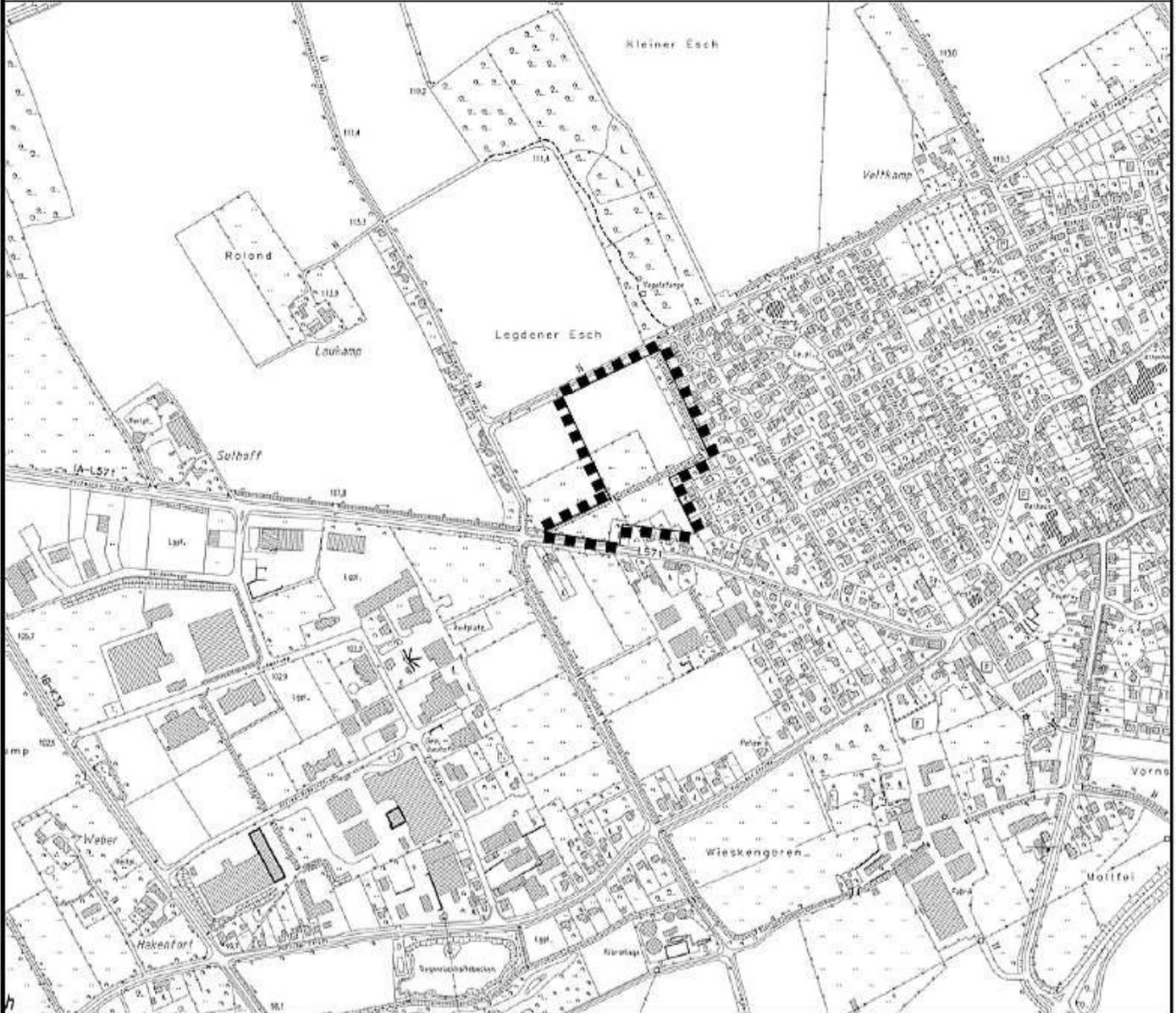


GEMEINDE ROSENDAHL

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

50. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

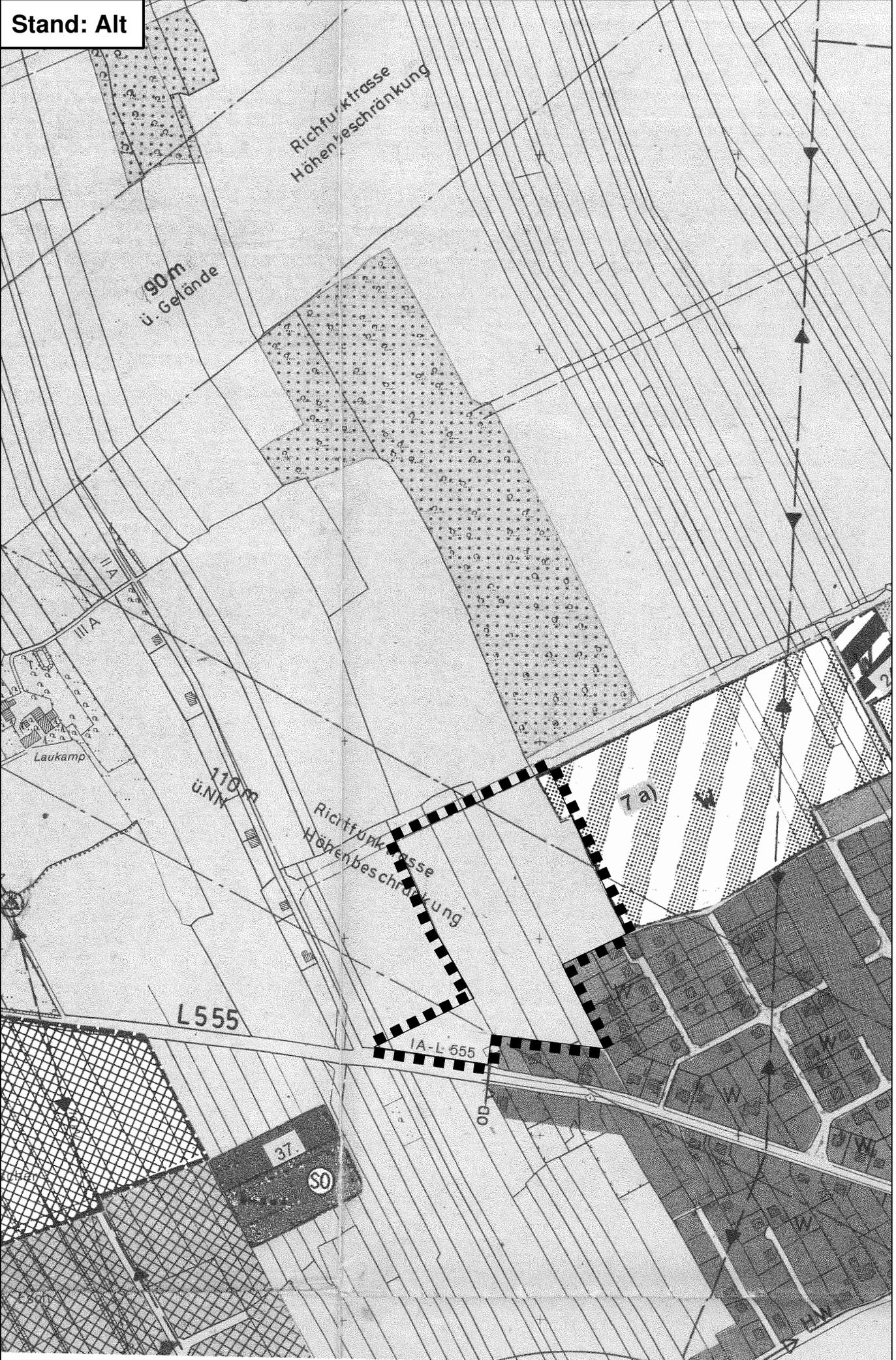
DATUM	15.06.2015	
PL ^{GR}	5 x A4	
BEARB.	Stro	
M.	1 : 5.000	

BÜRGERMEISTER

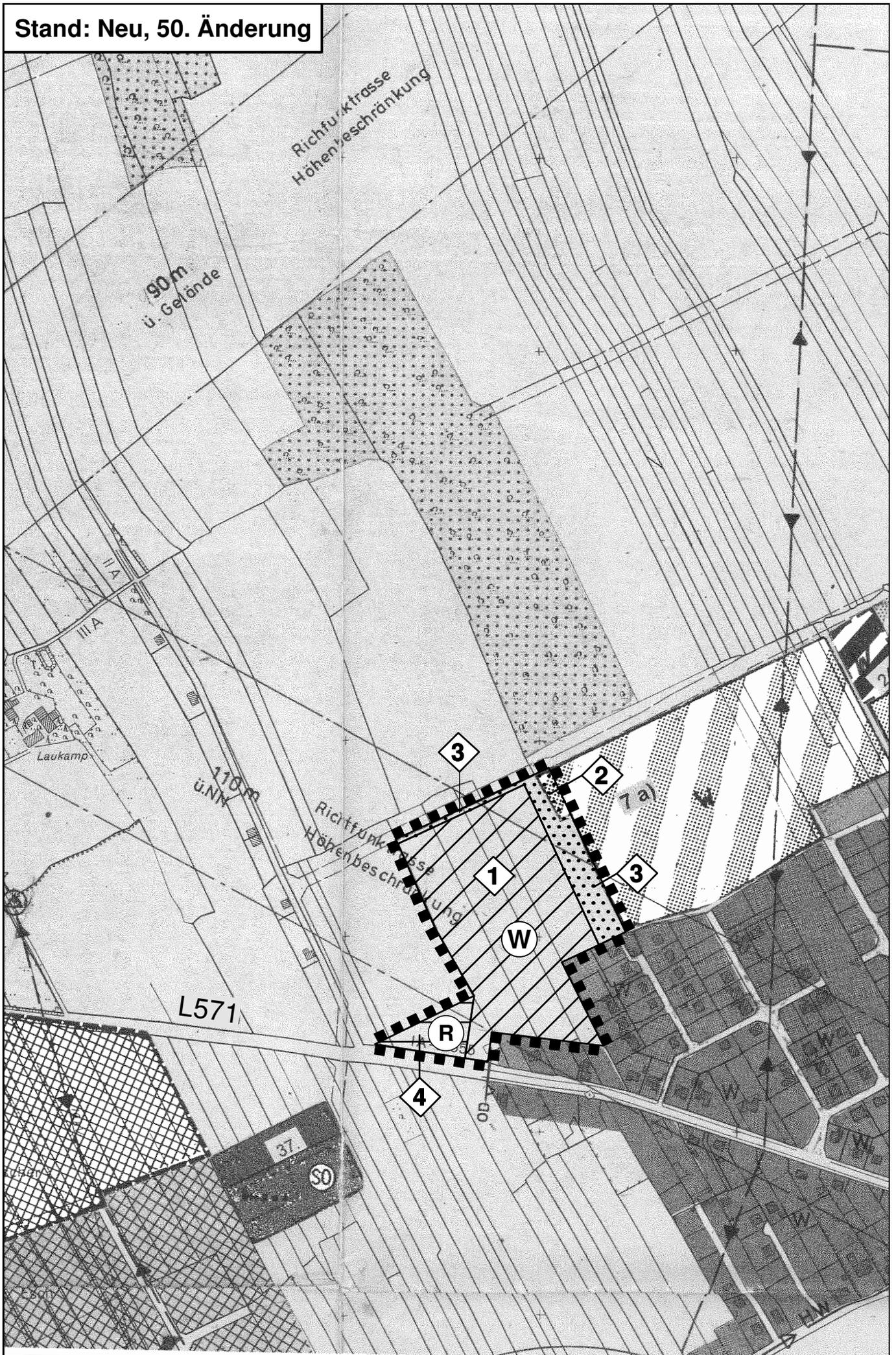
PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN BDA · STADTPLANER DASL
 Daruper Straße 15 · D-48853 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 8088
 info@wolterspartner.de

Stand: Alt



Stand: Neu, 50. Änderung



DARSTELLUNGEN



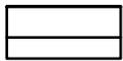
Änderungsbereich



Wohnbaufläche



Grünfläche



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken



Fläche für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG



Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“



Änderung von "Geplanter Wohnbaufläche" in „Grünfläche"



Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche"



Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in § 5 BauGB genannten Inhalt aufzustellen.
Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschl. gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 50. Änderung des Flächennutzungsplanes -Entwurf mit Begründung- öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Diese 50. Änderung des Flächennutzungsplanes -Entwurf mit Begründung- hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich aus-
gelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am _____ über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung festgestellt.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Diese 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.
Münster, den _____

Die Bezirksregierung
Im Auftrag:

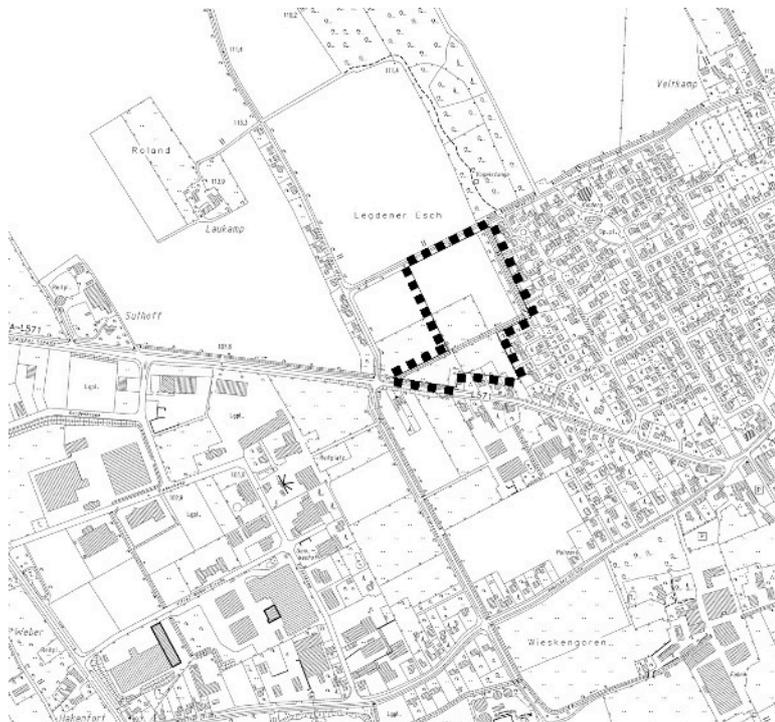
Die Genehmigung dieser 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Flächennutzungsplan 50. Änderung

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Rosendahl



1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
5	Änderungspunkte	5	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	6	
6.1	Eingriffsregelung	6	
6.2	Biotop- und Artenschutz	6	
6.3	Wasserwirtschaftliche Belange	7	
6.4	Forstliche Belange	8	
7	Sonstige Belange	8	
8	Umweltbericht	8	
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	9	
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	11	
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12	
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13	
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14	
8.6	Zusätzliche Angaben	14	
8.7	Zusammenfassung	15	

1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Änderungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich "Nordwestlich der Holtwicker Straße" im Ortsteil Osterwick liegt am westlichen Ortsrand und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Straße "Wiedings Stegge" und den Wasserlauf an der nördlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 274, im Osten durch die westliche Grenze der Wohnbebauung "Grüner Winkel" und "Vredestraße", im Süden durch die "Holtwicker Straße" (L 571) und im Bereich der Wohnbebauung (Holtwicker Straße Nr., 32, 34, 36 und 40) durch eine Parallele im Abstand von ca. 38 m nördlich der "Holtwicker Straße", im Westen durch eine Parallele im Abstand von 124 m östlich der Straße "Hermann-Löns Weg". Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgend abgedruckten unmaßstäblichen Planübersicht und unmaßstäblichen Planzeichnung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich "Nordwestlich der Holtwicker Straße" im Ortsteil Osterwick, in denen das Plangebiet umgrenzt dargestellt ist. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich "Nordwestlich der Holtwicker Straße" im Ortsteil Osterwick hat den folgenden Inhalt:

1. Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche".
 2. Änderung von "Geplanter Wohnbaufläche" in "Grünfläche".
 3. Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Grünfläche".
 4. Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in „Fläche für Ver- und Entsorgung" mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken".
- Des Weiteren hat der Rat der Gemeinde Rosendahl in seiner Sitzung am 29.04.2015 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Rosendahl hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Baugrundstücken durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Aufgrund der besonderen Struktur der Gemeinde Rosendahl mit 3 etwa gleichgroßen Dörfern, steht die Gemeinde dabei vor der Aufgabe gleichzeitig in allen drei Dörfern Baugrundstücke vorzuhalten, um insbesondere den Eigenbedarf der einzelnen

Dörfer zu decken. Während in Darfeld und Holtwick seitens der Gemeinde noch Baugrundstücke angeboten werden können, ist dieses in Osterwick schon seit Jahren nicht mehr möglich. Die noch verfügbaren freien Bauplätze im Siedlungsbestand befinden sich im Privatbesitz, sodass seitens der Gemeinde keine weiteren Flächen für Ansiedlungswillige angeboten werden können.

Auf Basis einer Erhebung der Gemeinde ist festzustellen, dass derzeit allein in Osterwick eine Nachfrage nach Bauplätzen in der Größenordnung von ca. 20 Bauplätzen besteht.

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen im Ortsteil Osterwick für den dringenden Bedarf vorzuhalten, hat die Gemeinde Rosendahl beschlossen, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand zu schaffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll dabei eine Konzeption entwickelt werden, die eine abschnittsweise, bedarfsgerechte Umsetzung der Planung gewährleistet.

3 Derzeitige Situation

Die Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit mit Ausnahme einiger bereits bebauter Grundstücke an der Holtwicker Straße vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Gewässerlauf, der zunächst am östlichen Rand verläuft und dann den Änderungsbereich in Ost-West-Richtung quert.

Die Randbereiche zur Holtwicker Straße, zum Hermann-Löns-Weg und zur Wiedings Stegge werden weitestgehend durch Baumreihen / breite Gehölzstrukturen eingefasst. Entlang des Gewässerverlaufs im Nordosten des Änderungsbereichs befinden sich beidseitig Gehölzstrukturen. Das Umfeld des Änderungsbereichs ist im Osten durch Wohnnutzungen geprägt, während sich im Norden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Auf der westlichen Seite des Hermann-Löns-Wegs befindet sich eine straßenbegleitende Wohnbebauung im Außenbereich.

Unmittelbar südlich der Holtwicker Straße schließen sich einzelne durch Wohnbebauung sowie gewerblich genutzte Flächen an. Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet Eichenkamp der Gemeinde Rosendahl.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für den Änderungsbereich liegt der Landschaftsplan Rosendahl in seiner Fassung vom 25.10.2004 vor. Für den Änderungsbereich wird das Entwicklungsziel der „Anreicherung mit belebenden Elementen“ dargestellt. Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Osterwick-Nord“ (LSG-3908-0001) liegt nördlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 900 m.

5 Änderungspunkte

- **Änderungspunkt 1**

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, der in den bestehenden Wohngebieten nicht gedeckt werden kann, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich, um in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Rosendahl planungsrechtlich vorzubereiten.

- **Änderungspunkte 2 und 3**

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Geplante Wohnbaufläche“ in „Grünfläche“

Die am westlichen Rand der bestehenden Siedlungsflächen gelegene Grabenstruktur mit begleitenden Gehölzstrukturen wird als Grünfläche dargestellt, um diese als gliederndes Element planungsrechtlich zu sichern. Gleiches gilt für die im Norden des Änderungsbereichs befindlichen Gehölzstrukturen entlang der Wiedings Stegge.

- **Änderungspunkt 4**

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“

Um die geordnete Ableitung des im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Entsprechend dem erforderlichen Flä-

chenbedarf erfolgt im Flächennutzungsplan daher die Darstellung von „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ im Südwesten des Änderungsbereichs.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Bei der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplanes ist das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft abwägend zu berücksichtigen.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können*.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Osterwick und stellt sich derzeit vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Der Änderungsbereich liegt westlich der unmittelbar angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen und wird im Süden z.T. durch die Holtwicker Straße (L 571) und nach Norden durch die Wiedings Stegge begrenzt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich nicht ganz bis an den Hermann-Löns-Weg an. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Der nördliche und östliche Teilbereich wird agrarisch, der südliche Teilbereich als Grünland (Beweidung mit Schafen und Hühnern) genutzt. Das gesamte Plangebiet wird – mit Ausnahme an der südlichen Grenze – durch heimische, standortgerechte Gehölze eingerahmt. Insbesondere die östliche Plangebietsgrenze wird von einem rund 15 m breiten Gehölzstreifen, der in nördlicher Richtung in einen Verbundbiotop (VB-MS-3908-002) übergeht, gebildet. In diesen Gehölzstreifen eingebettet liegt ein nicht klassifiziertes Gewässer (Graben), welches im weiteren Verlauf in westliche Richtung abknickt und das Plangebiet parallel zum Wirtschaftsweg Wiedings Stegge durchfließt. Darüber hinaus sind auch der Gehölzstreifen an der nördlichen Plangebietsgrenze (ca. 8 m Breite) und die Baumreihe am westlichen

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Rand als Leitstruktur für planungsrelevante Arten und als Eingrünung der zukünftigen Wohnbaufläche von besonderer Bedeutung. Sofern die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben, sind in dieser Hinsicht keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die mit Kleintieren beweideten Grünländer einschließlich die ihrer Unterbringung dienenden Stallungen können jedoch sowohl Lebensraum als auch Bruthabitat für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Kiebitz, Steinkauz) darstellen; in vorliegendem Fall ist insbesondere ein Vorkommen des Steinkauz denkbar, der in Bezug auf die bestehenden anthropogenen Vorbelastungen durch die angrenzende Wohnbebauung sowie erholungssuchende Spaziergänger (mitsamt Hunden) weniger empfindlich reagiert als der Kiebitz.

Das Plangebiet übernimmt eine Funktion als Teilnahrungshabitat für Greifvogelarten und in den Randbereichen entlang der Gehölzstrukturen auch für Fledermäuse. Der Verlust von Teilnahrungshabitaten wird jedoch als nicht essentiell gewertet und stellt folglich keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Im Sinne einer prognostischen Beurteilung kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass ggf. unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und des erforderlichen Eingriffsausgleichs auf der nachfolgenden Planungsebene keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Natura 2000-Gebiete**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollen landesweit und regional bedeutsame Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei raumwirksamen Planungen auch außerhalb von Schutzgebieten besonders berücksichtigt und nach Möglichkeit erhalten werden. Im Sinne einer Konfliktvermeidung sind artenschutzrechtliche Konflikte soweit wie möglich ggf. durch die Wahl von Alternativen zu vermeiden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) liegt südlich der Gemeinde Osterwick in einer Entfernung von rund 3,2 km. Nord-östlich der Gemeinde Osterwick liegen in einer Entfernung von ca. 4,3 km die beiden FFH-Gebiete „Wald bei Haus Burlo (DE-3909-302) und „Vechte“ (DE-3809-302). Aufgrund der vorgenannten Entfernungen von über 3 km können Auswirkungen auf die FFH-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Die östliche Plangebietsgrenze wird durch ein nicht klassifiziertes Fließgewässer (Graben) gebildet, das im späteren Verlauf in westli-

che Richtung abknickt und parallel zum Wirtschaftsweg Wiedings Stegge den Änderungsbereich durchfließt.

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend der bisherigen Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl nicht. Die planungsrechtliche Sicherung des Gewässers erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

7 Sonstige Belange

• Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt durch Anschluss an den Hermann Löns-Weg, die Wiedings Stegge sowie eine zusätzliche Anbindung an die Holtwicker Straße

• Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird für den Änderungsbereich durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen.

Ein entwässerungstechnischer Fachbeitrag ist derzeit in Arbeit.

• Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt im südlichen Bereich Immissionen aus dem Straßenverkehr auf der Holtwicker Straße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr sicherzustellen. Darüber hinaus sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Lärmimmissionen des südlich der Holtwicker Straße gelegenen Speditionsbetriebes zu treffen.

• Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungs-

plans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Die Wertigkeit der Schutzgüter wird in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch – hoch – mittel – nachrangig) eingeordnet.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

Im Jahre 2007 hat die Gemeinde Rosendahl die Erweiterung des Baugebietes Kleikamp (Kleikamp II) beschlossen, um damit dem Bedarf nach Baugrundstücken im Ortsteil Osterwick gerecht zu werden. Nachdem die dort vorhandenen Bauplätze mittlerweile nahezu vollständig bebaut sind, besteht in Osterwick derzeit lediglich ein geringes Angebot an Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes, das aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen dieser Flächen nur schwer zu aktivieren bzw. nicht verfügbar ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde beschlossen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand zu schaffen.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren ist zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Luft und Klima	- Der Änderungsbereich wird von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der in Hauptwindrichtung gelegenen freien Landschaft geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs der Frischluftentstehung auf. Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernehmen die Gehölzbestände im Umfeld.	mittel
Landschaft	- Das Plangebiet stellt einen typischen Ausschnitt aus der sogenannten „Münsterländer Parklandschaft“ dar. Diese wird in erster Linie durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. die sie umgebenden Heckenstrukturen und Baumreihen charakterisiert. - Die Landschaft außerhalb des Plangebietes ist bereits durch die im weiteren Umfeld bestehenden Gewerbebetriebe erheblich vorgeprägt, so dass im Sinne der Erhaltung des Landschaftsbildes auf Bebauungsplanebene eine Festsetzung der Gehölze anzustreben ist.	mittel
Kultur- und Sachgüter	- Als Sachgüter sind die bestehenden Stallungen zu nennen. - Bezüglich des Kulturguts „Boden“ s. oben.	nachrangig hoch
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die landwirtschaftliche (Weide-)Nutzung im Änderungsbereich. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökologisch-funktionalen Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	–

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

- **Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	- Mit der Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ wird eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit ein Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion vorbereitet. - Flächen für die Kleintierhaltung werden überplant. - Die das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege bleiben erhalten. Dadurch wird die Möglichkeit der Naherholung für Anwohner nicht erheblich eingeschränkt. Im näheren Umfeld bestehen gleichwertige Ausweichmöglichkeiten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

Schutzgut	Auswirkungen
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine Überplanung z.T. ökologisch wertvoller Grünländer vorbereitet, die grundsätzlich einen Lebensraum für Arten der offenen Landschaft sein können. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ können jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene vermieden werden. - Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist von einer Verschiebung des Artenspektrums, zugunsten von Arten des Siedlungsbereichs („Ubiquisten“) auszugehen. - Die im Osten und Norden bestehenden Gehölze werden als „Grünflächen“ im FNP dargestellt. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planänderung ist eine Versiegelung bzw. Überformung der natürlichen Bodenstrukturen verbunden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Eine wesentliche Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auch auf die östlich gelegene Ortslage Osterwick auswirken könnte, ist aufgrund der dominierenden Wirkung der freien Landschaft nicht zu erwarten. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Plangebiet bestehenden Gehölze, die der Eingrünung des Änderungsbereiches dienen mindern die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird Teil des Ortsbildes der Gemeinde Osterwick. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Das Kulturgut „Boden“ ist von der geplanten Nutzung in seinem äußersten Randbereich betroffen. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht betroffen. <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Inwieweit auf den privaten Wohnhäusern die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beeinflusst werden. Von einem sparsamen Umgang mit Energie ist aufgrund steigender Energiekosten auszugehen.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und kompensiert werden muss. Durch die Eingriffsregelung sollen negative und nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Unbedingt erhaltenswerte Strukturen i.S.d. Vermeidungsgrundsatzes stellen die das Plangebiet umgebenden Gehölze dar.

- **Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz wird durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) liegt südlich der Gemeinde Osterwick in einer Entfernung von rund 3,2 km. Nordöstlich der Gemeinde Osterwick liegen in einer Entfernung von ca. 4,3 km die beiden FFH-Gebiete „Wald bei Haus Burlo (DE-3909-302) und „Vechte“ (DE-3809-302). Aufgrund der vorgenannten Entfernungen von über 3 km können Auswirkungen auf die FFH-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten und ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen im Ortsteil Osterwick vorzuhalten, hat die Gemeinde Rosendahl beschlossen, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand zu schaffen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen bestehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten derzeit nicht.

8.6 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestands im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen (z.B. des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet. Weitergehende

technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

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

Welche Überwachungsmaßnahmen im Änderungsbereich erforderlich werden, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Unbenommen hiervon ist die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

8.7 Zusammenfassung

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rosendahl soll im Westen der Ortslage Osterwick ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen entwickelt 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 Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Es werden z.T. ökologisch wertvolle Grünländer überplant, die grundsätzlich einen Lebensraum für planungsrelevante Arten bieten können. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und können voraussichtlich kompensiert werden.
- Mit dem Erhalt der Gehölze in den östlichen und nördlichen Randbereichen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden freien Landschaft.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter werden nicht vorbereitet.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde der Änderungsbereich voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Juni 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Aktenvermerk

Auskunft erteilt Frau Brodkorb
Telefon 0 25 47 77 - 142
E-Mail anne.brodkorb@rosendahl.de
Datum 30.10.2015 Az. FD IV / 615.0

Verteiler:

BM FD 1 FD 2 FB III FD 4 Sonstige

Mit der Bitte um

Kenntnisnahme Stellungnahme Erledigung zur Beratung

Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde Rosendahl

Grundlage: Siedlungsflächenmonitoring

Das Siedlungsflächenmonitoring ist eine Betrachtung gemeindlicher Flächen auf Grundlage der Flächennutzungsplanung. Betrachtet werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohn- oder Gewerbegebiet ausgewiesen, derzeit noch nicht bebaut und größer als 2000 qm sind.

Insbesondere für diese Wohnbauflächen wird nachfolgend der derzeitige Stand der Bauleitplanung und die Zukunftsprognose angegeben, um die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde Rosendahl abschätzen zu können.

Anzumerken bleibt, dass die Gemeinde Rosendahl neben der Ausweisung neuer Baugebiet Innentwicklung betreibt und unterstützt, indem sie für größere Grundstücke im Innenbereich durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Planungsrecht ausweist und somit eine Verdichtung ermöglicht.

Folgende Bauleitpläne wurden im Hinblick auf die Innenverdichtung allein in den Jahren 2014/2014 erstellt:

8. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“, Rechtskraft: 20.05.2014 (Errichtung einer 2. Wohneinheit)
4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“, Rechtskraft 10.07.2014 (1 Baugrundstück), bisher noch nicht realisiert, da kein Interesse an einer jetzigen Bebauung
38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“, Rechtskraft: 07.10.2014 (Errichtung einer 2. Wohneinheit)
9. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren (Ermöglichung einer modernen Bauform, Ansiedlung eines jungen Ehepaars) Bebauungsplan „Legdener Straße/Prozessionsweg“ im Ortsteil Holtwick; Rechtskraft: 04.12.2014 (10 zusätzliche Baugrundstücke, die beantragte Bebauung wurde nicht realisiert, kein weiteres privates Interesse an einer Bebauung)
9. Änderung des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“ im Ortsteil Osterwick; Rechtskraft: 04.02.2015 (1 zusätzliches Baugrundstück)
- Bebauungsplan „Westlich der „Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick, Rechtskraft: 11.03.2015 (Errichtung einer 2. Wohneinheit)
4. Änderung des Bebauungsplanes „Ost“ im Ortsteil Holtwick, Rechtskraft 26.06.2015 (1 zusätzliches Baugrundstück)

7. Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im Ortsteil Osterwick; Rechtskraft: 08.09.2015 (Errichtung einer 2. Wohneinheit)

10. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren (Ermöglichung einer modernen Bauform, Ansiedlung eines jungen Ehepaares)
Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohnweg“ im Ortsteil Darfeld (9 zusätzliche Baugrundstücke in privater Hand, die vorgesehene Bebauung wurde nicht realisiert, kein weiteres privates Interesse an einer Bebauung)

Wichtig ist es anzumerken, dass die drei Dörfer Darfeld, Osterwick und Holtwick sehr autark sind. Die Bürger möchten in dem Ortsteil bauen und wohnen, in dem familiäre Beziehungen bestehen. Eine Ansiedlung in einem benachbarten Ortsteil ist selten.

Benötigt werden auch Flächen, die eine ausreichende Größe für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohneinheiten besitzen. Der Trend geht zu Hausgemeinschaften mit Ein- und Zweipersonenhaushalten, die barrierefrei errichtet werden. Hierfür gilt es, in den nächsten Jahren ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In der Fortschreibung des Regionalplans Münsterland wurde unter Punkt 4. ASB-Flächenbedarf bis 2025 festgestellt, dass sich die Haushaltsgröße von 2,6 auf 2,5 verringert. Für die Gemeinde Rosendahl ergibt sich somit ein Neubedarf an ASB-Fläche von 20 ha bis zum Jahre 2025.

Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen:

Ortsteil Holtwick

Fläche 1: Baugebiet Haus Holtwick, Ortsteil Holtwick

Bauleitplan: Bebauungsplan „Haus Holtwick“ mit den entsprechenden Änderungen

Im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Holtwick liegt das Baugebiet „Haus Holtwick“. Die letzte Erweiterung des Baugebietes wurde im Jahre 2011, mit zur Verfügung stehenden rund 30 Baugrundstücken, begonnen. Die letzten zwei Grundstücke stehen derzeit zum Verkauf.

Fläche 2: Fläche im Eckbereich „Legdener Straße/Nordstraße/Wilhelmstraße“

Bauleitplan: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Im Bereich „Legdener Straße/Nordstraße/Wilhelmstraße“ liegt eine Grundstücksfläche, bestehend aus vier Grundstücken (Größe insgesamt ca. 2.000 qm) und einer Stichstraße. Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum und stehen in absehbarer Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Fläche 3: Fläche nördlich der „Gescherer Straße“ im Ortsteil Holtwick

Bauleitplan: Bebauungsplan „Gartenstiege“ inkl. der Änderungen in diesem Bereich

Im nördlichen Bereich der „Gescherer Straße“ und südlich der „Alten Landstraße“ liegen eine größere Weidefläche sowie noch vereinzelt Grundstücke. Diese befinden sich im Privatbesitz und stehen aufgrund privater Widerstände auf Dauer nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Fläche 4: Fläche westlich der Ringstraße, südlich des Holtwicker Baches und südöstlich der Straße „Neeland“

Bauleitplan: Bebauungsplan „Gartenstiege“ inkl. der Änderungen in diesem Bereich

Die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstücke 54 und 55 wurden von der Gemeinde Rosendahl erworben. Es sollen hier kurzfristig, nach Änderung des Bebauungsplanes, 15 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzliche Fläche für die Wohnbauentwicklung:

Fläche nördlich der „Schleestraße“ und südlich des „Waldweges“

Zudem möchte ein privater Investor im Bereich „Waldweg“, „Schleestraße“, „Legdener Straße“ eine größere Fläche für die Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Neben der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und von Einfamilienhäusern für die Eigentümer der sich noch im privaten Eigentum befindlichen Flächen ist die Vermarktung von ca. 10 Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Für diese Grundstücke gibt es bereits eine große Nachfrage (20 konkrete nachweisbare Anfragen).

Die Fläche steht nicht in Konkurrenz zu der gemeindlichen Fläche 4, da die gemeindlichen Wohnbaugrundstücke für einen Kaufpreis von 99,00 €, die privaten Grundstücke für einen höheren Kaufpreis angeboten werden und es bereits mehrere Bewerber für die gemeindlichen Grundstücke gibt.

Innenentwicklung im Ortsteil Holtwick

Der Bebauungsplan „Legdener Straße/Prozessionsweg“ wurde aufgestellt, um eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Bereich von 10, teils großen Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen. Die beantragte Bebauung wurde bis zum heutigen Tage jedoch noch nicht umgesetzt, da sich die Grundstücke im privaten Eigentum befinden und die Eigentümer keine weiteren Bauabsichten haben.

Gleiches wurde für die Bereiche „Marienstraße/Josefstraße“ und „Josefstraße/Droste-Vischering-Straße“ beantragt. Den vorliegenden Anträgen liegt jedoch kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Die Eigentümer der betroffenen, ausschließlich privaten Grundstücke möchten sich zukünftiges Baurecht verschaffen.

Ausblick für eine weitere Wohnbauentwicklung im Ortsteil Holtwick:

Es lässt sich feststellen, dass im Ortsteil Holtwick eine große Nachfrage nach Neubaugrundstücken besteht. Nicht zuletzt durch die verkehrliche Anbindung an die Bahnstrecke Dortmund-Enschede und durch die Bundesstraße (B 474) mit direktem Anschluss an die Autobahn (A 31). Die Käuferschicht setzt sich nicht ausschließlich aus der Holtwicker Bevölkerung zusammen; auch auswärtige Käufer interessieren sich verstärkt für die Grundstücke.

Im Schnitt werden derzeit 5 Grundstücke pro Jahr verkauft und 10 Neubauvorhaben pro Jahr realisiert. Es befinden sich aber nur noch 2 Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Gemeinde, die zum Kauf zur Verfügung stehen.

Durch die Ausweisung zweier neuer Baugebiete im Ortsteil Holtwick wird dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in diesem Ortsteil entsprochen und darüber hinaus voraussichtlich

für die nächsten fünf Jahre gesichert. Beide Flächen werden für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Holtwick daher dringend benötigt.

Ortsteil Osterwick

Fläche 5: Baugebiet „Wiedings Stegge/Everdings Kamp“ im Ortsteil Osterwick

Bauleitplanung: Bebauungsplan „Wiedings Stegge“
Flächennutzungsplan
Bebauungsplan „Everdings Kamp“

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Wiedings Stegge“ sind, bis auf eines, alle veräußert.

Westlich angrenzend liegt das Grundstück einer Privatperson. Diese ist nicht bereit, die Fläche für eine Bebauung zur Verfügung stellen. Daher wurde diese Fläche im Siedlungsmonitoring rot eingetragen.

Weiterhin schießt sich westlich der Bebauungsplan „Niehoffs Kamp“ an. Die Grundstücke in diesem Bereich sind bereits alle veräußert und bebaut.

Fläche 6: Baugebiet „Oberste Kamp“

Bauleitplanung: Bebauungsplan „Oberste Kamp“

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes „Oberste Kamp“ sind zwischenzeitlich bebaut.

Fläche 7: Baugebiet im Eckbereich der „Straße von Entrammes“ und der „Darfelder Straße“ im Ortsteil Osterwick

Angedacht ist eine Bebauung des westlichen und südlichen Randbereiches der Fläche. Die Fläche befindet sich im Privateigentum und ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Der Eigentümer möchte sie aus seinem Flächenpool der Hofstelle nicht herausnehmen, um die Existenz des Hofes nicht zu gefährden. Diese Fläche steht absehbar für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung.

Zusätzliche Fläche für eine Wohnbebauung

Baugebiet „Kleikamp II“

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kleikamp II“ stehen noch 9 Erbpachtgrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung. Diese in Privateigentum befindlichen Grundstücke werden aufgrund des niedrigen Marktzinssatzes jedoch kaum nachgefragt.

Innenentwicklung im Ortsteil Osterwick

Der Bebauungsplan „Von-Alpen-Straße“ wurde aufgestellt, um eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der teils großen Wohnbaugrundstücke zu ermöglichen. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit zu.

Ausblick für eine Wohnbebauung im Ortsteil Osterwick

Die Gemeinde Rosendahl kann im Ortsteil Osterwick keine Wohnbaugrundstücke für Neuprojekte zur Verfügung stellen. Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebietes im Bereich der „Holtwicker Straße/Hermann-Löns-Weg/Wiedings Stegge“ mit ca. 39 Baugrundstücken. Die Nachfrage wurde abgefragt: es liegen 25 konkrete Anfragen für den Kauf eines Baugrundstückes in diesem Bereich vor. Diese Grundstücke werden dringend benötigt, um insbesondere jungen Familien in Osterwick die Möglichkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses einzuräumen und um zu verhindern, dass diese in die Nachbarkommunen abwandern. Viele Bauinteressierte warten auf die Erschließung des neuen Baugebietes „Nordwestlich der Holtwicker Straße“. Es wird erwartet, dass nach dem angedachten Verkauf der Grundstücke im Jahre 2016 direkt mit der Bautätigkeit begonnen wird und 20 Neubauvorhaben hier entstehen. Danach wird pro Jahr mit einer Realisierung von 5 neuen Wohnhäusern gerechnet.

Ortsteil Darfeld

Fläche 8: Wohngebiet „Nord West“ im Ortsteil Darfeld

Bauleitplanung: Bebauungsplan „Nord West“

Der Bebauungsplan „Nord West“ im Ortsteil Darfeld wurde im Jahre 2000 rechtskräftig. Der Bebauungsplan unterteilt sich in eine nördliche Fläche, die sich im Eigentum der Gemeinde Rosendahl und eine südliche Fläche, die sich im Eigentum einer Privatperson befindet. Die Privatperson war bisher nicht bereit, ihre Fläche zu veräußern. Ein Gespräch hierzu wird in naher Zukunft geführt.

Der nördliche Bereich ist, bis auf ein Grundstück, komplett bebaut. Wann der südliche Bereich einer Bebauung zugeführt werden kann, muss sich aus den mit der Eigentümerin zu führenden Gesprächen ergeben.

Fläche 9: Baugebiet „Kortebrey II“ im Ortsteil Darfeld

Bauleitplanung: Bebauungsplan Kortebrey II

Der Bebauungsplan „Kortebrey II“ wurde im Jahre 2014 rechtskräftig. Innerhalb eines Jahres wurden 10 Baugrundstücke von der Gemeinde Rosendahl verkauft bzw. sind reserviert. Derzeit stehen noch 11 Baugrundstücke zur Verfügung.

Innenentwicklung im Ortsteil Darfeld

Der Bebauungsplan „Mohnweg“ wurde aufgestellt, um eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der teils großen Wohnbaugrundstücke zu ermöglichen. Die beantragte Bebauung wurde bis zum heutigen Tage jedoch noch nicht umgesetzt.

Ausblick für eine weitere Wohnbauentwicklung im Ortsteil Darfeld:

Derzeit stehen noch ausreichend Grundstücke im Baugebiet „Kortebrey II“ für Kaufinteressenten zur Verfügung.

Es sind Gespräche mit der Eigentümerin der im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Nord West“ gelegenen Fläche bezüglich ihrer Bebauungsabsichten zu führen.

Es wird erwogen, im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Höpinger Straße“ die ausgewiesene gewerbliche Fläche in Wohnbebauung umzuwandeln und hier ein „besonderes“ Wohngebiet mit einem großen Einzugsbereich zu realisieren.

Im Ortsteil Darfeld werden derzeit 3 Neubauvorhaben pro Jahr errichtet.

Fazit:

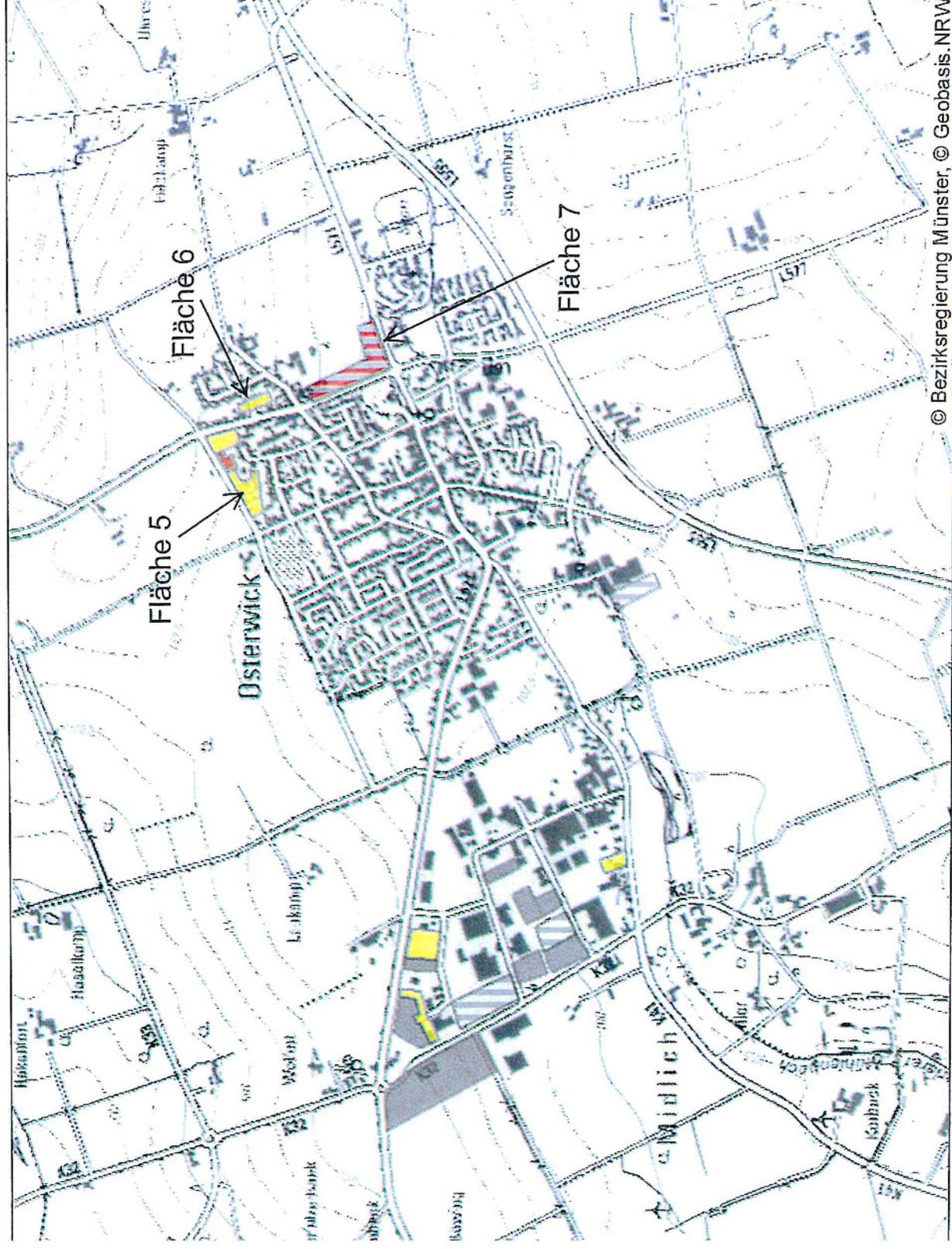
Es werden dringend neue Bauflächen, insbesondere auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern, in den Ortsteilen Holtwick und Osterwick zeitnah benötigt. Durch die Ausweisung dieser neuen Bauflächen wird der Wohnbedarf der beiden Ortschaften für die nächsten Jahre gedeckt sein.

Rosendahl, den 18.12.2015

gez.: Brodkorb

...

Osterwick



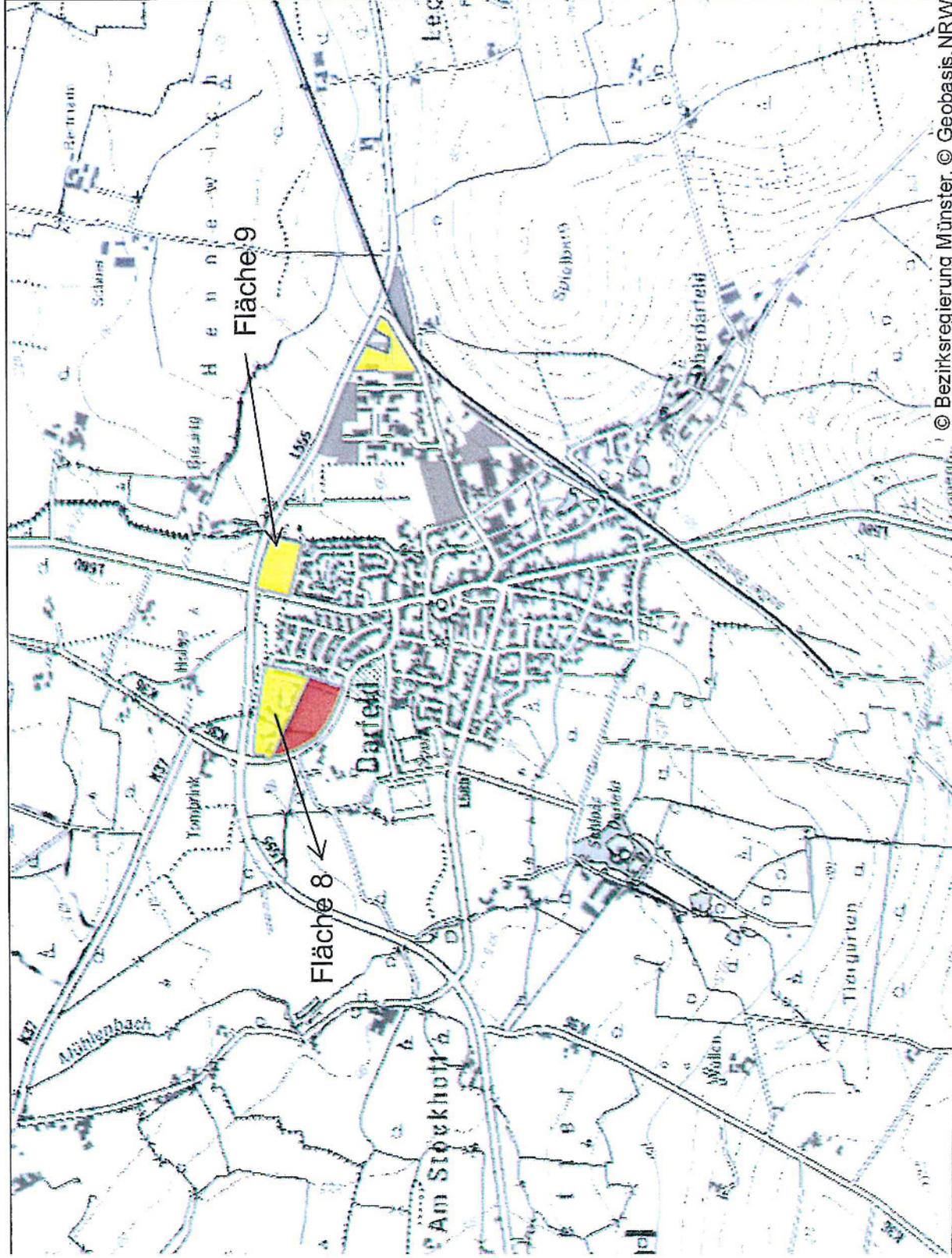
© Bezirksregierung Münster, © Geobasis NRW



Fachinformationen

-  Inanspruchnahmen bis 2013
-  Reserve Wohnen
-  Reserve Gewerbe
-  Reserve betriebsgebunden
-  Reserve gemischt
-  Keine Reserve
-  Umplanungsfläche
-  Inanspruchnahme
-  Baulücke
-  Neues Objekt

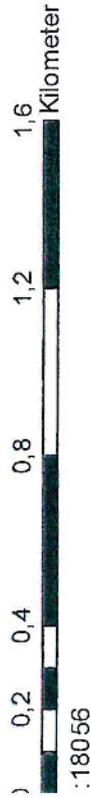
Darfeld



© Bezirksregierung Münster, © Geobasis.NRW

Fachinformationen

-  Inanspruchnahmen bis 2013
-  Reserve Wohnen
-  Reserve Gewerbe
-  Reserve betriebsgebunden
-  Reserve gemischt
-  Keine Reserve
-  Umplanungsfläche
-  Inanspruchnahme
-  Baulücke
-  Neues Objekt



:18056