

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

22. Änderung des Flächennutzungsplanes – Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Südlich Schötmarsche Straße“

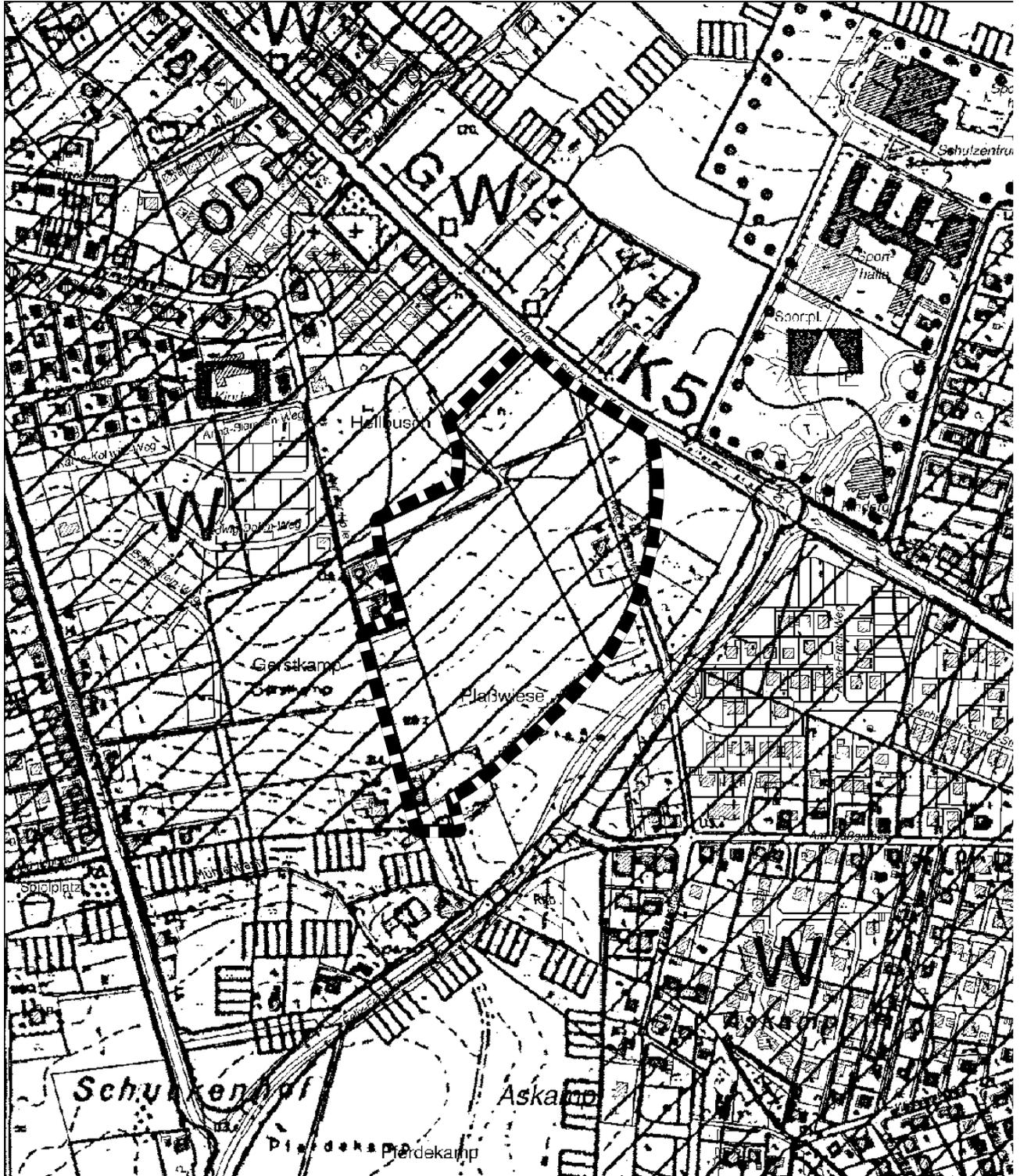
Planzeichnung

Begründung

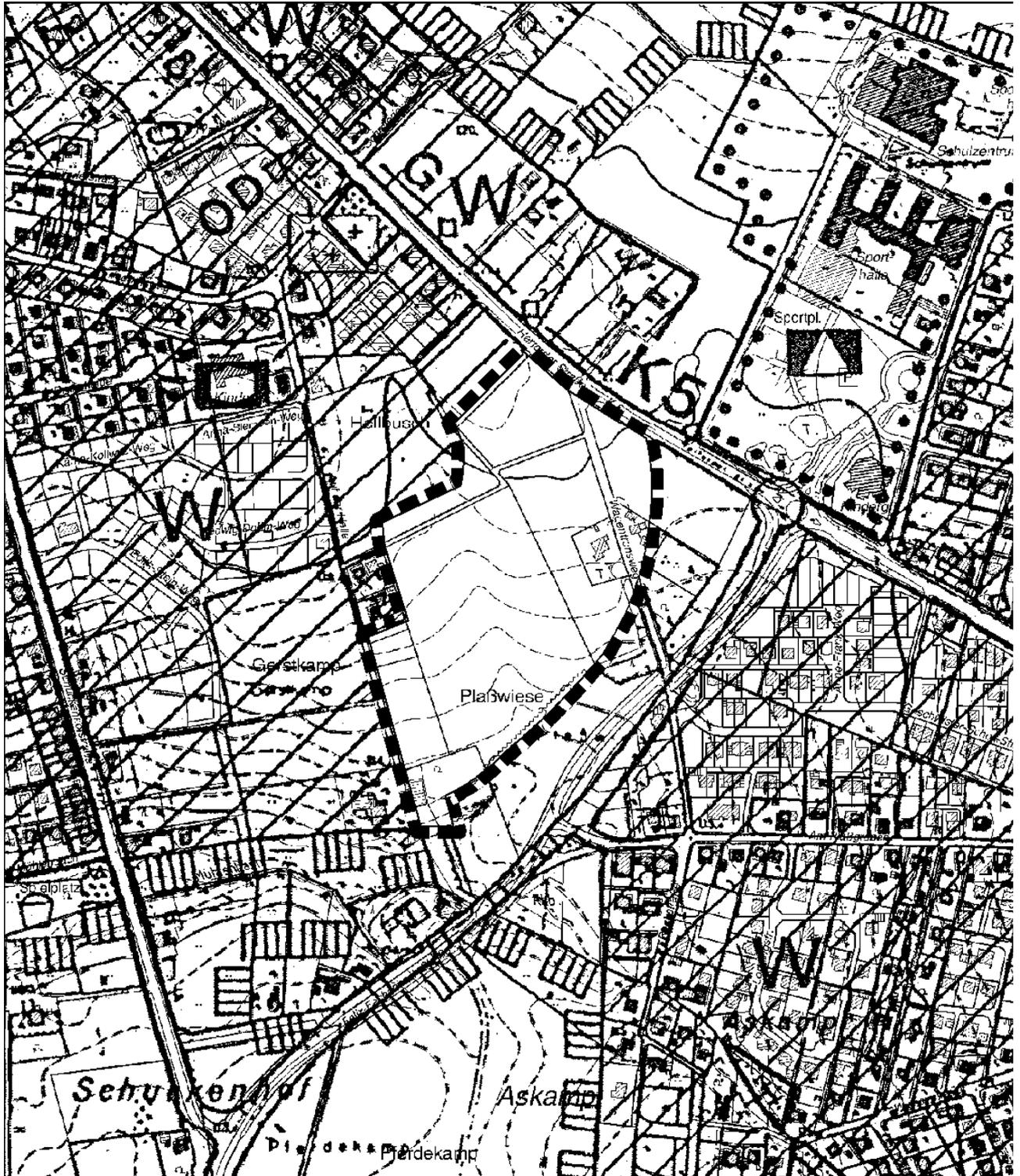
Stand: Aufstellung – Mai 2015

Übersichtskarte 1:20000	1
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - derzeitige Darstellung 1:5000	2
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - zukünftige Darstellung 1:5000	3
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich B - derzeitige Darstellung 1:5000 ..	4
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich B - zukünftige Darstellung 1:5000.	5
Planzeichenerklärung	6
Begründung	6
1. Lage im Gemeindegebiet.....	6
2. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	6
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren	7
5. Derzeitige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
6. Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse	8
7. Ver- und Entsorgung, verkehrliche Belange	8
8. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Immissionsschutz.....	8

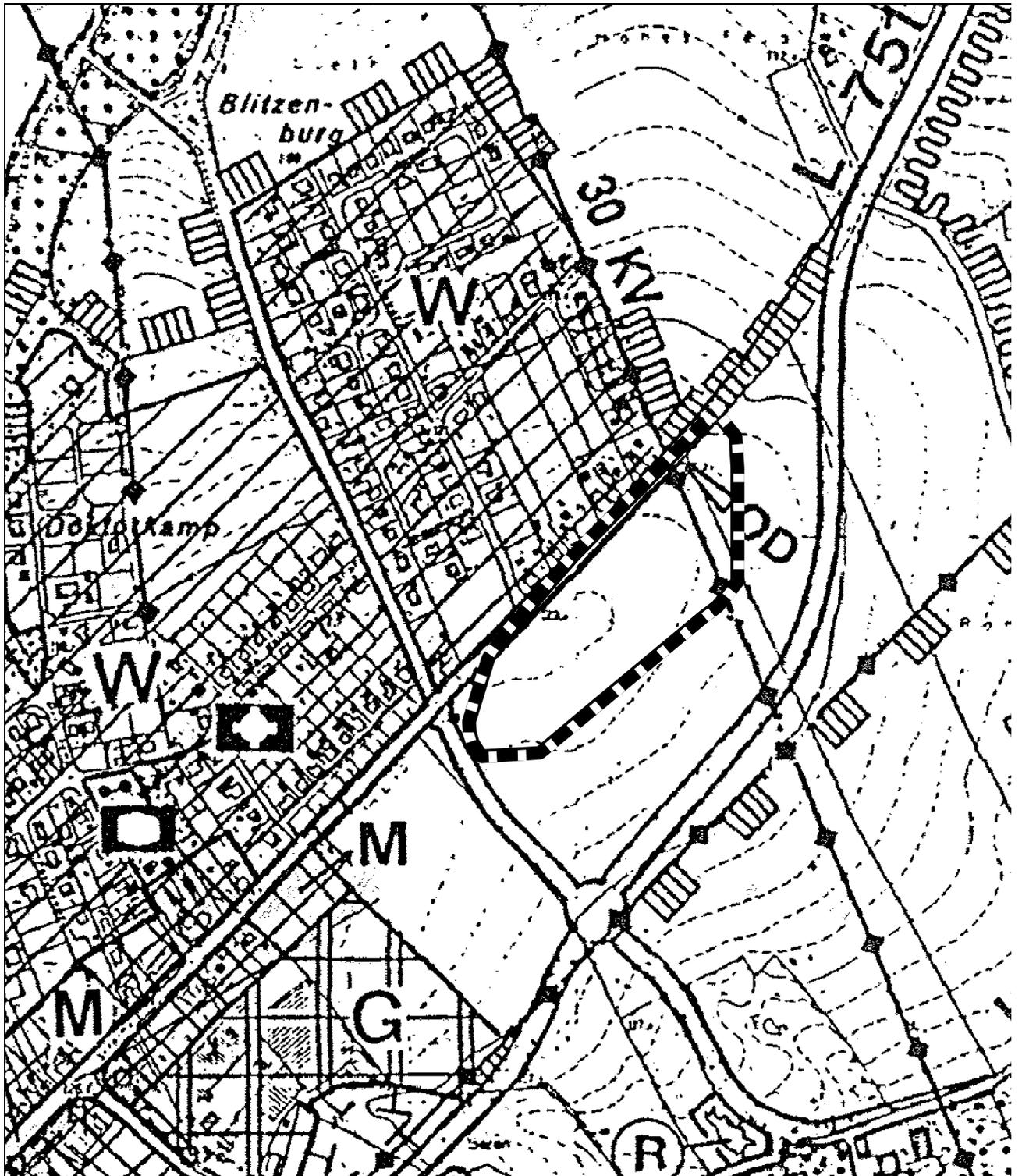
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - derzeitige Darstellung 1:5000



22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - zukünftige Darstellung 1:5000



22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich B - derzeitige Darstellung 1:5000



Planzeichenerklärung

Darstellungen gem. § 5 BauGB

-  Änderungsbereich
-  Wohnbauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Flächen für Aufschüttungen

Begründung

1. Lage im Gemeindegebiet

Der Teilbereich A liegt am Ortsrand des Ortsteiles Schuckenbaum.

Der Teilbereich B schließt unmittelbar an die Bebauung des Ortsteiles Leopoldshöhe an. Der Ortskern des Ortsteiles Leopoldshöhe mit Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Bibliothek sowie mit seinen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes liegt in fußläufiger Entfernung.

2. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung

Innerhalb des Gemeindegebietes besteht weiterhin Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Diese Nachfragen können nicht durch auf dem Markt vorhandene Grundstücke abgedeckt werden. Die Mobilisierung von Bauland im Innenbereich führt ebenso zu keiner ausreichenden Bedarfsdeckung. Die Gemeinde stellt parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ auf. Die Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Der Bereich südlich der Schötmarshen Straße (Teilbereich B) ist für Wohnbebauung geeignet. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes, der dort landwirtschaftliche Flächen festsetzt. Durch die Bezirksregierung wurden Überhänge an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan mitgeteilt. Eine zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen ist daher nicht möglich. Überhänge an Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sind abzubauen. Die notwendige Rücknahme erfolgt im Teilbereich A, durch eine Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft anstatt von Wohnbauflächen. Weiterhin bleibt die beabsichtigte wahrnehmbare Trennung der Siedlungsbereiche Schuckenbaum und Leopoldshöhe so gewahrt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen im Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz wird im Verfahren gestellt.

4. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren

Vom Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ werden beide Teilbereiche nicht erfasst.

Der Teilbereich A ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Teilbereich B der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06/06 „Schötmarsche Straße“. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt überwiegend Flächen für die Landwirtschaft fest.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04.

5. Derzeitige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Teilbereich A ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig wird er als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teile dieser Flächen können nicht baulich entwickelt werden, da die Belange eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Großviehhaltung zu berücksichtigen sind.

Der Teilbereich B ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beabsichtigt sind zukünftig Darstellungen als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Aufschüttungen. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht der angestrebten Entwicklung eines Wohngebietes. Die Fläche für Gemeinbedarf stellt die Fläche entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung dar (Kindergarten). Die Fläche für Aufschüttungen ergibt sich aus dem Bau des beabsichtigten Lärmschutzwalles.

Die detaillierten Darstellungen sind den Planzeichnungen zu entnehmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die folgenden Größenordnungen:

Teilbereich A		
	Darstellung derzeit	Darstellung zukünftig
Wohnbaufläche	5,7 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	-	5,7 ha
Gesamt	5,7 ha	5,7 ha

Teilbereich B		
	Darstellung derzeit	Darstellung zukünftig
Fläche für die Landwirtschaft	2,85 ha	-
Wohnbaufläche	-	2,25 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	-	0,2 ha
Fläche für Aufschüttungen	-	0,4 ha
Gesamt	2,85 ha	2,85ha

6. Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Teilbereich A ist leicht geneigt B (Höhen von ca. 121 N.N. im Norden bis 112 m N.N. im Süden), im Teilbereich B (Höhen von ca. 124 N.N. im Norden bis 123 m N.N. im Süden) ist es flach.

Innerhalb der Änderungsbereiche stehen lehmige Böden an.

Bisher wurden keine schutzwürdigen Böden mitgeteilt.

7. Ver- und Entsorgung, verkehrliche Belange

Die Ver- und Entsorgung des Teilbereiches B ist möglich. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

8. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Planung können Baurechte realisiert werden.

Auf den Ackerflächen im Teilbereich B 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. Die Artenschutzprüfung erfolgt im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren.

Gesetzlich geschützte Biotop sind in keinem der Teilbereiche vorhanden.

Der Teilbereich A wird zukünftig dem Freiraum zugeordnet. Eine Inanspruchnahme der Fläche zu Siedlungszwecken ist dann nicht mehr möglich. Die derzeitige Nutzung des Bereiches als Ackerflächen kann weiterhin ausgeübt werden.

Südlich des Teilbereiches A verläuft die L 751n (Schötmarsche Straße). Die Immissionen werden im weiteren Verfahren untersucht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet.