



## **GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/06 „Schötmarsche Straße“

---

**Planzeichnung**

**Stand: Aufstellung – November 2011**

<b>Übersichtskarte 1:5000 .....</b>	<b>A</b>
<b>Planzeichnung 1:1500 .....</b>	<b>B</b>
<b>Begründung .....</b>	<b>1</b>
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes .....	1
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	1
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	1
5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht .....	2
6. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenverhältnisse .....	2
7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen .....	2
8. Immissionsschutz.....	2
9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	2

## **Übersichtskarte 1:5000**

**(siehe Anlage)**

# **Planzeichnung 1:1500**

**(siehe Anlage)**

# **Begründung**

## **1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Nachdem durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Gebiet „Waldstraße“ in den vergangenen Jahren verstärkt Grundstücke im Süden der Gemeinde angeboten wurden, besteht nunmehr eine verstärkte Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im nördlichen Gemeindegebiet. Weiterhin besteht auch ein Bedarf an kleineren Mietwohnungen.

Diese Nachfragen können nicht durch auf dem Markt vorhandene Grundstücke abgedeckt werden.

Der Bereich südlich der Schötmarschen Straße ist für Wohnbebauung geeignet. Da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, sind sie sofort verfügbar.

Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Voraussetzung für eine Bebauung des Bereiches ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der dort landwirtschaftliche Flächen festsetzt.

Das Bauleitplanverfahren muss als Vollverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das in der Flur 5 der Gemarkung Krentrup liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Schötmarsche Straße
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch die Schötmarsche Straße

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/06 „Schötmarsche Straße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Planung berücksichtigt die Ziele der Landesplanung und Raumordnung.

Die Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde von der Bezirksregierung positiv beantwortet.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 19. Änderung vom 30.05.2011, stellt die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, mit dem Ziel Wohnbaufläche darzustellen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## **5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht**

Vom Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ wird das Plangebiet nicht erfasst.

Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/06 „Schötmarsche Straße“.

## **6. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse**

Das Änderungsgebiet schließt unmittelbar an die Bebauung des Ortsteiles Leopoldshöhe an.

Der Ortskern liegt in fußläufiger Erreichbarkeit. In fußläufiger Entfernung des Plangebietes liegen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes, Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und öffentliche Einrichtungen.

Das Gelände fällt leicht ab.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an.

## **7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen**

Ein baulicher Bestand ist auf den Flächen nicht vorhanden.

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurstücke 303, 309, 310, Flur 5, Gemarkung Krentrup sowie das Flurstück 1830, Flur 1, Gemarkung Leopoldshöhe, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe. Alle anderen Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im privaten Eigentum.

## **8. Immissionsschutz**

Durch die Nutzungen **außerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen die auf das Plangebiet einwirken.

Planungsrechtlich zulässig sind außerhalb des Plangebietes im Norden Nutzungen, die denen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Weitere Immissionen wirken von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet ein.

Südlich des Plangebietes verläuft die L 751n (Schötmarsche Straße).

## **9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können Baurechte realisiert werden.

Auf den Ackerflächen sind zukünftig bauliche Entwicklungen möglich.

Der hierdurch ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft muss ermittelt und bewertet werden.

Im weiteren Verfahren sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.