

Niederschrift

PLBUA/IX/10

Niederschrift über die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Rosendahl am 17.06.2015 im Sitzungssaal des Rathauses, Osterwick, Hauptstraße 30, Rosendahl.

Anwesend sind:

Der Vorsitzende

Lembeck, Guido

Die Ausschussmitglieder

Gövert, Hermann-Josef
Hemker, Leo
Kreutzfeldt, Klaus-Peter
Mensing, Hartwig
Söller, Hubert
Steindorf, Ralf
Weber, Winfried
Wigger, Bernhard

Vertreter für Tobias Espelkott
Vertreter für Dirk Eilmann
Vertreter für Frederik Deitert

Von der Verwaltung

Niehues, Franz-Josef
Roters, Dorothea
Brodkorb, Anne
Wisner-Herrmann, Sabine

Bürgermeister
Fachbereichsleiterin
Fachdienstleiterin
Schriftführerin

Als Gäste

Ahn, Michael

Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro Wolters Partner, zu
TOP 5 ö.S.

Lang, Carsten

Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro Wolters Partner, zu
TOP 10 bis TOP 12
zu TOP 15 ö.S.

Wolters, Michaela
Zumbült, Reinholt

Potentielle Bauherrin
Dipl. Ing. Bauplaner

RZ-Bauservice Coesfeld, zu
TOP 15 ö.S.

Es fehlen entschuldigt:

Die Ausschussmitglieder

Deitert, Frederik
Eilmann, Dirk
Espelkott, Tobias

Beratendes Mitglied gem. § 58 Abs. 1 Satz 11 GO NRW

Förster, Richard

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 22:15 Uhr

1 Einwohner-Fragestunde gemäß § 27 Abs. 10 GeschO (1. Teil)

1.1 Zuwegung zu einem geplanten Baugebiet im Bereich der Schleestraße im Ortsteil Holtwick - Herr Vörding

Herr Vörding verweist auf den TOP 12 der heutigen Sitzung „51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich „Schleestraße“ im Ortsteil Holtwick. Als Anwohner der Schleestraße äußert er seine Bedenken bezüglich der Zuwegung zu diesem neuen Baugebiet. Es gehe bereits das Gerücht um, dass eine Zuwegung über die Bundesstraße 474 nicht möglich sei und die Anlieger der Schleestraße befürchteten bereits, dass eine Zuwegung über die gerade neu ausgebaute Schleestraße erfolgen solle. Er bitte darum, dass hier nach einer anderen Lösung gesucht werde. Zusammen mit anderen Anliegern habe er diese Bedenken auch dem Bürgermeister bereits vorgetragen und den Fraktionen schriftlich zugeleitet. Ferner erkundigt er sich, ob für eine zukünftige Wohnbebauung auch Artenschutzgutachten erforderlich seien.

Bürgermeister Niehues erklärt, dass man sich aktuell noch ganz am Anfang eines Flächennutzungsplanverfahrens befinde. In einem ersten Vorgespräch mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW habe dieser vor einer Entscheidung eine Verkehrsuntersuchung gefordert. Grundsätzlich dürfe die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Diese Verkehrsuntersuchung müsse von den Grundstückseigentümern in Auftrag gegeben werden, ebenso wie evtl. notwendige Artenschutzgutachten. Erst dann werde dem Ausschuss ein Planentwurf für die Bebauung vorgelegt, über den dann entschieden werden müsse. Heute solle lediglich die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden, um diesen an die bereits eingetretene bauliche Änderungen anzupassen und eine zukünftige Wohnbebauung auf einer bisher als Außenbereich ausgewiesenen Fläche möglich zu machen.

1.2 Fledermausvorkommen in Wohngebieten - Herr Zimmermann

Herr Zimmermann erklärt, dass er in seinem Garten regelmäßig Fledermäuse beobachten könne und fragt, ob dies bei der Planung für ein neues Wohngebiet berücksichtigt werden müsse.

Bürgermeister Niehues antwortet, dass im Rahmen eines Artenschutzgutachtens alle schützenswerten Tiere wie Fledermäuse und Vögel erfasst werden müssen. Allerdings sage deren Vorkommen nicht automatisch aus, dass sie durch eine Bebauung beeinträchtigt werden. Das müsse der entsprechende Gutachter entscheiden.

2 Anfragen der Ausschussmitglieder gemäß § 27 Abs. 9 GeschO

Es werden keine Anfragen von Ausschussmitgliedern vorgetragen.

Ergänzend führt er aus, dass über die eingegangenen Stellungnahmen nicht einzeln abgestimmt werden müsse, außer der Rat wünsche dieses.

Fraktionsvorsitzender Weber fragt, wie mit einem evtl. Repoweringantrag zu verfahren sei, wenn der Rat im Laufe der Zeit seine Einstellung ändere und anders entscheiden wolle als bisher. Er fragt, ob dann das gesamte Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erneut durchgeführt werden müsse.

Herr Ahn antwortet, dass der Flächennutzungsplan immer dann geändert werden müsse, wenn es Anfragen gebe, die nicht in den bestehenden Plan passen, vorausgesetzt der Rat der Gemeinde Rosendahl wolle dem Antrag stattgeben. Das sei aber zukünftig deutlich schneller durchzuführen als das jetzige Planverfahren. Auch beim Repowering seien Artenschutz- und sonstige Gutachten erforderlich, die ein entsprechendes Zeitfenster benötigen. Die eigentliche Änderung des Flächennutzungsplanes sei da nur noch Nebensache.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/216 zur Anlage II beigefügten Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

Die der Sitzungsvorlage Nr. IX/216 als Anlage III beigefügte Potenzialflächenanalyse sowie der als Anlage IV beigefügte Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl zur Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windenergienutzung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) und gleichzeitige Aufhebung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl - Abgrenzung der Konzentrationszonen "Windenergie" – werden als aktueller Planungsstand zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

4 Ja Stimmen
1 Nein Stimme
2 Enthaltungen

Ausschussvorsitzender Lembeck ruft anschließend den TOP 15 zur Beratung auf, wie zu Beginn der Sitzung beschlossen.

**6 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp II" im Ortsteil Osterwick
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: IX/225/1**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/225 und die Ergänzungsvorlage IX/225/1.

Fraktionsvorsitzender Mensing moniert, dass die Ergänzungsvorlagen den Ausschussmitgliedern erst am Vortag zugegangen seien. Diese Zeit sei für eine Vorberatung in der Fraktion zu kurz und er bitte zukünftig um eine längere Vorlaufzeit.

Bürgermeister Niehues sagt zu, dies zukünftig zu beachten. In diesem Jahr seien die Sommerferien so früh und eine Vorlage der Ergänzungen nach den Ferien hätte zu einer Planungsverzögerung geführt. Er bitte daher in diesem Fall um Ver-

ständnis für das Vorgehen.

Ausschussvorsitzender Lembeck erklärt, dass auch die CDU-Fraktion eine längere Vorbereitungszeit der Ausschussmitglieder für notwendig erachte. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss sei der einzige Ausschuss, der regelmäßig etwa alle vier Wochen tage und es müsse möglich sein, Entscheidungen in diesem Rhythmus zu treffen. Einzig die Sommerferien, wie in diesem Fall, würden da zu einer Ausnahme führen.

Der Ausschuss folgt sodann dem Verwaltungsvorschlag und fasst folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Die der Sitzungsvorlage Nr. IX/225 zu den Anlagen I und II beigefügten Ratsbeschlüsse werden bestätigt.

Der Planungsstand wird anerkannt und dem der Ergänzungsvorlage Nr. IX/225/1 zur Anlage I beigefügten Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichenkamp II“ im Ortsteil Osterwick, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung einschließlich Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem der Ergänzungsvorlage Nr. IX/225/1 als Anlage II beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 7 **5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: IX/220/1**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Beschlussvorlage IX/220 und die Ergänzungsvorlage IX/220/1.

Der Ausschuss folgt dem Verwaltungsvorschlag und fasst folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Der Planungsstand wird anerkannt und dem der Ergänzungsvorlage Nr. IX/220/1 zur Anlage I beigefügten Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

Die 5. Änderung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ im Ortsteil Holtwick wird gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, entsprechend dem der Ergänzungsvorlage Nr. IX/220/1 als Anlage II beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**8 4. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: IX/218**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/218.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt weist darauf hin, dass diese Sitzungsvorlage im Internet nicht aufgerufen werden könne.

Bürgermeister Niehues sagt eine Prüfung zu.

Hinweis: Nach Prüfung stellte sich heraus, dass die Sitzungsvorlage nicht vollständig freigegeben wurde. Eine Freigabe erfolgte noch in der Sitzungspause.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ wird gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/218 beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**9 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Gustav-Böcker-Straße" im Ortsteil Holtwick
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Vorlage: IX/223**

Ausschussvorsitzende Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/223.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragt, ob es zukünftig möglich sei, die Pläne der Gemeinde Rosendahl, die teilweise sehr alt seien, mit dem Katasteramt abzugleichen, um die aktuelle Bebauungssituation besser abzubilden.

Produktverantwortliche Brodkorb erklärt, dass dies technisch nur mit Hilfe eines Planungsbüros möglich sei, was zu erhöhten Kosten für die Bauherren führen würde.

Fraktionsvorsitzender Steindorf weist darauf hin, dass man als Ratsmitglied für solche Zwecke das Geo-Informationssystem (GIS) des Kreises Coesfeld nutzen könne, dass immer auf dem aktuellen Stand sei.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick wird gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, entsprechend dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/223 beigefügten Entwurf

als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**10 5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" im Ortsteil Darfeld
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 2 Absätze 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: IX/226/1**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/226 und die Ergänzungsvorlage IX/226/1. Er begrüßt Herrn Lang vom Büro Wolters Partner, der inzwischen als Gast zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten eingetroffen ist.

Fraktionsvorsitzender Steindorf fragt, ob der Mindestabstand von 10 m zur Fahrbahnkante der Landstraße 555 auch unterschritten werden könne.

Herr Lang erklärt, dass die Abstandsflächenregelung inzwischen aus dem Straßen- und Wegegesetz entfernt worden sei, geringere Abstände aber grundsätzlich mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgeklärt werden müssten. Dieser habe in diesem Fall bereits mitgeteilt, dass eine Verringerung der Abstandsfläche unter 10 m nicht in Frage komme.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Den der Ergänzungsvorlage Nr. IX/226/1 zu den Anlagen I bis III beigefügten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

Der der Ergänzungsvorlage Nr. IX/226/1 als Anlage IV beigefügte Planentwurf mit dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich "Nordwestlich der Holtwicker Straße" im Ortsteil Osterwick
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: IX/217/1**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/217 und die Ergänzungsvorlage IX/217/1 und bittet zunächst Herrn Lang um Erläuterung.

Herr Lang erklärt, dass es mit der Änderung des Flächennutzungsplanes darum gehe, westlich angrenzend an eine bereits bestehende Bebauung neue Wohnbauflächen zu ermöglichen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB seien zwischenzeitlich noch vier Stellungnahmen eingegangen, die eine Abwägung erforderten. Diese seien

der Ergänzungsvorlage 217/IX/1 beigelegt worden. Unter anderem sei seitens der Bezirksregierung Münster in deren Stellungnahme nochmals auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen worden. Da aber die Gemeinde Rosendahl nachweisen könne, dass die Innenverdichtung bereits vorangetrieben werde, sehe er darin kein Problem.

Ein weiterer wichtiger Punkt bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sei in diesem Fall der Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen. Dazu habe es bereits eine erste artenschutzrechtliche Untersuchung gegeben. In Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld sei die Entscheidung getroffen worden, dass die bestehenden Grünstrukturen weitgehend erhalten bleiben sollen. Ferner sei in weiteren Stellungnahmen noch der Hinweis auf zwei bestehende Gewerbebetriebe südlich der Holtwicker Straße eingegangen. Hier müsse später bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt werden, da die Wohnbebauung an diese Betriebe näher heranrücken werde. Zudem müsse der Immissionsschutz bezüglich des Straßenlärms für das bis an die Holtwicker Straße heranreichende Baugebiet geprüft werden.

Seitens des Landesbetriebes Straßen.NRW sei aufgegeben worden, die Verkehrssituation an der Holtwicker Straße zu prüfen. Fragen seien unter anderem, ob dort eine zusätzliche Linksabbiegerspur sowie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet werden müssen.

Fraktionsvorsitzender Steindorf verweist darauf, dass dieses Baugebiet ein „Kind“ von CDU- und SPD-Fraktion sei, die auch weiterhin dahinter stünden. Allerdings hätten sich inzwischen etliche Fragen aufgetan und er fragt, ob Herr Lang bereits einen Bebauungsplanentwurf vorlegen könne.

Dies wird von Herrn Lang verneint, der auf den heute zu beschließenden Flächennutzungsplan verweist. Natürlich sei von ihm und der Verwaltung darüber nachgedacht worden, wie ein Planentwurf aussehen könne, aber es sei noch früh diesen vorzustellen.

Auf Nachfrage des Fraktionsvorsitzenden Steindorf, ob für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Artenschutzgutachten erforderlich sei, antwortet Herr Lang, dass wahrscheinlich ein Artenschutzgutachten der Stufe I erforderlich sei, aber noch nicht abschließend geklärt sei, ob evtl. auch ein Gutachten der Stufe II nötig werde.

Fraktionsvorsitzender Steindorf betont nochmals, dass die CDU-Fraktion das Projekt nicht verhindern wolle, aber unbedingt an den Geschäften für den Erwerb von Wegen und Flächen beteiligt werden wolle. **Er beantrage daher, dass jedes Geschäft zu diesem Projekt, egal in welcher Höhe, zunächst im Haupt- und Finanzausschuss vorberaten werden solle.**

Fraktionsvorsitzender Weber ist verwundert, wie leicht über die Einwendung der Bezirksregierung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, hinweggegangen werde. Der erklärte Wille der Bezirksregierung sei doch die Innenverdichtung. Die Gemeinde Rosendahl habe bisher nicht explizit geprüft, auf welchen Flächen im Innenbereich eine Verdichtung möglich sei. Er halte das für ein Defizit in der bisherigen Vorgehensweise und wundere sich, dass dies von der Bezirksregierung akzeptiert werde. Das Baugebiet an der Holtwicker Straße laufe doch nicht weg. Er halte es daher für angebracht, zu prüfen, wo im Innenbereich evtl. eine Hinterbebauung möglich sei.

Bürgermeister Niehues entgegnet, dass die Gemeinde Rosendahl sicher ein der wenigen Gemeinden sei, die ernsthaft eine Innenverdichtung betreibe. Er weist auf die zahlreichen dazu durchgeführten Planverfahren hin und zählt als einige Beispiele die Bebauungspläne „Höven“, „Gartenstiege“, „Hauptstraße / Ecke Brink“,

„Westlich der Von-Alpen-Straße“ und „Oberste Kamp“ hin. Zudem seien auch in einigen Bereichen wie „Mohnweg“, „Droste-Vischering-Straße“ und „Legdener Straße/Prozessionsweg“ Überplanungen von bereits bestehenden Wohngebieten durchgeführt worden. Man könne aber nicht das gesamte Gemeindegebiet überplanen, weil nicht alle Eigentümer Interesse daran hätten, einen Teil ihrer Grundstücke zu veräußern oder zu bebauen. Dadurch gewinne man keine Grundstücke, die aber dringend benötigt würden, wenn man die zahlreichen Anfragen junger Leute befriedigen wolle, die in Osterwick bauen wollen.

Fraktionsvorsitzender Weber ist der Meinung, dass man durch Innenverdichtung durchaus neue Bauplätze gewinnen könne. Politisches Ziel dürfe nicht sein, neue Baugebiete zu gewinnen sondern den Flächenverbrauch in Grenzen zu halten. Die Gemeinde Rosendahl habe sich bisher nicht proaktiv mit der Gewinnung von Bauflächen in bereits bestehenden Wohngebieten befasst.

Fachdienstleiterin Brodkorb erklärt, dass die Bezirksregierung alle Kommunen zu einem Siedlungsmonitoring aufgefordert habe. Dies habe ergeben, dass die Gemeinde Rosendahl aktuell keine größeren Flächen zur Verfügung habe und es auch keine größeren Flächen gebe, die in den Besitz der Gemeinde Rosendahl gelangen könnten. Daher werde die Bezirksregierung dem geplanten Projekt an der Holtwicker Straße zustimmen. Sie betont nochmals, dass es sehr viele junge Familien gebe, die in Osterwick bauen wollen.

Fraktionsvorsitzender Weber moniert, dass dieses Monitoring der Politik noch nicht vorgestellt worden sei. Seiner Meinung nach gebe es zahlreiche Eigentümer, die einen Teil ihrer Grundstücke abgeben könnten.

Fachdienstleiterin Brodkorb antwortet, dass bereits viele Grundstückseigentümer von selbst auf die Gemeinde Rosendahl zugekommen seien, um ihre Grundstücke zu teilen bzw. zu überplanen. Aber man könne die anderen Eigentümer nicht enteignen, um Wohnbauflächen zu schaffen.

Bürgermeister Niehues ergänzt, dass doch schon mehrfach gewünscht wurde, dass in Bebauungsplänen nicht so viele Vorgaben gemacht werden, um das Bauen in Rosendahl attraktiv zu machen. Um junge Familien im Ort zu behalten, müsse man aber auch die entsprechenden Grundstücke anbieten.

Fraktionsvorsitzender Steindorf erklärt, dass es nicht der Wunsch aller Fraktionen sei, ausschließlich Innenverdichtung zu realisieren. Wichtig sei es vor allem, junge Familien im Ort zu behalten, die ihre Kinder vor Ort in die Kindergärten und Schulen geben. Dafür sei das geplante Baugebiet wunderbar geeignet. Er finde es unglaublich, was Herr Weber zuvor von sich gegeben habe.

Fraktionsvorsitzender Weber entgegnet, dass er lediglich vorgeschlagen habe, proaktiv nach verfügbaren Flächen zur Innenverdichtung zu suchen, wie es auch von der Landesregierung vorgegeben wurde.

Fraktionsvorsitzender Steindorf empfiehlt, aufgrund der unklaren Situation heute noch keinen Beschluss zu fassen. Die CDU-Fraktion wolle das geplante Projekt zwar weiterführen, aber es sei vielleicht besser, einen Beschluss erst in einer der nächsten Sitzungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses zu fassen.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt ist dagegen, das Projekt „auf die lange Bank“ zu schieben. Mit dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes „mache man nichts kaputt“ und er plädiere dafür, diesen Beschluss heute zu fassen.

Herr Lang erklärt, dass der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Plan sei, der

noch kein Baurecht schaffe. Es gebe keine Stellungnahmen, die sich auf die Ebenen des Flächennutzungsplanes beziehen. Die aufgeworfenen Fragen seien Detailfragen, die erst auf der Ebene des Bebauungsplans geklärt werden könnten. Das Baugesetzbuch erlaube sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes als auch die gleichzeitige Aufstellung. Auch bei einer parallelen Aufstellung müsse zunächst der Flächennutzungsplan genehmigt werden, was zu einer Zeitverzögerung von ca. 3 Monaten führen könne. Insofern verberge man sich nichts, wenn heute die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werde, so dass die Offenlegung baldmöglichst erfolgen könne. Das Flächennutzungsplanverfahren könne dann im September oder Oktober dieses Jahres fortgeführt werden, so dass eine Genehmigung Ende des Jahres 2015 erfolgen könnte.

Den Vorentwurf des Bebauungsplanes könnte man im August 2015 diskutieren, um dann im November 2015 die Offenlegung zu beschließen. Anfang 2016 könne man dann den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan fassen, so dass zwischen den beiden Verfahren kein großer Zeitunterschied entstehe.

Falls die Änderung des Flächennutzungsplanes heute angehalten werde, könnten die entstandenen Fragen dennoch nicht geklärt werden.

Fraktionsvorsitzender Mensing versteht die Bedenken von Herrn Steindorf nicht. Man befinde sich hier in einem Beratungsgremium, das eine Beschlussempfehlung für den Rat fassen solle. Er bittet darum, die Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes von der Aufstellung eines Bebauungsplanes und den damit verbundenen Fragen abzukoppeln. Er plädiere daher für eine Beschlussfassung.

Fraktionsvorsitzender Weber verweist nochmals auf das von Frau Brodkorb angesprochene Monitoring. Es wäre hilfreich, Potentialflächen für die Wohnbauentwicklung visuell darzustellen und der Politik zur Kenntnis zu geben.

Fachdienstleiterin Brodkorb erklärt, dass die zeichnerische Grundlage für das Monitoring vom Land gekommen sei. Die Gemeinde Rosendahl könne dazu nur Vorschläge machen,

Herr Lang ergänzt, dass ein Bebauungsplan für die Verdichtung eines Innenbereichs nur dann sinnvoll sei, wenn die betroffenen Anlieger sich entsprechend einbringen. Am Beispiel der Straße „Lengers Kämpchen“ habe man gesehen, dass es hier zwar Potentialflächen gebe, die Anlieger aber gar nicht dazu bereit gewesen seien, sich in die Vermarktung einzubringen. Für eine Nachverdichtung seien nur Flächen geeignet, deren Eigentümer das auch wünschen.

Fraktionsvorsitzender Weber ist überzeugt, dass durch einzelne Grundstückseigentümer, die zu einer Innenverdichtung bereit sind, ein Dominoeffekt entstehen könne, der andere Grundstückseigentümer mitziehe.

Fraktionsvorsitzender Steindorf beantragt an dieser Stelle eine Sitzungsunterbrechung zur Beratung.

Ausschussvorsitzender Lembeck unterbricht daraufhin die Sitzung von 20:45 Uhr bis 20:55 Uhr.

Fraktionsvorsitzender Steindorf teilt anschließend mit, dass die Beratung ergeben habe, dass der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch von der CDU-Fraktion mitgetragen werde. Dahinter solle die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaltet werden, um noch offenen Fragen zu klären.

Er erinnert zudem an seinen zuvor gestellten **Antrag**, alle Grundstücksgeschäfte für dieses Projekt zunächst dem Haupt- und Finanzausschuss vorzulegen.

Ausschussvorsitzender Lembeck lässt daher zunächst über den Verwaltungsvorschlag abstimmen. Der Ausschuss fasst folgende **Beschlussempfehlung für den Rat:**

Den der Sitzungsvorlage Nr. IX/217 zu den Anlagen I und II und den der Ergänzungsvorlage (EV) Nr. IX/217/1 zu den Anlagen I bis IV beigefügten Beschlussvorschlägen wird zugestimmt.

Der der Ergänzungsvorlage Nr. IX/217/1 als Anlage V beigefügte Planentwurf mit dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist sodann auf den **Antrag** des Fraktionsvorsitzenden Steindorf, dass für diesen Planbereich alle Grundstücksgeschäfte dem Haupt- und Finanzausschuss vorzulegen sind.

Fraktionsvorsitzender Weber bittet um eine Begründung für diesen Antrag.

Fraktionsvorsitzender Steindorf erklärt, dass es ein originäres Recht des Rates der Gemeinde Rosendahl sei, die Finanzen der Gemeinde im Auge zu behalten, auch wenn es sich um laufende Geschäfte der Verwaltung handele. Er gehe nicht davon aus, dass dadurch eine Verzögerung der Planung entstehe.

Fraktionsvorsitzender Weber teilt mit, dass so eine Vorgehensweise nicht unbedingt ein Vertrauensvorschuss für die neuen Mitarbeiter in diesem Bereich sei. Solange Herr Gottheil noch verantwortlich gewesen sei, habe es so ein Ansinnen nicht gegeben. Er habe aber grundsätzlich nichts dagegen.

Ausschussvorsitzender Lembeck lässt sodann über den **Antrag der CDU-Fraktion abstimmen:**

Abstimmungsergebnis: 7 Ja Stimmen
2 Enthaltungen

**12 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich "Schleestraße" im Ortsteil Holtwick
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: IX/222**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/222.

Herr Lang erklärt, dass eine Freifläche zwischen der Schleestraße und dem Waldweg im Ortsteil Holtwick einer möglichen Wohnbebauung zugeführt werden solle. Der geltende Flächennutzungsplan weise für diese Flächen Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung aus, so dass vor einer weiteren Überplanung zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden müsse. Er betont ausdrücklich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich die Art der Bodennutzung kennzeichne und noch kein Baurecht schaffe. Für die Fragestellung, ob man für eine mögliche Bebauung einen Anschluss an die Bundesstraße 474 schaffen kön-

ne, habe es bereits einen Ortstermin mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW gegeben. Dabei sei vereinbart worden, dass ein Gutachten zum dortigen Verkehrsfluss erstellt werden müsse. Alternativ seien auch andere Anbindungsmöglichkeiten geprüft worden. Es gebe zum Beispiel eine im Gemeindeeigentum befindliche Parzelle, die dafür zur Verfügung gestellt werden könne. Eine endgültige Entscheidung dazu könne aber erst im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen.

Der Immissionsschutz im Hinblick auf nördlich des möglichen Baugebietes gelegene Betriebe sei gewährleistet und bedürfe keiner weiteren gutachterlichen Prüfung.

Wohl aber sei für einen westlich gelegenen Betrieb mit Tierhaltung ein Gutachten erforderlich. Ebenso müsse der Artenschutz beachtet werden. Hier sei noch nicht klar, welche Stufe der Artenschutzprüfung erforderlich sei.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragt, welche rechtlichen Folgen die geplante Änderung von „gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan für den Eigentümer habe.

Herr Lang erklärt, dass diese Änderung für bereits bebaute Grundstücke eine zusätzliche rechtliche Absicherung bedeute. Für die noch nicht bebauten Grundstücke werde die Darstellung als Wohnbaufläche als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes benötigt. Die tatsächliche Abgrenzung eines Siedlungsraumes müsse dargestellt werden.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragt, ob das für den Eigentümer der im südlichen Bereich befindlichen Fläche, die ja jetzt noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sei, steuerliche Konsequenzen habe.

Herr Lang erklärt, dass er kein Steuerexperte sei und diese Frage nicht beantworten könne. Allerdings sei der Flächennutzungsplan nur behördenverbindlich und entwickle keine Außenwirkung. Über die Satzung könne dieses Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch auch jetzt schon bebaut werden.

Der Flächennutzungsplan solle mögliche Wohnbauflächen darstellen. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen dagegen werde über die Innenbereichssatzung definiert.

Fachdienstleiterin Brodkorb ergänzt, dass die gesamte Fläche zwischen „Schleestraße“ im Norden und „Alte Landstraße“ im Süden bereits im Jahr 2000 dem Innenbereich zugeordnet worden sei.

Ausschussmitglied Kreuzfeldt fragt, warum der Immissionsschutz erneut geprüft werden müsse, obwohl doch schon eine teilweise Bebauung der Gesamtfläche erfolgt sei.

Herr Lang antwortet, dass der Kreis Coesfeld eine erneute Prüfung für sinnvoll halte, um zu sehen, ob die vor einigen Jahren gewonnenen Erkenntnisse noch aktuell seien. Letztendlich gehe es hier nur um Nuancen.

Fraktionsvorsitzender Weber fragt, wann die Umwandlung der Grundsteuer A in Grundsteuer B erfolge, wenn eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werde.

Herr Lang erklärt nochmals, dass sich die Zulässigkeit einer Nutzung über die Innenbereichssatzung definiere und danach diese Fläche bereits als Baugrundstück gelte. Der Flächennutzungsplan erlaube aber keine Baugenehmigung, dafür müsse ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Letztendlich werde eine landwirtschaftliche Fläche zu Bauerwartungsland. Er glaube nicht, dass durch eine Änderung

des Flächennutzungsplanes eine andere steuerliche Veranlagung erfolge.

Fraktionsvorsitzender Weber sieht hier noch Informationsbedarf, da es sich um unterschiedliche Steuerarten handele.

Ausschussvorsitzender Lembeck schlägt vor, diese Frage über das Protokoll zu beantworten.

Antwort: Steuerfragen können nicht von der Verwaltung sondern nur von Steuerfachleuten abschließend beantwortet werden.

Fraktionsvorsitzender Steindorf entgegnet, dass er die aufgeworfenen Fragen für wichtig, aber zunächst für nachrangig halte. Heute gehe es aber erst einmal um den Startschuss für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Es sei notwendig, im Ortsteil Holtwick weitere Wohnbauflächen bereitzustellen und hier handele es sich um ein hochgradig attraktives Gelände. Bei der Zufahrtsmöglichkeit zu dieser Fläche solle unbedingt nach intelligenten Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Fraktionsvorsitzender Mensing fragt, ob das für Neubauten vorgeschriebene Abwassertrennsystem auch gelte, wenn die auf der Fläche befindlichen älteren Gebäude abgerissen würden und eine Neubebauung erfolge.

Bürgermeister Niehues erklärt, dass Grundstücke bei einer Neubebauung an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden können.

Fraktionsvorsitzender Mensing verweist auf den Punkt 7 „Sonstige Belange/Erschließung“ in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Danach solle die Erschließung des Änderungsbereiches über die Schleestraße und im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 474 erfolgen. Er fragt, warum nicht eine Erschließung über den Waldweg angedacht wurde.

Herr Lang erklärt, dass diese Formulierung die Abstimmung mit dem Landesbetrieb reflektiere, der ja zunächst eine Verkehrsuntersuchung verlangt habe. Um nicht mit Lösungen vorzupreschen, die der Landesbetrieb auf jeden Fall ablehnen würde, habe man sich entschlossen, zunächst eine unkritische Lösungsmöglichkeit zu beschreiben. Andere Möglichkeiten könnten aber noch untersucht und dann im nächsten Verfahrensschritt aufgenommen werden.

Fraktionsvorsitzender Mensing erklärt, dass er eine Anbindung im nördlichsten Zipfel der zukünftigen Wohnbaufläche für möglich halte. Er befürchte jedoch, dass durch die aktuelle Formulierung in der Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes schon vorprogrammiert sei, wie im weiteren Verfahren damit umgegangen werde.

Fachdienstleiterin Brodkorb versichert, dass auch die Verwaltung die Erschließung über die Schleestraße nicht für die erste Wahl halte. Wenn es irgendwie möglich sei, solle eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 474 ermöglicht werden.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich „Schleestraße“ im Ortsteil Holtwick wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/222 beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**13 7. Änderung des Bebauungsplanes "Höven" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitige Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 27.11.2014 zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Höven"
Vorlage: IX/229**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/229. Er weist darauf hin, dass es im Rahmen des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses seitens des Landesbetriebes Straßen.NRW Bedenken bezüglich evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz in Bezug auf die angrenzende B 474 gegeben habe. Ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes Immissionsschutzgutachten habe deutlich gemacht, dass schalldämmende Maßnahmen als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufzunehmen seien. Diese Änderung des Bebauungsplanes könne nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Daher sei der Aufstellungsbeschluss für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick vom 27.11.2014 aufzuheben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Der vom Rat in seiner Sitzung am 27.11.2014 gefasste Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben und das auf Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. IX/103 eingeleitete Verfahren zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ wird beendet.

Nunmehr wird das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Höven" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/229 beigefügten Satzungsentwurf, bestehend aus Satzungstext, Begründung einschließlich Immissionsgutachten und Planzeichnungen, zu entnehmen ist, beschlossen.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**14 10. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: IX/228**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/228.

Fraktionsvorsitzender Weber weist darauf hin, dass in der Einladung zu diesem TOP auf die Vorlage IX/227 verwiesen werde.

Bürgermeister Niehues erklärt, dass dies ein Versehen sei. Es handele es sich bei der Beratungsvorlage um die Vorlage IX/228.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschlussvorschlag für den Rat:**

Das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/228 beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**15 Vorstellung und Zustimmung zu einer Planung zur Errichtung von seniorengerechten Wohngebäuden auf dem Grundstück der ehemaligen Schule/Gaststätte in Höven
Vorlage: IX/234**

Ausschussvorsitzender Lembeck verweist auf die Sitzungsvorlage IX/234 und bittet Herrn Zumbült von der RZ-Bau GmbH um Erläuterung.

Herr Zumbült teilt mit, dass die ehemalige Schule/Gaststätte auf dem Grundstück in Höven von der anwesenden Frau Wolters erworben werden und später abgerissen werden solle. Er plane als Investor den Neubau von drei bis vier Wohngebäuden mit jeweils 5-6 barrierearmen Wohnungen. Damit solle einerseits der vom Eigentümer beabsichtigten erneuten Vermietung der bestehenden Immobilie entgegen gewirkt werden und zudem der Bedarf für seniorengerechte Wohnungen insbesondere aus dem Bereich der Siedlung Höven gedeckt werden. Das Bauvorhaben liege im Bereich des Bebauungsplanes „Höven“. Es könne aber nur realisiert werden, wenn der Bebauungsplan geändert und ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werde. Aus Gründen der Planungssicherheit benötige er die frühzeitige Zustimmung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses. Die Wohnhäuser seien als zweigeschossige Häuser mit einem Satteldach geplant. Die Wohnungsgrößen variieren von 70 bis 90 qm und seien für Paare oder ältere Einzelpersonen geeignet, die ihre Immobilie in Höven verkaufen wollen, aber dennoch in ihrem seit

Jahren bekannten Wohnumfeld bleiben wollen.

Ebenso seien aber auch jüngere Personen willkommen. Geplant sei im Rahmen der Neubebauung auch ein Geschäft für die notwendige Nahversorgung mit Lebensmitteln.

Die Bebauung werde entsprechend der Nachfrage erfolgen. Frau Wolters als Anwohnerin werde sich als Ansprechpartnerin um die Vermarktung kümmern. Anregungen aus der Bevölkerung könnten gerne noch aufgenommen werden.

Fraktionsvorsitzender Mensing teilt mit, dass die WIR-Fraktion dieses Projekt begrüße. Er fragt, wie der Schallschutz geregelt werde, da die Bundesstraße 474 hier ja unmittelbar angrenze.

Fachdienstleiterin Brodkorb erklärt, dass der Gutachter, der bereits ein Schallschutzgutachten für Höven erstellt habe, sich diesen Bereich angesehen habe und davon ausgehe, dass der Schallschutz durch entsprechende bauliche Maßnahmen geregelt werden könne, die dann im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Auch der Fraktionsvorsitzender Weber begrüßt das Projekt. Er bittet aber darum, die bauliche Planung mit den Dachschrägen noch einmal zu überdenken, damit werde wertvoller Wohnraum vernichtet.

Herr Zumbült bedankt sich für diese Anregung und erklärt, dass die ersten Entwürfe in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung erstellt wurden. Hier sei aber noch jegliche Änderung möglich.

Auf Nachfrage von Herrn Hemker, wie lange eine endgültige Fertigstellung dauern könne, wenn eine Bebauung entsprechend der Nachfrage erfolge, erklärt Frau Wolters, dass sie mit der Vermarktung sofort beginnen werde und es nach der Veröffentlichung in der Presse auch schon zahlreiche Anfragen gegeben habe.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden **Beschluss**:

Der geplanten Bebauung des Grundstückes Höven 160 mit seniorengerechten Wohngebäuden entsprechend den der Sitzungsvorlage Nr. IX/234 als Anlage beigefügten Planunterlagen wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren für die notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ durchzuführen, sofern die Kosten für das Planverfahren vom Antragsteller getragen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Zumbült weist abschließend darauf hin, dass die Wohnungen nicht nur für Senioren sondern auch für junge Leute geeignet seien. Er bittet daher darum, zukünftig von barrierefreien Wohngebäuden zu sprechen.

16 Mitteilungen

16.1 Liste über Kastanien im Gemeindegebiet Rosendahl - Fachbereichsleiterin Roters

Fachbereichsleiterin Roters verweist auf ihre Mitteilung in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23. April 2014, wonach alle Kastanien in der Brockallee gefällt werden mussten. Herr Kreuzfeldt habe in diesem Zusammenhang gefragt, wie viele Kastanien es im Gemeindegebiet gebe und wo diese zu finden seien. Inzwischen gebe es darüber eine Aufstellung, die dem Protokoll beigelegt werde (**Anlage II**). Insgesamt gebe es in Rosendahl 17 Kastanien, die vorwiegend an Einzelstandorten zu finden seien. Einzig an der Sporthalle in Osterwick seien 7 Kastanien im Verbund zu finden. Die Kastanien würden regelmäßig auf Krankheiten überprüft.

17 Einwohner-Fragestunde gemäß § 27 Abs. 10 GeschO (2. Teil)

17.1 Beteiligung der Anlieger bei der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Schleestraße" im Ortsteil Holtwick - Herr Mönsters

Herr Mönsters fragt, ob bei der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schleestraße“ im Ortsteil Holtwick auch die betroffenen Anlieger angesprochen werden.

Produktverantwortliche Brodkorb erklärt, dass der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt bekannt gemacht werde. Die Anlieger hätten dann Gelegenheit, den Plan einzusehen und evtl. Einwendungen vorzubringen. Es werde aber nicht jeder Betroffene extra angesprochen.

17.2 Steuerliche Veränderung durch Umwandlung einer "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" - Herr Mönsters

Herr Mönsters fragt, ob die Gemeinde prüfen könne, welche steuerrechtlichen Veränderungen sich durch die Umwandlung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ ergeben.

Bürgermeister Niehues erklärt, dass die Gemeinde selbst keine steuerrechtlichen Fragen prüfen, sondern höchstens ein Gutachten einholen könne, das aber kostenpflichtig sei. Das halte er angesichts der Finanzlage der Gemeinde nicht für angemessen. Herr Mönsters müsse sich daher selbst bei einem Steuerberater erkundigen.

17.3 Zeitlicher Ablauf für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich der "Schleestraße" im Ortsteil Holtwick - Herr Rüter

Herr Rüter fragt, wann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Schleestraße“ im Ortsteil Holtwick begonnen werde.

Fachdienstleiterin Brodkorb erklärt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im September 2015 begonnen werden solle. Dafür notwendig sei unter anderem ein Verkehrsgutachten, um die Erschließung des Baugebietes zu klären.

Herr Rüter bittet darum, die Bedenken der Anlieger der Schleestraße ernst zu nehmen, die für ihre gerade erst ausgebaute Straße bezahlen müssen und diese nicht als Hauptzuwegung zu dem neuen Baugebiet zu nutzen.

Fachdienstleiterin Brodkorb versichert, dass verwaltungsseitig versucht werde, eine Zuwegung von der Bundesstraße 474 aus zu ermöglichen.

17.4 Erhalt des ländlichen Charakters bei einer zukünftigen Wohnbebauung des Bereiches "Schleestraße" im Ortsteil Holtwick - Frau Brand

Frau Brand regt an, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Schleestraße“ im Ortsteil Holtwick unbedingt darauf zu achten, dass der ländliche Charakter dieses Gebietes erhalten bleibe. Insbesondere dürften hier nicht zu hohe Gebäude und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Ausschussvorsitzender Lembeck erklärt, dass diese Anregung von den Ratsmitgliedern aufgenommen werde.

Auf Nachfrage von Frau Brand, wie die Planungen für das Gemeindegrundstück aussehen, an das ihr Privatgrundstück angrenze, erklärt Bürgermeister Niehues, dass es noch keinen offiziellen Bebauungsplan gebe und noch alles offen sei.

gez.
Guido Lembeck
Ausschussvorsitzende/r

gez.
Sabine Wisner-Herrmann
Schriftführer/in

