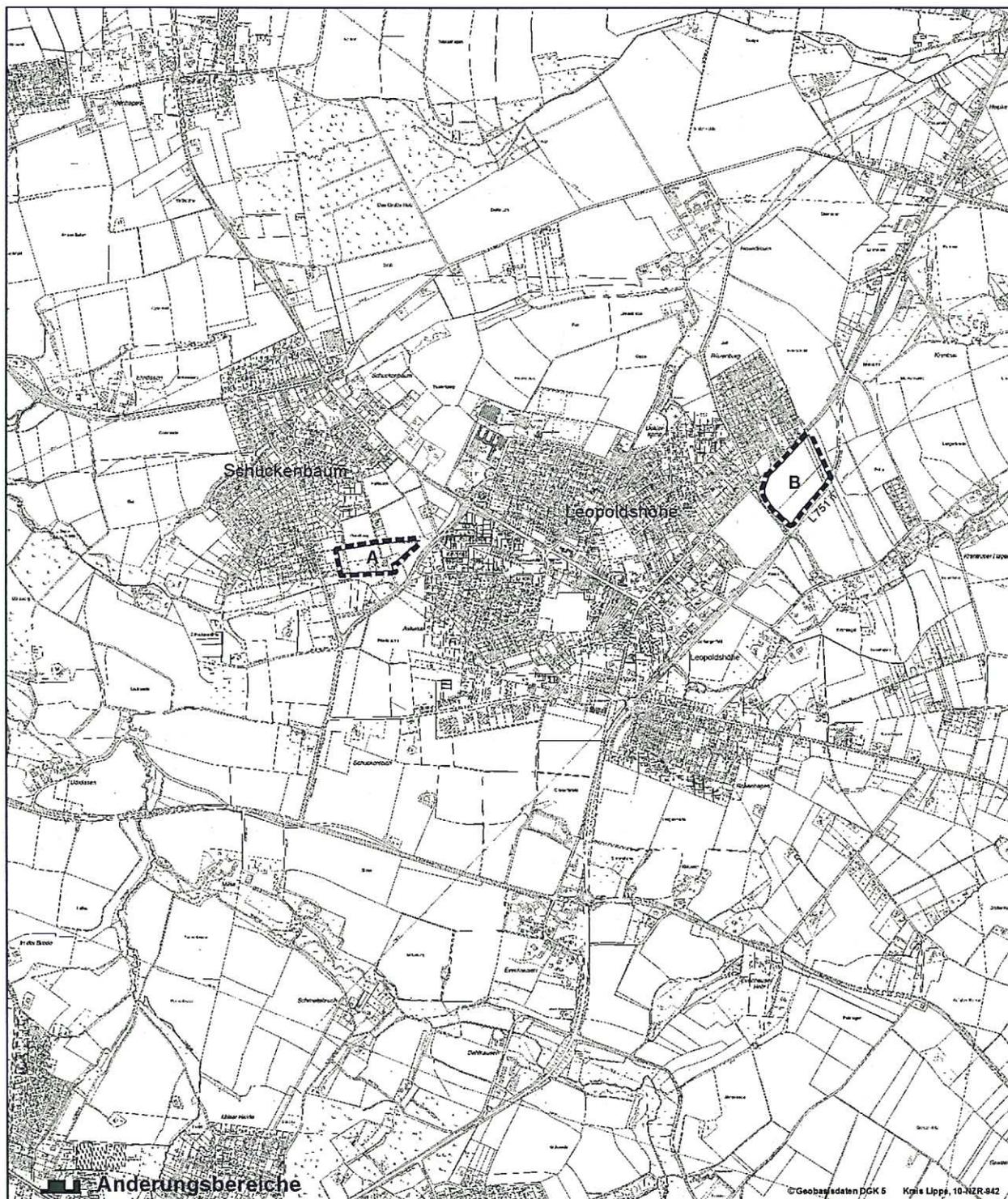




22. Änderung des Flächennutzungsplanes – Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“



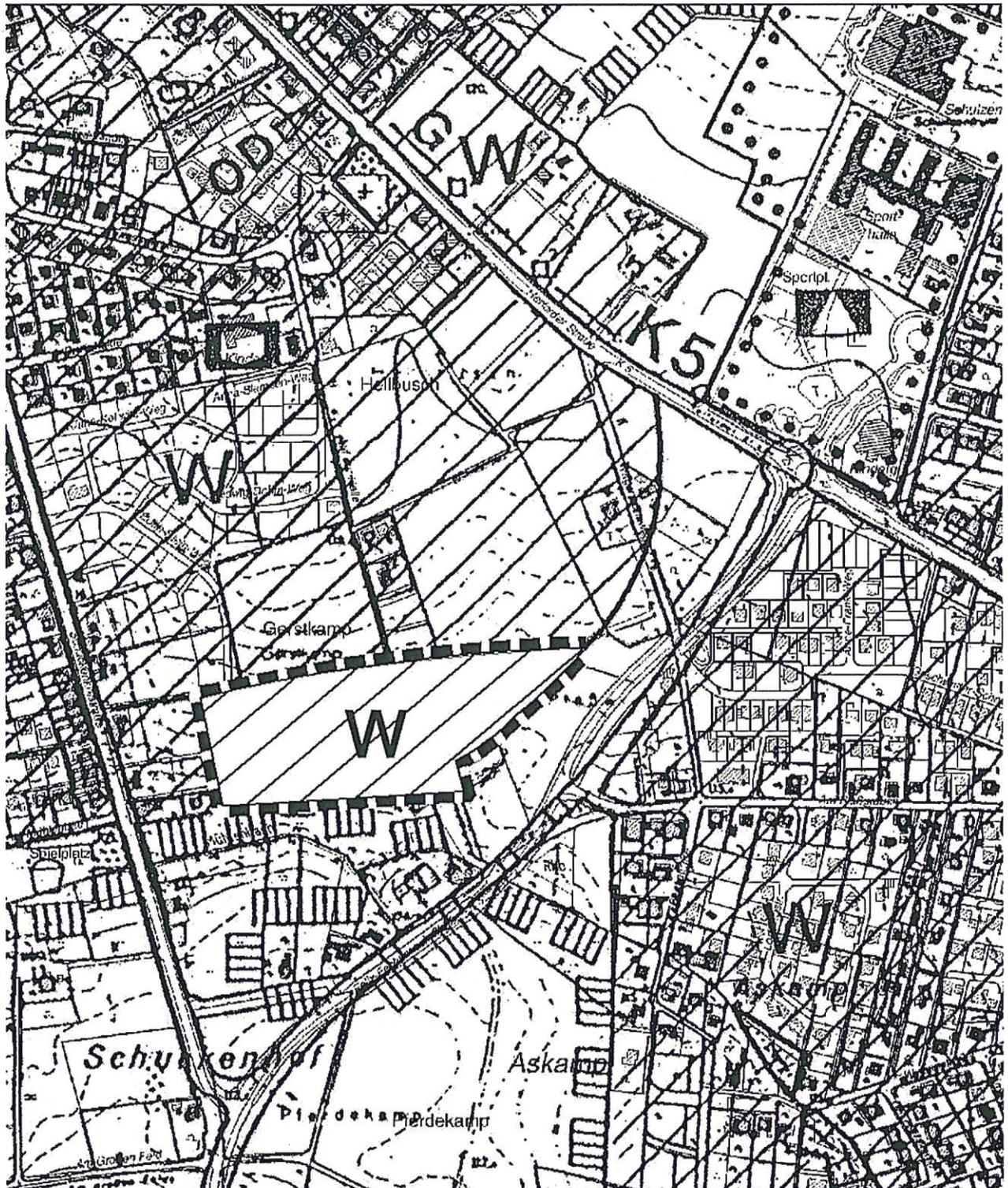
Planzeichnung
Begründung

Stand: Auslegung – März 2016

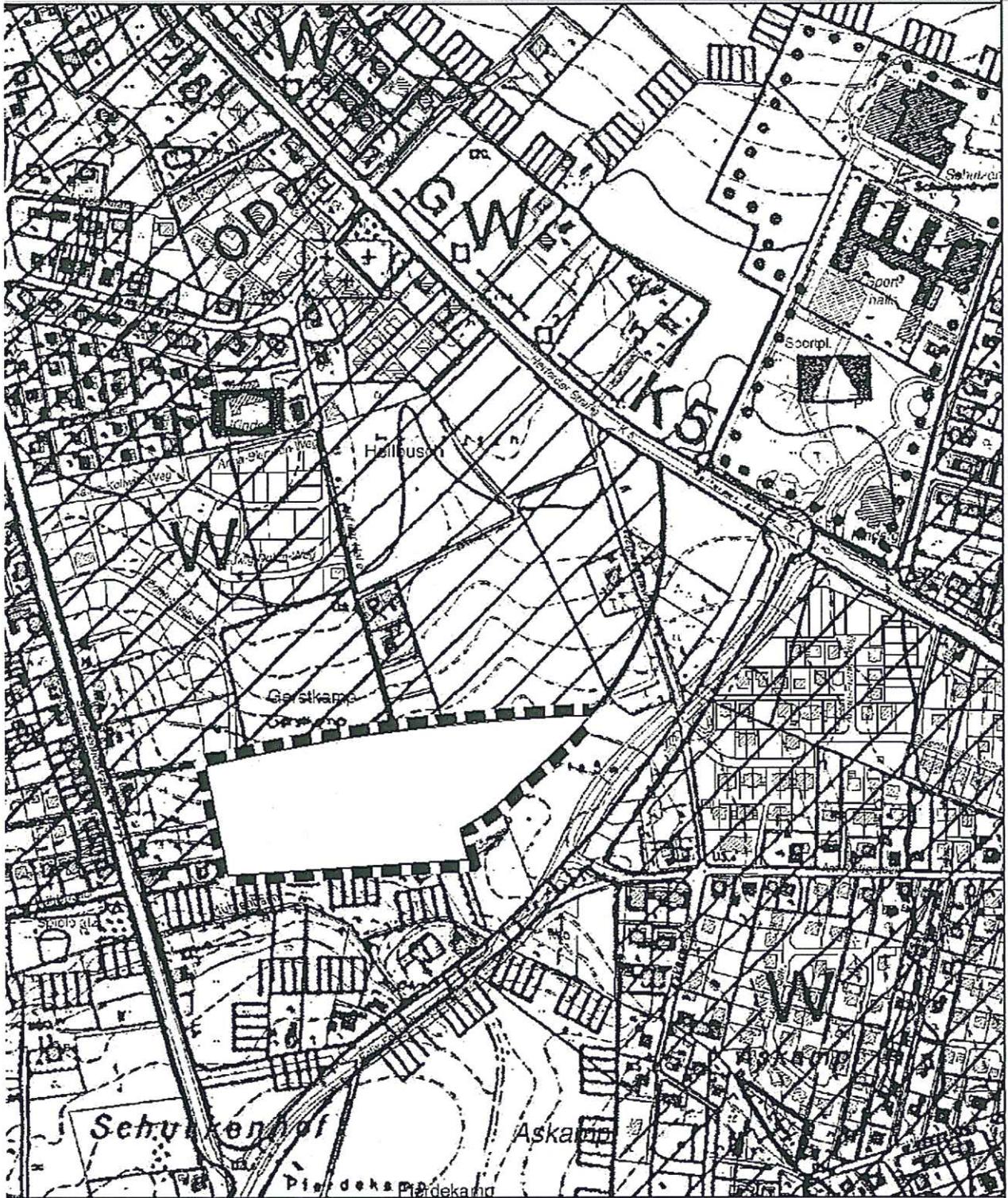
Inhalt

22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - derzeitige Darstellung 1:5000	3
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - zukünftige Darstellung 1:5000	4
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich B - derzeitige Darstellung 1:5000 ...	5
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich B - zukünftige Darstellung 1:5000 ..	6
Planzeichenerklärung	7
Begründung	7
1. Lage im Gemeindegebiet.....	7
2. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	7
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
4. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren.....	8
5. Derzeitige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	8
6. Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse.....	9
7. Ver- und Entsorgung, verkehrliche Belange.....	9
8. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Immissionsschutz	9

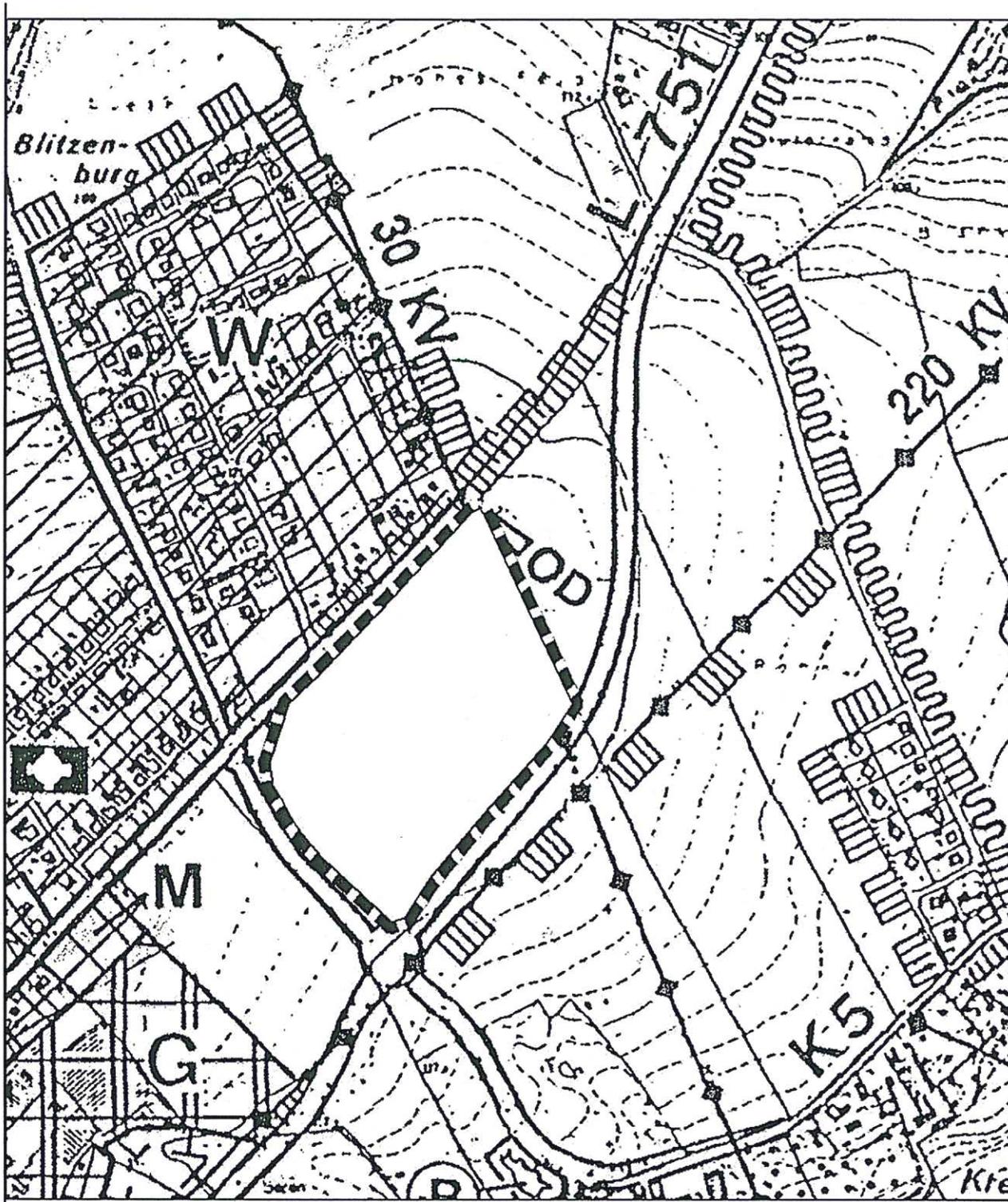
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - derzeitige Darstellung 1:5000



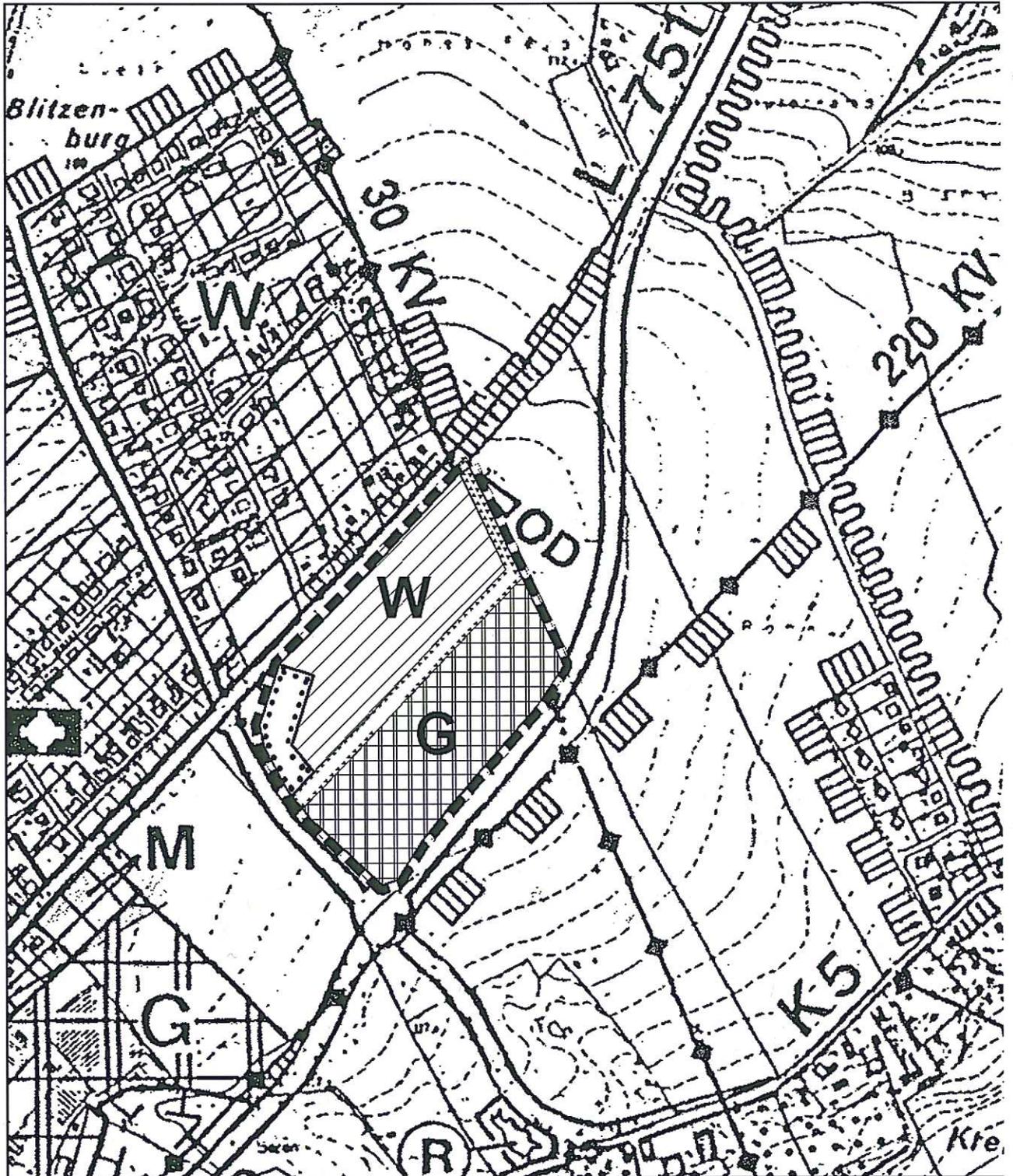
22. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung Teilbereich A - zukünftige Darstellung 1:5000



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



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



Planzeichenerklärung

Darstellungen gem. § 5 BauGB
- Auszug

-  Änderungsbereich
-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  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 befindet sich im Ortsteil Krentrup und 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. Im Süden befindet sich mit der L 751 eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz.

2. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung

Im Gemeindegebiet besteht eine starke Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Weiterhin besteht auch ein Bedarf an Mietwohnungen. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW für den Prognosezeitraum bis 2040 geht von einem Bevölkerungswachstum von 11,5 % aus. In der Altersklasse 25 Jahre bis zu 40 Jahren rechnet IT NRW mit einer Bevölkerungszunahme von 8,6 %.

Die Gemeinde aktiviert Bauplätze im Innenbereich durch Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Baulückenkataster und Überplanung von Bebauungsplänen im Innenbereich). Diese Maßnahmen führen aber zu keiner Bedarfsdeckung. Auf dem Grundstücksmarkt werden Grundstücke nicht in ausreichender Anzahl angeboten.

Bauflächen für gewerbliche Zwecke stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht mehr zur Verfügung. Ortsansässige Unternehmen, die an ihren Standorten Erweiterungsbedarfe haben, finden keine geeigneten Flächen zur Expansion.

Der Bereich südlich der Schötmarshen Straße (Teilbereich B) ist für Zwecke der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung wie Gewerbe) 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 Detmold 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.

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 wurde von der Bezirksregierung Detmold positiv beantwortet.

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 „Am Gieselmannkreisel“.

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 derzeit nicht baulich entwickelt werden, da noch die Belange eines landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen sind.

Diese Fläche in Teilbereich wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht der ausgeübten Nutzung.

Der Teilbereich B ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beabsichtigt sind zukünftig Darstellungen als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, gewerbliche Baufläche und eine 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 (Kindertagesstätte) sowie den bereits absehbaren Flächenbedarf für die notwendige Erweiterung. Die Fläche für Aufschüttungen ergibt sich aus dem Bau des beabsichtigten Lärmschutzwalles.

Die Flächendarstellung für gewerbliche Bauflächen in Teilbereich B leistet einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen.

Die detaillierten Darstellungen sind den Planzeichnungen zu entnehmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die folgenden Größenordnungen:

Teilbereich A

	Darstellung derzeit	Darstellung zukünftig
Wohnbaufläche	2,8 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	-	2,8 ha
Gesamt	2,8 ha	2,8 ha
Teilbereich B		
	Darstellung derzeit	Darstellung zukünftig
Fläche für die Landwirtschaft	5,0 ha	-
Wohnbaufläche	-	1,9 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	-	0,3 ha
Fläche für Aufschüttungen	-	0,6 ha
Gewerbliche Bauflächen	-	2,2 ha
Gesamt	5,0 ha	5,0 ha

6. Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Teilbereich A ist leicht geneigt (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 120 m N.N. im Süden) ist ebenso geneigt.

Innerhalb der Änderungsbereiche stehen lehmige Böden an.

7. Ver- und Entsorgung, verkehrliche Belange

Die Ver- und Entsorgung des Teilbereiches B ist möglich. Der Anschluss an das Frischwasser- und Schmutzwassernetz der Gemeinde ist möglich.

Die Kapazitäten in der Kläranlage Heipke reichen aus, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Die detaillierte Entwässerung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 05/04 geregelt. Der Bebauungsplan setzt Flächen für die Wasserwirtschaft fest, die das anfallende Niederschlagswasser zunächst Rückhalten können, bevor die ortsnahe Einleitung in die nächstgelegene Vorflut erfolgt.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich eine Bushaltestelle. Die Anbindung an den ÖPNV kann damit sichergestellt werden.

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

In Teilbereich A wird die derzeit ausgeübte Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auf den Ackerflächen im Teilbereich B sind zukünftig bauliche Entwicklungen möglich.

Der hierdurch ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft muss ermittelt und bewertet werden. Die Artenschutzprüfung und Berechnung und Regelung der Eingriffskompensation erfolgt im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren.

Gesetzlich geschützte Biotope 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 B verläuft die L 751n (Schötmarsche Straße).

Die Immissionen wurden im Verfahren untersucht. Im Ergebnis ...XXX

Ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB wurde zum Entwurf erarbeitet und liegt der Begründung als eigenständiger Teil bei.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der im Umweltbericht für die jeweiligen Schutzgüter der Planungsebene entsprechend genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wie z. B. der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB seitens der Gemeinde im Teilbereich B verfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“, eine entsprechende Konkretisierung der Maßnahmen vorzunehmen ist bzw. diese verbindlich festzusetzen sind. Ergänzend sind die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Fachgutachten einschließlich daraus ggf. resultierender Maßnahmen auszuarbeiten und im Rahmen der Gesamtplanungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

9. Belange der Landwirtschaft

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung reduziert in Teilbereich A Flächen, die bisher für Siedlungszwecke vorgesehen sind.

In Teilbereich B werden dagegen erstmalig Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen.

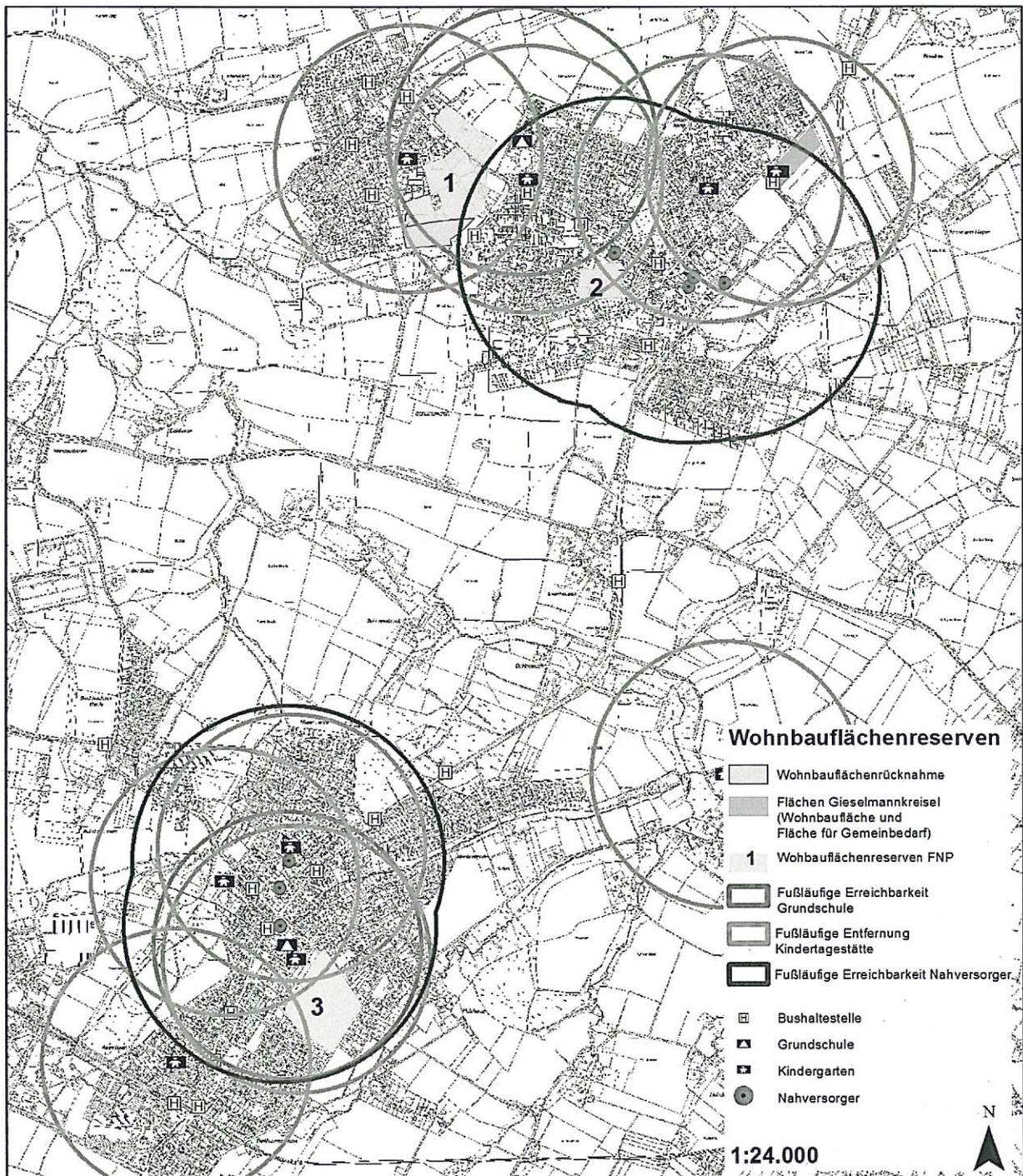
Eine erstmalige Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gemeindegebiet ist derzeit noch unvermeidbar. Der vorhandene Bedarf an baureifen Grundstücken kann nicht durch Baulücken und Entwicklungen im Innenbereich gedeckt werden (siehe hierzu auch die Ausführungen unter 10.).

10. Städtebauliche Belange und Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch fordert einen Vorrang der Innenentwicklung. Die Gemeinde Leopoldshöhe kann den Flächenbedarf für Wohnen derzeit nicht nur durch Innenentwicklung decken.

Zur Umsetzung der Planung stehen keine geeigneten **Brachflächen oder Flächen im Innenbereich** in ausreichender Größe zur Verfügung.

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat ein Baulückenkataster aufgebaut, um Impulse zur Inanspruchnahme baureifer Grundstück im Innenbereich zu geben. Das Baulückenkataster wurde im Herbst 2014 erstmalig veröffentlicht. Die Anzahl der Baulücken betrug über 200. Bisher sind weniger als 5 % der Flächen dieser Baulücken einer Bebauung zugeführt worden. Weiterhin unterstützt die Gemeinde Bestrebungen, Nachverdichtungen im Innenbereich zu fördern. Dies belegen Planungen wie die erfolgte Überplanung des alten Sportplatzes im Ortsteil Asemissen (10. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“). Die



Gemeinde betreibt weiterhin Bauleitplanungen, um Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren (z.B. laufendes verbindliches Bauleitplanverfahren „Bachstraße“).

Die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich kann derzeit die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aber nicht in dem Umfang decken, wie sie zur Stillung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW für den Prognosezeitraum bis 2040 geht von einem Bevölkerungswachstum von 11,5 % aus. In der Altersklasse 25 Jahre bis zu 40 Jahren rechnet IT NRW mit einer Bevölkerungszunahme von 8,6 %.

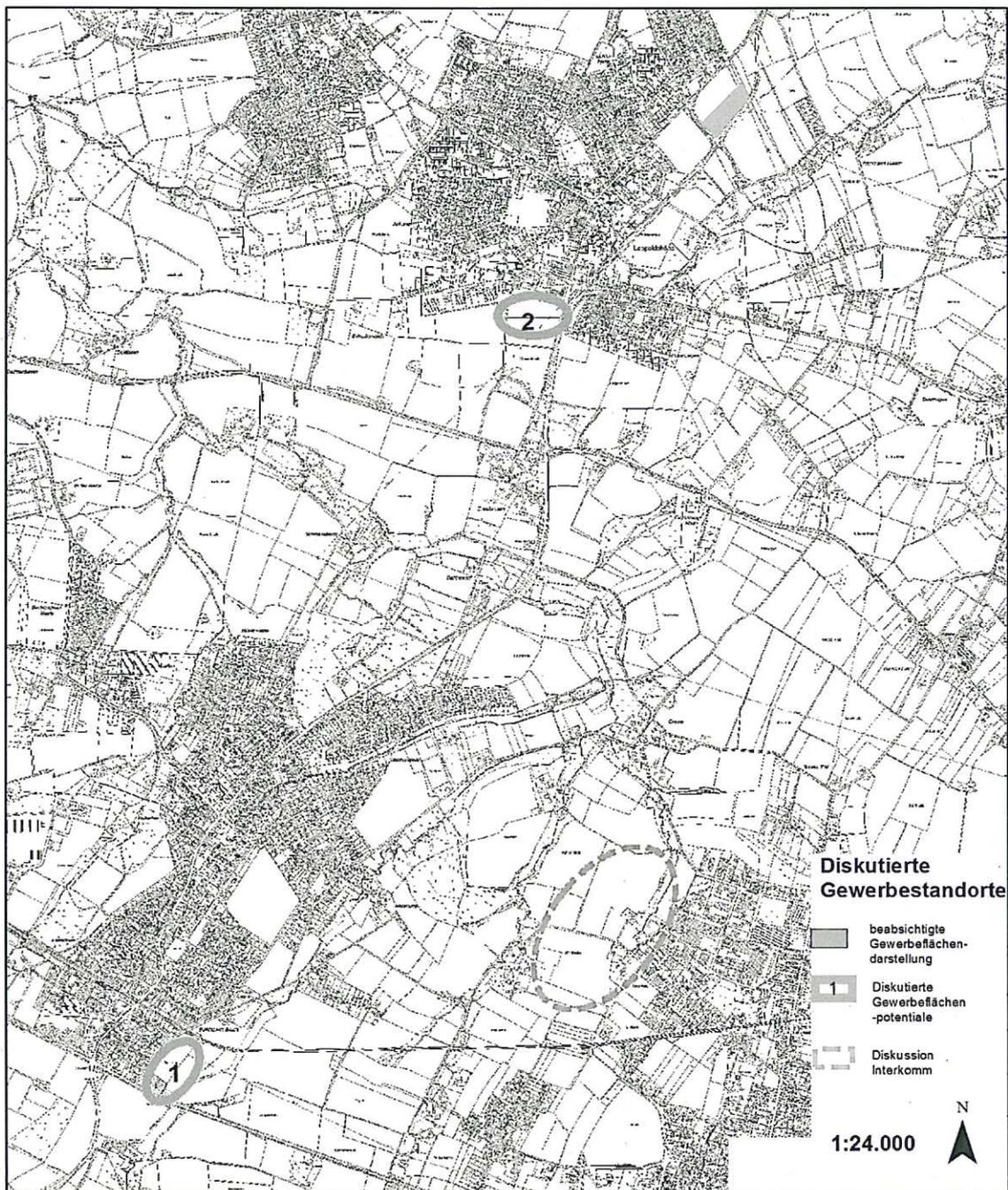
Im Teilbereich B befindet sich eine Kindertagesstätte. Der Träger beabsichtigt dort eine Erweiterung von bisher 3 auf 5 Gruppen. Die vorhandene und geplante Infrastruktur kann genutzt werden.

Der Ortskern Leopoldshöhe mit seinen Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsangeboten liegt in fußläufiger Entfernung zu der neu dargestellten Wohnbaufläche im Ortsteil Heipke.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Schötmarsche Straße gewährleistet. Die Flächen können schnell entwickelt werden. Ein Bebauungsplanverfahren wird parallel betrieben. Flächen mit vergleichbaren Qualitäten stehen im nördlichen Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung. Im Allgemeinen Siedlungsbereich innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine Flächen für neue Wohnbauflächendarstellungen zur Verfügung, die eine ähnlich gute Lage und Eignung zur Wohnbauflächendarstellung besitzen als die jetzt beabsichtigte Fläche im Ortsteil Krentrup.

Alternative Standorte für die notwendige Rücknahme der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet wurden diskutiert. Die Lagegunst anderer größerer bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen (z.B. Wohnbaufläche am Starenweg in Asemissen (Wohnbauflächenreserve 3 Abbildung Wohnbauflächenreserven) oder Wohnbaufläche an der Askampstraße in Leopoldshöhe (Wohnbauflächenreserve 2 in der Abbildung „Wohnbauflächenreserve“) ist so hoch, dass eine Zuordnung zum Freiraum nicht erfolgen sollte.

Möglichkeiten für Flächenrücknahmen ergeben sich städtebaulich sinnvoll nur im Bereich zwischen Schuckenbaum und Leopoldshöhe (Wohnbauflächenreserve 3 in der Abbildung „Wohnbauflächenreserven“). Die Rücknahme der Wohnbauflächen in Teilbereich A leistet weiterhin einen Beitrag, die wahrnehmbare Trennung der Siedlungsbereiche Schuckenbaum und Leopoldshöhe zu wahren. Die Wohnbauflächen in Teilbereich A können zudem nicht zeitnah entwickelt werden.



Die Darstellung der Gewerbeflächen in Teilbereich B dient der Bedarfsdeckung für Gewerbeflächen. Freie Gewerbeflächen sind im Gemeindegebiet nicht mehr vorhanden. Vorprüfungen und Gespräche in den letzten drei Jahren für zwei andere Standorte (diskutierte Gewerbeflächenpotentiale 1 und 2 in der folgenden Abbildung) im Gemeindegebiet Gewerbeflächen zu entwickeln, führten zu keinem Ergebnis.

Die Umsetzung eines Anfang der 2000er Jahre diskutierten interkommunalen Gewerbegebietes gemeinsam mit Stadt Oerlinghausen ist mittelfristig nicht möglich. Die Umsetzung ist abhängig von der äußeren Erschließung. Hierzu ist der Bau der "Ortsumgehung-Asemissen" erforderlich. Aussagen zur Realisierung dieses Straßenbauvorhabens können derzeit nicht getroffen werden.