

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 92/2017
zur Sitzung
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

| | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Fachbereich: | FB IV Bauen / Planen / Umwelt |
| Auskunft erteilt: | Herr Raddatz |
| Telefon: | 05208/991-272 |
| Datum: | 3. November 2017 |

Bauliche Entwicklung im Bereich der Heeper Straße – Einmündung Grenzweg

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|--------------------------------|---------------|--------------------|
| Hochbau- und Planungsausschuss | 16.11.2017 | |

Sachdarstellung:

Der Grundeigentümer eines Flurstückes an der Heeper Straße hat Interesse bekundet, auf seinem Grundstück eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ setzt auf dem Grundstück ein Landschaftsschutzgebiet fest.

Der Regionalplan stellt den Bereich überwiegend als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Innerhalb von ASB-Flächen können Kommunen Siedlungsflächen entsprechend ihrem nachgewiesenen Bedarf im Flächennutzungsplan darstellen. Aus Sicht der Bezirksregierung ist eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf der Fläche möglich.

Die Verwaltung hat zur Vorklärung für die Fläche ein Gespräch mit der Bezirksregierung Detmold geführt. In diesem Gespräch wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde Leopoldshöhe einen zusätzlichen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen hat. Im Flächennutzungsplan könnte die hier zur Diskussion stehende Fläche zusätzlich als Wohnbaufläche dargestellt werden. Ein Flächentausch wäre dann nicht notwendig.

Für zwei Wohnhäuser im Bereich des Grundstückes, an der Straße „Am Rott“, liegt eine genehmigte Bauvoranfrage vor.

Nördlich und östlich des Gebietes liegen an der „Heeper Straße“ die Siedlungsbereiche des Ortsteiles Bechterdissen. Eine Vorprägung der Fläche durch die Streubebauung der Umgebung ist gegeben. Wertvolle oder schützenswerte Biotope sind nicht bekannt. Die Topographie des Geländes lässt eine Bebauung zu. Eine technische Erschließung der Fläche ist möglich.

Der Bedarf an baureifen Grundstücken ist im Gemeindegebiet immer noch hoch. Grundstücke für private Wohnbauvorhaben sind nicht in ausreichender Anzahl auf dem Grundstücksmarkt vorhanden.

Die Verwaltung beurteilt eine Siedlungsentwicklung auf der Fläche positiv.

Zur baulichen Entwicklung der gesamten Fläche sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Nach jetzigem Kenntnisstand müssen die Bauleitplanverfahren als sogenannte Vollverfahren (zweimalige Beteiligung und Erstellung eines Umweltberichtes) durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan könnte zeitgleich im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden.

Ein Bebauungsplan würde die erstmalige Ausweisung von Bauland bedeuten. Im weiteren Verfahren wäre die LIL zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Im weiteren Verfahren ist die LIL zu beteiligen.

Schemmel

Anlagen:

Übersichtskarte 1

Übersichtskarte 2

FNP