

**2. Änderungssatzung
zur Satzung der Gemeinde Rosendahl
über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
vom ...**

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (BGBl. I S. 2141), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosendahl in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Darfeld der Gemeinde Rosendahl wird dahingehend erweitert, dass die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstück Nr. 35 und Flurstück Nr. 88 tlw. zur Abrundung einbezogen werden.

Die Änderung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld ist aus dem nachfolgend abgedruckten unmaßstäblichen Planausschnitt B zu entnehmen, in dem der Erweiterungsbereich schraffiert dargestellt ist.

§ 2

Die Begründung und die beigefügten Planzeichnungen (Plan A - Bestand -; Plan B - Änderung -) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rosendahl in Kraft.

Begründung

2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

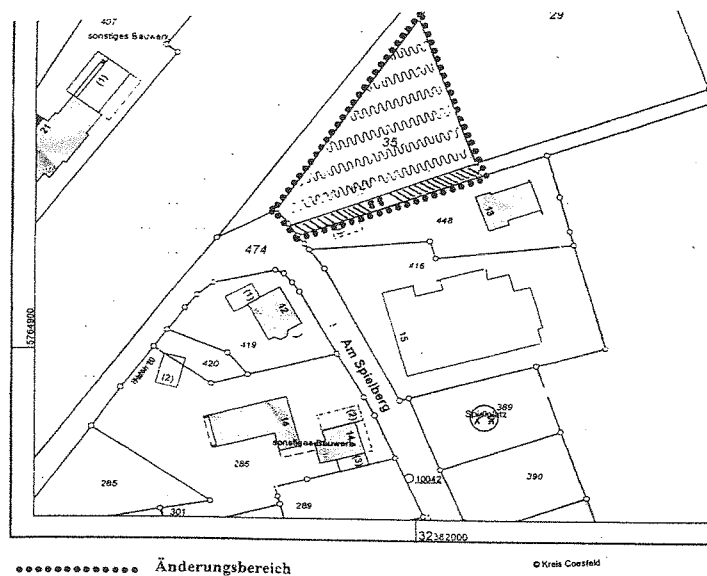
1. Planungsanlass und Planbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 1980 die Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld gemäß § 34 Abs. 2 des früheren Bundesbaugesetzes beschlossen.

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld betrifft die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstücke Nr. 35 und Nr. 88 tlw.

Die Grundstücke liegen südlich des ehemaligen Bahngeländes und im nordöstlichen Bereich der Straße „Am Spielberg.“

Die betroffenen Grundstücke sind nachfolgend schraffiert dargestellt.



Der Planbereich umfasst eine Größe von ca. 1.450 qm.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstück Nr. 35 möchte dieses mit einem Wohnhaus bebauen. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, ist eine Bebauung derzeit nicht möglich.

Ziel der Planung ist es daher, die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstück Nr. 35 und Nr. 88 tlw. in die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Darfeld einzubeziehen und das Flurstück Nr. 35 einer Wohnbebauung zuzuführen.

Dieser Bereich liegt dann innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Darfeld.

2. Voraussetzungen der Planung nach § 34 Abs. 5 BauGB

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 22, Nr. 35 und Nr. 88 tlw. liegen zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Am Spielberg“ und dem sich im Norden anschließenden ehemaligen Bahngelände, das bereits Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Darfeld ist. Werden die Grundstücke in den Innenbereich einbezogen, so kann die bereits bestehende Bauzeile nordöstlich der Straße „Am Spielberg“ bis zum ehemaligen Bahngelände hin geschlossen werden. Das Grundstück Flurstück Nr. 88 tlw. wird lediglich auf einer Länge von ca. 43 m und in einer Breite von ca. 4 m in den Planbereich einbezogen. Es dient als Zuwegung zu dem östlich gelegenen Ackerland.

Im Bereich der Straße „Am Spielberg“ existiert ausschließlich Wohnbebauung. Daher ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem vorgenannten Grundstück mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Durch die Änderungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (siehe hierzu nachfolgende Punkte).

3. Entwicklung aus dem Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Westmünsterland - weist für den Erweiterungsbereich „Agrarbereich“ aus.

Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes soll eine Umwandlung in Allgemeiner Siedlungsflächenbedarf (ASB) erfolgen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen ohne Entwicklung“ dar.

Auf dem an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 22, Nr. 448 wurde ein Wohnhaus errichtet, so dass hier objektiv Wohnnutzung und keine gewerblichen Nutzung stattfindet.

Die auf dem benachbarten Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstück Nr. 416 früher stattgefundene gewerbliche Nutzung wurde vor ca. 20 Jahren aufgegeben. Die gewerbliche Halle ist mittlerweile abgebrochen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines Änderungsverfahrens an die heutige Situation angepasst.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Spielberg“.

Die RWE versorgen das Plangebiet mit Strom und Gas. Das gemeindliche Wasserleitungsnetz sichert die Trinkwasserversorgung.

In diesem Bereich besteht eine Wohnbebauung, für die die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz gesichert ist. Da hier lediglich noch ein freies Grundstück bebaut werden soll, kann die bisher hier gewährleistete Löschwasserversorgung auch für dieses Grundstück genutzt werden. Durch entsprechende Dimensionierung des Wasserleitungsnetzes wird sichergestellt, dass für das Gebiet mindestens 800 l Löschwasser/min. über mindestens 2 Stunden in max. 300 m Entfernung zur Verfügung stehen.

Die Abwässer werden über das öffentliche Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Dimensionierung verfügt. Wie die Entsorgung des anfallende Niederschlagswasser geregelt wird, wird derzeit noch geprüft.

Die anfallenden Abfälle werden eingesammelt und unter Beachtung des geltenden Abfallgesetzes ordnungsgemäß entsorgt.

6. Denkmalschutz/Kulturgüter

Das Vorkommen von Denkmalen bzw. Bodendenkmalen ist auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstück Nr. 35 und Nr. 88 tlw. nicht bekannt. Für Bodenfunde, die eine Denkmaleigenschaft aufweisen könnten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

7. Altlasten/Kampfmittel

Altlasten und Altlastenverdachtsfälle sowie ein Vorkommen von Kampfmittel sind auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 22, Flurstück Nr. 35 und Nr. 88 tlw. nicht bekannt. Sollten etwaige Verdachtsmomente auftauchen, so ist die örtliche Ordnungsbehörde entsprechend zu informieren.

8. Immissionsschutz

Bei evtl. Baumaßnahmen in diesem Bereich sind immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

9. Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist nach § 13 Abs. 3 BauGB für diese Satzung nicht vorgesehen. Dennoch ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Erholungsfunktion und des Immissionsschutzes ergeben sich keine Änderungen. Durch die Erweiterung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld wird die bereits vorhandene Wohnnutzung hier fortgesetzt. Unzumutbare Störungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild

Es ist nicht bekannt, dass schützenswerte Tierarten ihren Lebensraum in dem Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 35 und Nr. 88 tlw. haben. Zudem wird das Grundstück Nr. 35 als Ackerfläche genutzt und somit regelmäßig bearbeitet.

Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz zur Radwegmaßnahme auf der ehemaligen DB-Strecke 2273 Lutum-Rheine, des Landschaftsbüros Seling, Osnabrück, von November 2009, wurde auch der Bestand an Vögel und Reptilien im Bereich des unmittelbar angrenzenden Bahngeländes untersucht.

Im Bereich des Bahnhofes Darfeld ist der Grünspecht nachgewiesen worden. Der Änderungsbereich liegt jedoch südlich des ehemaligen Bahngeländes und wird regelmäßig bearbeitet, so dass hier eine Nistmöglichkeit für Vögel nicht gegeben ist. Reptilien konnten in diesem Bereich nicht nachgewiesen werden.

Besondere Pflanzenarten sind nicht zu finden. Auch hier wird auf die Ackernutzung des Grundstückes Flurstück Nr. 35 verwiesen. Das Flurstück Nr. 88 tlw. ist ein alter Feldweg, der mit Gras eingesät ist und regelmäßig gemäht wird. Zwischen der Ackerfläche und dem Weg befindet sich ein schmaler Streifen mit hohen Gräsern, der unregelmäßig gemäht wird.

Eine Bebauung dieses Bereiches mit einem Wohngebäude schließt sich an eine bestehende Bauzeile an und wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Daher ist auch eine Auswirkung auf die Erholungsfunktion des Außenbereiches nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden, Wasser

Es ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Danach sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden,

Hier handelt es sich um eine Umwandlung von Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld mit 1.450 qm. Auch wenn es sich hier um landwirtschaftliche Fläche handeln würde, wäre eine Versiegelung des Bereiches möglich. Eine Versiegelung mit einer Wohnhausbebauung stellt eine geringe Beeinträchtigung für den Boden dar. Somit ist diese Änderung aus Sicht des Bodenschutzes zu vertreten.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da hier keine Vorfluter und Bachläufe verlaufen und die Grundstücke an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen sind.

Schutzgüter Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und das Klima sind durch die Einbeziehung der Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld nicht zu erwarten, da die bestehende Bebauung nur geringfügig verdichtet wird. Von möglichen Bauvorhaben in diesem Bereich sind keine besonderen Emissionen, die die Luft oder das Klima betreffen, zu erwarten.

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Da die Art und das Maß der zukünftigen Versiegelung noch nicht genau bekannt ist, kann eine Ausgleichsmaßnahme noch nicht genau bestimmt werden. Diese ist, falls notwendig, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens festzusetzen und vom Eigentümer der Fläche auszugleichen.

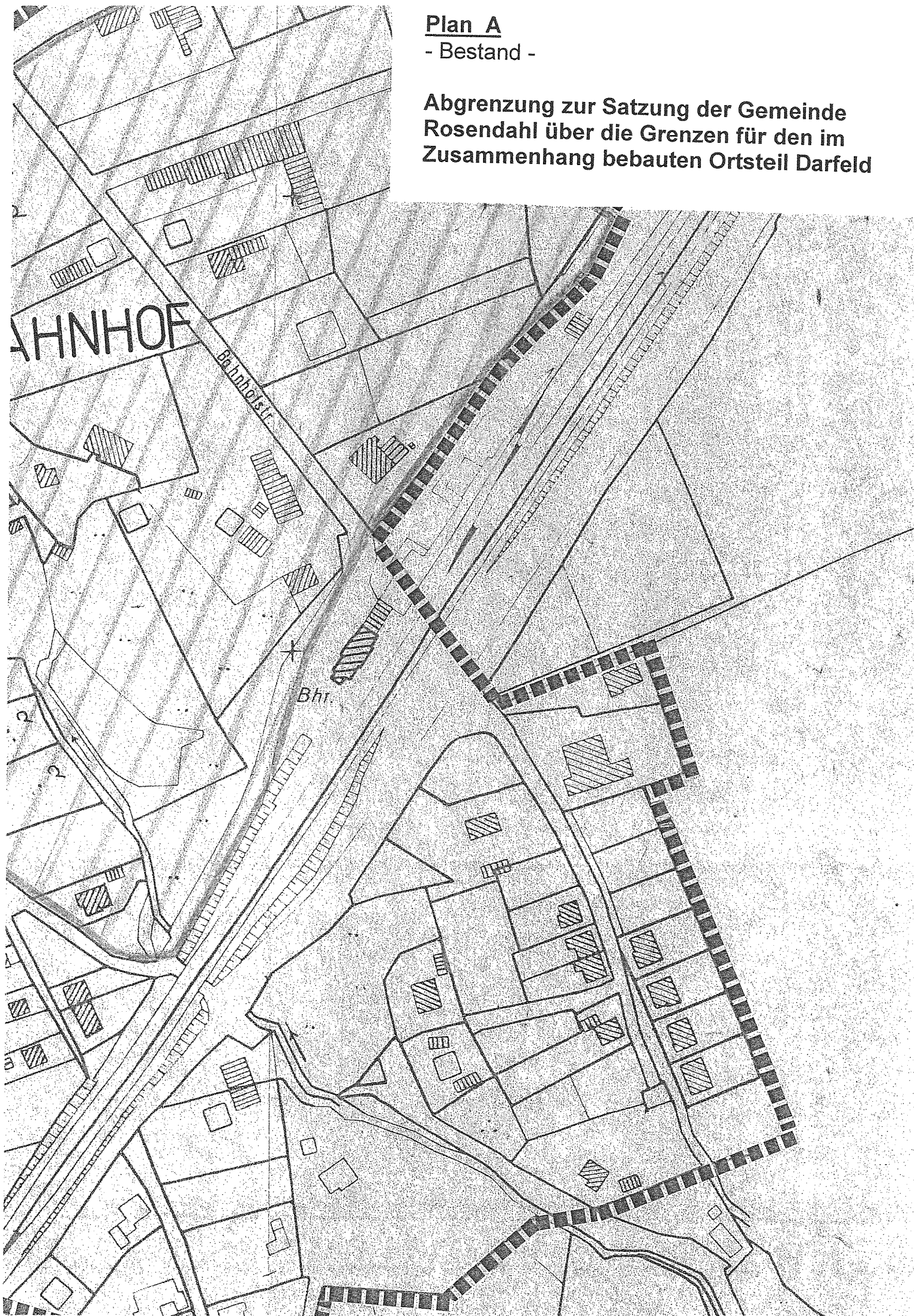
Aufgestellt im September 2010

Gemeinde Rosendahl

Plan A

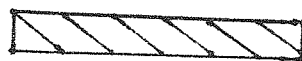
- Bestand -

Abgrenzung zur Satzung der Gemeinde
Rosendahl über die Grenzen für den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Darfeld



Plan B

**2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde
Rosendahl über die Grenzen für den im Zusam-
menhang bebauten Ortsteil Darfeld**



Änderungsbereich

