Feldweg möglich	Entwicklung ggf. durch südlich gelegene Hofstelle beeinträchtigt (insb. Geruch)	wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
H 02	1,9	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; im RROP Entwurf zudem: Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv lackerbaulich genutzt, baulich durch südliche Siedlung vorgeprägt	Fortsetzung der bisherigen nordöstliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Verwaltung, Schule, Nahversorgung); Anbindung zur Kinderbetreuung mäßig	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, Nahrungshabitat einer gefährdeten Vogelart, für Wiesenvögel potentiell geeignet		über Ludwig-Hartmann-Straße möglich		Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
H 03	3,5	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; im RROP Entwurf zudem: Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Weideland genutzt, starke bauliche Vorprägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in östliche Richtung, sehr gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Verwaltung, Kinderbetreuung, Schule, Nahversorgung)	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, keine artenschutzrechtliche Relevanz, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen		über Lindenstraße, Heggenweg und Ostraße möglich - gute Nähe zum Bahnhof	Entwicklung ggf. durch vorh. Hofstellen beeinträchtigt (insb. Geruch), Lärmeinwirkung durch Bahn	sehr gute und zentrale Entwicklungsoption, wenig Restriktionen
H 04	3,6	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; im RROP Entwurf zudem: Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv ackerbaulich genutzt, ohne bauliche Vorprägung	Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung in östliche Richtung, gute Nähe zu zentralen Einrichtungen (Verwaltung, Kinderbetreuung, Schule, Nahversorgung), bei großflächiger Entwicklung Kinderbetreuungseinrichtung mitdenken	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, keine artenschutzrechtliche Relevanz, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen		Anbindung an Osnabrücker Straße über Fläche Hi 05 empfohlen, Ausbau Eisenbahnstraße - gute Nähe zum Bahnhof	Entwicklung ggf. durch vorh. Hofstellen beeinträchtigt (insb. Geruch), Lärmeinwirkung durch Bahn	sehr gute und zentrale Entwicklungsoption, wenig Restriktionen
H 05	2,8	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; im RROP Entwurf zudem: Vorbehaltsfläche Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	landwirtschaftlich als Acker- und Weideland genutzt, geringe bauliche Vorprägung	Fortführung der bisherigen Siedlungsansätze südlich der Osnabrücker Straße, gute Nähe zur Verwaltung, Anbindung zur Kinderbetreuung, Schule, Nahversorgung mäßig	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, beweidete Teilfläche potentiell Fledermaushabitat, Wiesenvogelvorkommen möglich, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen		über Osnabrücker Straße - Abstimmung mit Straßenbaulastträger erforderlich	Entwicklung ggf. durch vorh. Hofstellen beeinträchtigt (insb. Geruch), Lärmeinwirkung durch Osnabrücker Straße und Bahn	Fläche mit artenschutzrechtlicher Relevanz, ansonsten wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll
Hi14	1,1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv ackerbaulich genutzt, landschaftsprägende Baumreihe entlang Münsterstraße, bauliche Vorprägung durch umliegende Bebauung	Lückenschluss, gute Nähe Anbindung zur Kinderbetreuung, Schule, Nahversorgung	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, keine artenschutzrechtliche Relevanz		über Münsterstraße - Abstimmung mit Straßenbaulastträger erforderlich	Entwicklung ggf. durch nördlich gelegene Hofstellen beeinträchtigt (insb. Geruch), Lärmeinwirkung durch Münsterstraße	wenig Restriktionen, siedlungsstrukturell sinnvoll

Gesamt 16,1
nach Abwägung: 15