

Flächennutzungsplan Begründung
39. Änderung – Vorentwurf –

Gemeinde Rosendahl

1.	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3	
3.	Änderungsanlass und derzeitige Situation	3	
4.	Änderungspunkte	4	
5.	Sonstige Belange	4	
5.1	Erschließung	4	
5.2	Belange des Naturhaushaltes	4	
5.3	Ver- und Entsorgung	4	
5.4	Immissionsschutz	4	
5.5	Altlasten	5	
5.6	Denkmalschutz	5	
6.	Umweltbericht	5	
6.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	6	
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	6	
6.3	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	6	
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7	
6.5	Zusätzliche Angaben	7	
6.6	Zusammenfassung	7	
7.	Verfahrensvermerk	8	

1. Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ... beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 des BauGB zu ändern.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Osterwick-südlich der Darfelder Straße und umfasst eine Fläche von ca. 0,08 ha.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Grünfläche“ dar. Westlich der Straße Im Kleining sowie östlich und südlich des Änderungsbereiches sind „Wohnbauflächen“ dargestellt. Im Süden des Änderungsbereiches schließen sich die als „Grünfläche“ dargestellten Flächen des Sportzentrums Osterwick an.

Nördlich der Darfelder Straße stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) trifft für den Änderungsbereich sowie die südlich und östlich gelagerten Flächen die Darstellung als Freiraum. Die unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen landesplanerischen Abstimmung wird davon ausgegangen, dass die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

3. Änderungsanlass und derzeitige Situation

Der Änderungsbereich war bereits Mitte der 1990er Jahre Gegenstand der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Osterwick“ und zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl.

Der Änderungsbereich wurde aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich Darfelder Straße / Im Kleining zunächst von einer baulichen Entwicklung ausgenommen und als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Anlass der im folgenden beschriebenen 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Wunsch eines Vorhabenträgers, das betroffene Grundstück in Ergänzung der östlich und westlich angrenzenden Wohnnutzungen einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus zuzuführen.

Der Änderungsbereich wird derzeit vollständig als Wiese genutzt.

4. Änderungspunkte

- *Änderung von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“*

Entsprechend der südlich, östlich und westlich angrenzenden Nutzungen soll auch für das Plangebiet die Darstellung als „Wohnbaufläche“ getroffen und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

5. Sonstige Belange

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Kleining. Eine direkte Anbindung des Änderungsbereichs an die Darfelder Straße (L 555) ist nicht vorgesehen.

5.2 Belange des Naturhaushaltes

- Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans „Rosendahl“. Der Geltungsbereich beginnt nördlich der Darfelder Straße. Die Entwicklungskarte stellt für die dort gelegene freie Landschaft das Entwicklungsziel 1.2 „Anreicherung mit Feldgehölzen und Hecken zur Vernetzung der großen Waldgebiete“ dar.

- Eingriffsregelung

Wertvolle Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung quantifiziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (Eingriffsregelung nach §§ 18ff BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB), siehe hierzu auch Pkt. 6. Umweltbericht.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird für den Änderungsbereich durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die in der Straße Im Kleining vorhandene Mischwasserkanalisation.

5.4 Immissionsschutz

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das Sportzentrum Osterwick mit zwei Sportplätzen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Osterwick“ wurde ein Immissionsgutachten erstellt, in dem

die Auswirkungen der Sportanlagen auf die nördlich und westlich angrenzend zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Wohnnutzungen (Im Kleinling Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5) untersucht wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionspunkten sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit und in den festgelegten Ruhezeiten eingehalten werden. Da der Änderungsbereich größere Abstände zu der Sportanlage aufweist als die untersuchten Immissionspunkte, ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für den Änderungsbereich eingehalten werden.

Darüber hinaus unterliegt der Änderungsbereich Lärmimmissionen verursacht durch den Straßenverkehr auf der L 555 (Darfelder Straße). Das Ausmaß dieser Immissionen wird derzeit geprüft. Sofern erforderlich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzung getroffen.

5.5 Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altablagung verzeichnet. In einer gutachterlichen Untersuchung wurden geringe Kupferbelastungen des Bodens festgestellt, die oberhalb der zulässigen Grenze liegen. Vor Bebauung des Grundstücks wird eine erneute Analyse des Bodens sowie ggf. eine Beseitigung der vorhandenen Altablagungen erforderlich. Verbindliche Aussagen zum Umgang mit der vorhandenen Altablagung werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

5.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

6. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, ein derzeit unbebautes Grundstück im Eckbereich der Darfelder Straße / Im Kleining Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wird für den betreffenden Bereich die Änderung des Flächennutzungsplans von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

Für den Änderungsbereich relevante Umweltschutzziele liegen auf dieser Planungsebene nicht vor.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der **Bodenschutzklausel** wird mit der Flächennutzungsplanänderung insofern entsprochen, als dass es sich sowohl um eine Nachverdichtung der bereits bestehenden Bebauung an der Darfelder Straße und den Vorrang der Innenentwicklung handelt. Zudem wird eine bestehende Bodenbelastung nun überprüft und ggf. beseitigt.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der **FFH-Gebiete** und **europäischen Vogelschutzgebiete** sind von der Planung nicht betroffen, da diese in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden sind.

Die **Eingriffsregelung** gem. Bundesnaturschutzgesetz wird in Hinblick auf die Erstellung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

6.3 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden (z.B. bezüglich Immissionsschutz),
- auf der neu dargestellten Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- keine Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes NATURA 2000 beeinträchtigt werden sowie

- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht und die Entwicklungsziele des Landschaftsplans „Rosendahl“ nicht behindert werden.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme (Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus) und der Möglichkeit der Nachverdichtung in ortskernnaher Lage bestehen keine räumlichen Planungsalternativen, mit denen dieses Ziel gleichwertig umgesetzt werden kann.

6.5 Zusätzliche Angaben

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Änderungsbereichs und der nahen Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die von der Flächennutzungsplanänderung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffene neue Darstellung einer „Wohnbaufläche“ lässt keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring gem. § 4c BauGB werden daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Unbenommen hiervon ist dabei die Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

6.6 Zusammenfassung

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rosendahl beinhaltet die Änderung einer „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ im östlichen Ortseingangsbereich der Ortslage Osterwick.

Mit dieser Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Wohnhauses im Eckbereich der Darfelder Straße / Im Kleining geschaffen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in

der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde die derzeitige Darstellung „Grünfläche“ bestehen bleiben.
- Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der spezifischen Eigenart der betrachteten Fläche und der ortskernnahen Lage nicht.
- Die mit der Inanspruchnahme der „Grünfläche“ verbundenen Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betreffen eine als ökologisch nachrangig zu bewertende Fläche und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert.
- Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans „Rosendahl“ werden nicht behindert.
- Maßnahmen zum Monitoring werden nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

7. Verfahrensvermerk

Nach Genehmigung der vorliegenden Änderung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2006

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Tabelle: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Fläche	Änderungsbereich und Umfeld
Prüfungsinhalte	
Derzeitiger Umweltzustand	
Mensch	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, in Bezug auf den Menschen bestehen keine weiter spezifizierten Funktionen.
Tiere und Pflanzen	Die „Grünfläche“ weist aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, der isolierten Lage (Biotopverbund) und der umgebenden Nutzungen lediglich eine untergeordnete Bedeutung für Tier und Pflanze auf.
Boden	Die Fläche wird im Altlastenverzeichnis des Kreises Coesfeld geführt (s. Pkt. 5.5). Von gewachsenen, unveränderten Bodenverhältnissen im Änderungsbereich ist daher nicht auszugehen.
Wasser	Oberflächengewässer liegen im Änderungsbereich nicht vor. Angaben über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor und werden im weiteren Planverfahren ergänzt.
Luft und Klima	Das vorhandene Lokalklima ist vom Übergang des besiedelten Bereichs in die freie Landschaft bestimmt, wobei die positiven Auswirkungen der Landschaft überwiegen. Die Luftqualität entspricht der in Osterwick vorhandenen siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung, wobei jedoch aufgrund der Lage des Änderungsbereichs die Emissionen der umgebenden Straßen zu nennen sind.
Ortsbild / Landschaft	Die Fläche liegt im Übergangsbereich der Ortslage Osterwick in die freie Landschaft. Im Süden ist die Ortsumgehung Osterwick mit ihrem begleitenden Gehölzbestand prägend. Insgesamt weist das Ortsbild bzw. die Landschaft hier eine mittlere Qualität auf.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt ist gemäß der bestehenden und umgebenden Nutzungen als insgesamt gering einzuschätzen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturgüter und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
Bei Durchführung der Planung	Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Immissionsbelastungen für den Mensch werden derzeit geprüft (s. Pkt. 5.4). Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt betrifft eine Fläche von nachrangiger ökologischer Wertigkeit. Die Entwicklungsziele des Landschaftsplans „Rosendahl“ werden nicht behindert. Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt , sind mit der Änderung unter Berücksichtigung der bestehenden Altlast und der geringen Eingriffsintensität der geplanten Nutzung in dieses Schutzgut nicht verbunden. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden. Negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Ortsbild bzw. die Landschaft sind aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und damit nicht betroffen. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.
Bei Nicht-Durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Nutzung der Fläche als „Grünfläche“ bestehen bleiben.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Die Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist auf dieser Planungsebene nicht erforderlich und erfolgt – wenn notwendig – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dies betrifft auch den Ausgleich des mit der Änderung der „Grünfläche“ vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Aktenzeichen:	
Vermerk von	
Telefon:	
Zimmer:	
erstellt am	26.09.05

1. Vermerk

Eingriffsbewertung und Ausgleich einer Maßnahme

Hier: Sportzentrum Osterwick, Eingangsbereich „Im Kleining“, Parzelle 89

Im Eingangsbereich des Bebauungsplanes „Sportzentrum Osterwick“ besteht eine öffentliche Grünfläche mit einer Gesamtfläche von 841m². Bewachsen ist die Fläche mit Gras. Diese Fläche soll nun bebaut werden. Der Eingriff soll nun mit einer 5m breiten Hecke mit einheimischen Gehölzen auf einer Grünfläche ausgeglichen werden.

Durch den Eingriff wegfallende Biotopwertpunkte:

Ausgangszustand: Grasfläche Wertstufe 2,0, Größe 841m²

Berechnung: $2,0 \times 841 \text{ m}^2 = + 1.682 \text{ Biotopwertpunkte}$

Zustand der Fläche nach Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen von den 841m² maximal 500m² versiegelt werden. Hierfür fallen sämtliche Biotopwertpunkte unwiederbringlich weg. Fraglich ist jedoch, wie die restlichen 341m² genutzt werden. Laut Bebauungsplan ist diese Fläche für strukturarme Zier- und Nutzgärten der zukünftigen Eigentümer vorgesehen. Die Biotopwertpunkte für strukturarme Zier- und Nutzgärten belaufen sich auf 2 Punkte je m². Diesbezüglich ergibt sich also kein Ausgleichsbedarf für die 341m². Jedoch fallen die Biotopwertpunkte für die überbaubare Fläche gänzlich weg. Hierfür muss somit ein Ersatz in Höhe von 1.000 Biotopwertpunkten (500m² x 2 Punkte) geschaffen werden.

Ausgleich der überbaubaren Fläche durch eine Hecke.

Die Gemeinde erhält zusätzlich eine Fläche von 841m². Zur Zeit ist diese Fläche eine Wiese. Diese soll mit einer Hecke bepflanzt werden. Die Biotopwertpunkte für 1m² Wiese belaufen sich auf 2 Punkte/m² und für 1m² Hecke auf 7 Punkte. Durch den Anbau der Hecke wird die Wiese in einer Fläche von 841m² zerstört. Daher muss der Biotopwert der Wiese vom Wert der Hecke abgezogen werden. Es ergibt sich folgende Berechnung:

$841\text{m}^2 \times 5\text{Punkte} = 4.205 \text{ Punkte}$

Es müssen noch 1.000 Biotopwertpunkte für die vorgenannte Maßnahme abgezogen werden. Es verbleiben also 3.205 Punkte. Diese Punkte können dann für andere Maßnahmen verbraucht werden.