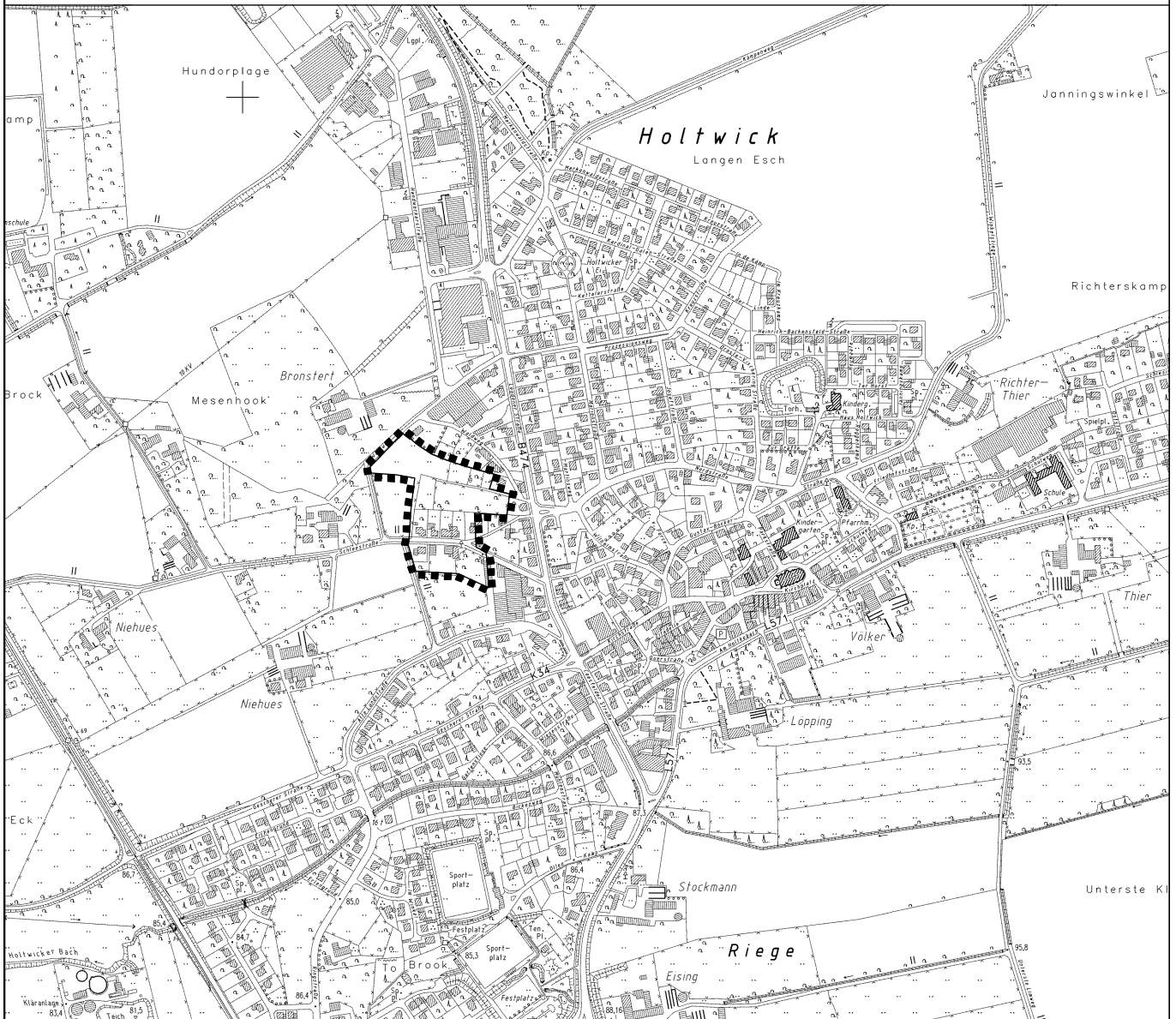


51. ÄNDERUNG



DATUM	08.06.2015
-------	------------

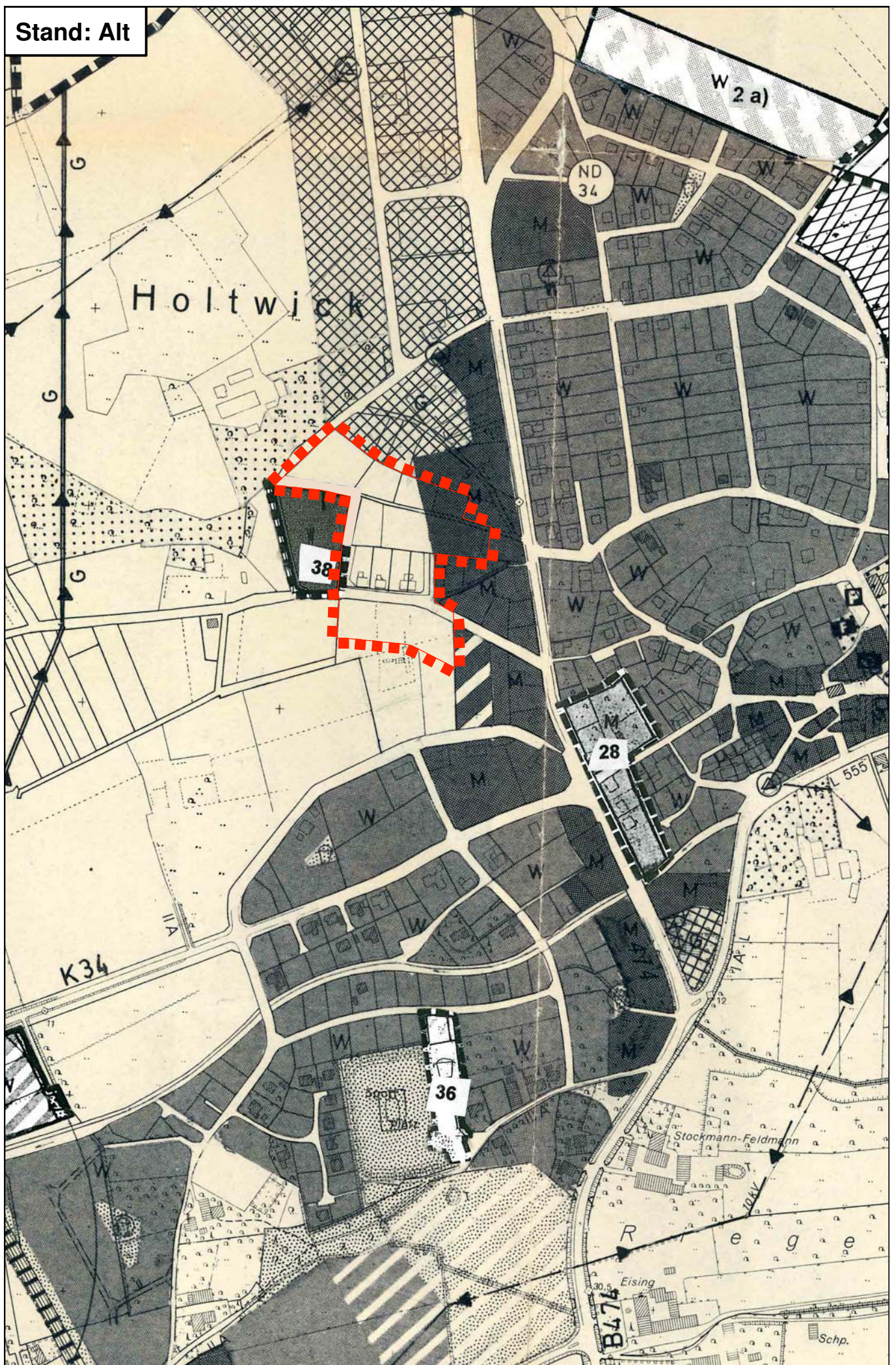
DATUM	08.06.2015		
PL ^{GR}	5 x A4		
BEARB.	Stro		
M.	1 : 5.000		

PLANBEARBEITUNG

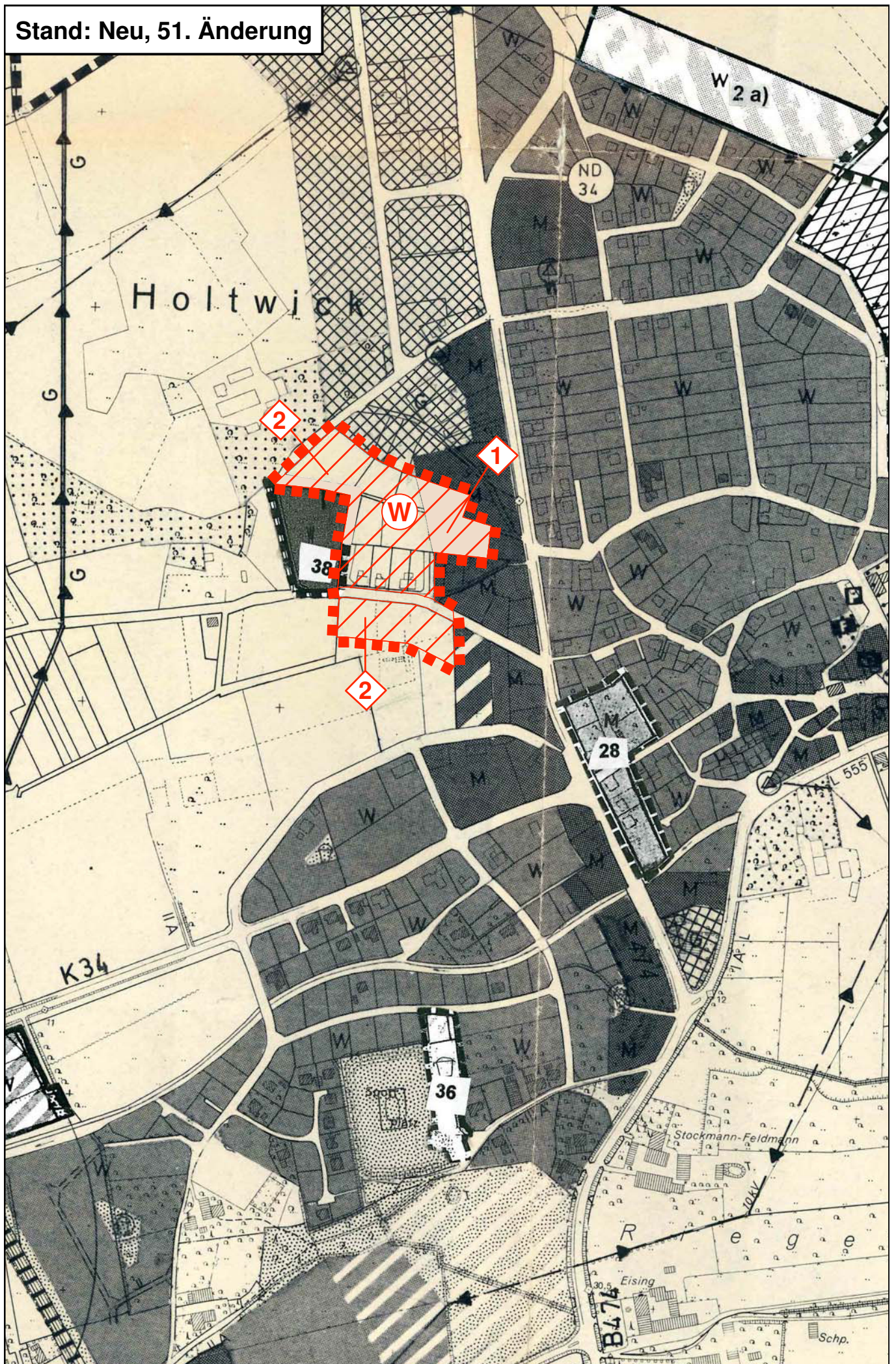
WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

Stand: Alt



Stand: Neu, 51. Änderung



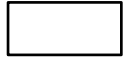
DARSTELLUNGEN



Änderungsbereich



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche



Fläche für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG



Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“



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

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 51. 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 51. Änderung des Flächennutzungsplanes -Entwurf mit Begründung- öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Diese 51. 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 51. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung festgestellt.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Schriftführerin

Diese 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.
Münster, den _____

Die Bezirksregierung
Im Auftrag:

Die Genehmigung dieser 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

**Flächennutzungsplan
51. Änderung**

**Begründung
– Entwurf –**

Gemeinde Rosendahl

1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkte	5	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
6.1	Eingriffsregelung	5	
6.2	Biotop- und Artenschutz	6	
6.3	Forstliche Belange	7	
7	Sonstige Belange	7	
8	Umweltbericht	8	
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8	
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	10	
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	11	
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	14	

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 im Ortsteil Holtwick zu entwickeln.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Ortslage Holtwick unmittelbar angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen entlang der Legdener Straße und der Schleestraße und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Im Süden wird der Änderungsbereich begrenzt durch eine Linie im Abstand von 40 m zur Schleestraße, im Westen bildet der Waldweg bzw. die bereits bestehenden Wohnbauflächen die Grenze des Änderungsbereichs.

2 **Planungsanlass und Planungsziel**

Aufgrund der besonderen Struktur der Gemeinde Rosendahl mit drei etwa gleichgroßen Ortsteilen, steht die Gemeinde vor der Aufgabe in allen drei Ortsteilen Baugrundstücke vorzuhalten, um insbesondere den Eigenbedarf der einzelnen Ortsteile zu decken. Nachdem das Baugebiet „Haus Holtwick“ nahezu vollständig besiedelt ist wird im Ortsteil Holtwick perspektivisch die Entwicklung weiterer Bauflächen erforderlich, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Holtwick decken zu können. Im Sinne der Innenentwicklung wurden seitens der Gemeinde Bauleitplanverfahren zur Aktivierung von unbebauten Flächen im Siedlungsbestand eingeleitet. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer konnten hierdurch jedoch keine weiteren Bauflächen entwickelt werden.

Die wenigen sonstigen noch verfügbaren freien Bauplätze im Siedlungsbestand befinden sich im Privatbesitz, sodass seitens der Gemeinde keine weiteren Flächen für Ansiedlungswillige angeboten werden können*.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage 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 unmittelbar am westlichen Siedlungsrand zu schaffen. Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich nicht mit diesem Planungsziel übereinstimmen, wird die im folgenden begründete Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die im Bereich der Schleestraße gelegenen bereits bebauten Flächen, in die Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden.

* Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde Rosendahl, Grundlage : Siedlungsflächenmonitoring, Aktenvermerk; Gemeinde Rosendahl, Dezember 2015

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Holtwick. Der Änderungsbereich wird in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen (u.a. Grünland mit Obstgehölzen, Lagerplatz) begrenzt. Nördlich daran anschließend befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Osten verläuft die Legdener Straße als Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 474. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an einen Wirtschaftsweg (Waldweg) mit dahinterliegendem Waldbestand an den sich eine landwirtschaftliche Hofstelle anschließt. In südlicher Richtung begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen den Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich wird im nördlichen Teil größtenteils als Grünland in Form einer Mähwiese sowie in einem kleineren Bereich auch als Weide und Privatgarten genutzt. Nördlich und südlich (teilw.) der Schleestraße befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs wohnbaulich genutzte Flächen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die im Westen angrenzenden Waldflächen sind entsprechend im Regionalplan als „Waldbereiche“ dargestellt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für den Änderungsbereich besteht der Landschaftsplan Rosendahl. Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick (LSG-3908-0006). Die Schutzziele dienen der Erhaltung und Entwicklung des strukturreichen, gut ausgeprägten Biotopkomplexes unter Berücksichtigung der Gewässer und Gehölze sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs nördlich und südlich der Schleestraße als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung umfasst auch die bereits bebauten Flächen nördlich der Schleestraße. Der östliche Teil des Änderungsbereichs ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Nördlich und südlich des Änderungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan entlang der Legdener Straße weitere „Gemischte Bauflä-

chen" dar. Im Norden des Änderungsbereichs sind zudem angrenzend an den Änderungsbereich „Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Im Südwesten des Änderungsbereichs sind die Flächen der im Rahmen des Bebauungsplanes „Schleestraße" planungsrechtlich gesicherten Bebauung als Wohnbauflächen dargestellt. Die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Waldflächen sind entsprechend im Flächennutzungsplan als „Flächen für Wald" dargestellt. Die südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

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. In diesem Zusammenhang werden im Sinne einer Klarstellung die bereits bebauten Flächen nördlich und südlich der Schleestraße in die Wohnbauflächen einbezogen. Durch die Entwicklung dieser siedlungsnah gelegenen Flächen, die an die bestehenden Siedlungsflächen anknüpfen bzw. von diesen umgeben sind, erfolgt eine Arrondierung der Ortslage.

- **Änderungspunkt 2**

Änderung von „Gemischte Baufläche" in „Wohnbaufläche"

Die am östlichen Rand des Änderungsbereich entlang der Legdener Straße gelegenen Siedlungsflächen sollen künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, um ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen vorzubereiten. Die unmittelbar an der Legdener Straße gelegenen Flächen werden weiterhin als „Gemischte Baufläche" dargestellt.

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 Aus-

gestaltung 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 Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Der Änderungsbereich wird in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen (u.a. Grünland mit Obstgehölzen, Lagerplatz) begrenzt. Im Osten verläuft die Legdener Straße und im Westen grenzt der Änderungsbereich an einen Wirtschaftsweg (Waldweg) mit dahinterliegendem Waldbestand. In südliche Richtung schließt der Änderungsbereich eine bestehende Wohnbebauung entlang der Schleestraße sowie eine weiter südlich gelegene Hofstelle mitsamt umliegendem Obstbaumbestand mit ein.

Der Änderungsbereich wird im wesentlichen als Grünland in Form einer Mähwiese, als Pferdeweide mit einem Obstbaumbestand und durch eine bestehende Wohnbebauung mit Privatgärten genutzt. Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches befindet sich auf der Pferdeweide eine Steinkauzröhre.

Grünländer können einen Lebensraum, d.h. Brut- und Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten darstellen. Die im Änderungsbereich sowie in seinem Umfeld bestehenden Biotopstrukturen sind geeignet planungsrelevanten Arten wie beispielsweise dem Steinkauz einen Lebensraum zu bieten. Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Konflikte ggf. durch vertiefende Artenschutzprüfungen (Art für Art Betrachtungen) auszuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Zulassungsverfahren jedoch eine artenschutzkonforme Lösung u.U. unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

Vorbehaltlich artenschutzrechtlicher Wirkungen und des erforderlichen Eingriffsausgleichs auf der nachfolgenden Planungsebene werden mit der Planung voraussichtlich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.

* 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

- **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.

Nach den Angaben des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen im Fachinformationssystem (FIS) besteht u.a. im Münsterland ein regionales Dichtezentrum des Steinkauz. Dem Land kommt eine besondere Verantwortung für den Schutz der Art zu.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet (Felsbachaue, DE-4008-304) liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind mit der Planung nicht verbunden.

6.3 Forstliche Belange

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die geplante Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den angrenzend vorhandenen Waldflächen einhält.

7 Sonstige Belange

- **Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt durch bzw. durch Anschluss an die Schleestraße und im weiteren Verlauf an die Legdener Straße (B 474).

- **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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers festgelegt.

- **Immissionsschutz**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Die Frage einer Beeinträchtigung der geplanten Bauflächen durch Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ gutachterlich geprüft*.

* Geruchsgutachten für die Erweiterung des Baugebietes „Schleestraße“ in Rosendahl Bericht Nr. G-1478-04, Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2015.

Demnach ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der 51. Änderung auch unter dem Aspekt der von den in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen verursachten Geruchsimmissionen verträglich.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich, erschlossen über die Legdener Straße bzw. den Waldweg eine Kfz Reparaturwerkstatt sowie ein Tischlereibetrieb (Fensterbau). Die von diesen Betrieben ausgehenden Lärmimmissionen wurden ebenfalls gutachterlich betrachtet*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Wohnbauflächen eingehalten werden.

* Schalltechnisches Gutachten
Immissionsprognose
Erweiterung des Bebauungs-
planes „Schleestraße“ in
Rosendahl Bericht Nr. L-4411-
01, Richters & Hüls, Ahaus,
Dezember 2015.

- **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 Flächennutzungsplans 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**

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

Der Änderungsbereich wird in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen begrenzt. Im Osten verläuft die Legdener Straße und im Westen grenzt der Änderungsbereich an einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegen-

dem Waldbestand. In südliche Richtung schließt der Änderungsbereich eine bestehende Wohnbebauung entlang der Schleestraße sowie eine weiter südlich gelegene Hofstelle mitsamt umliegendem Obstbaumbestand mit ein.

• **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.
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.

Umweltschutzziele	
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.

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	- Die Grünlandflächen im Änderungsbereich dienen der Produktion von Nahrungsmitteln bzw. Tierfutter. - Es bestehen Wohnnutzungen mitsamt Privatgärten im Änderungsbereich. Die Gärten dienen der Erholungsnutzung. - Angrenzend bestehen Wohngebiete. - Im Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Flächen. - Im Osten verläuft die Legdener Straße als Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 474. - Es besteht ein Wirtschaftsweg im Westen der lokalen Anwohnern als Spazierweg dient.	nachrangig bis mittel
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	- Die Flächen im Änderungsbereich werden landwirtschaftlich in Form von Mahdgrünland / einer Pferdeweide genutzt. Sie können Arten dörflicher Siedlungsstrukturen einen Lebens- und Nahrungsraum bieten. Insbesondere (beweidete) Grünländer stellen einen wertvollen Lebensraum innerhalb der sonst intensiv genutzten Agrarlandschaft des Münsterlandes dar und sind in Verbindung mit Obstbeständen nicht selten Bruthabitat für planungsrelevante Vogelarten, wie beispielsweise den Steinkauz. - Der Änderungsbereich übernimmt eine Funktion als (Teil)nahrungshabitat für planungsrelevante Arten. - Vorkommen besonders geschützter Arten i.S.d. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) i.S.d. „planungsrelevanten Arten in NRW“ können nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. - Für den Änderungsbereich besteht der Landschaftsplan Rosendahl. Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick (LSG-3908-0006).	hoch
Boden	- Dem Änderungsbereich unterliegt überwiegend ein Braunerde-Pseudogley, z.T. typischer Pseudogley. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 45 – 60). Die Befahr- und Bearbeitbarkeit des Bodens ist selten eingeschränkt. - Eine Schutzwürdigkeit liegt lt. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW nicht vor.	mittel
Wasser	- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden.	nachrangig

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, insbesondere Grünlandbereiche weisen Funktionen der Kaltluftentstehung auf. - Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernehmen auch die Gehölzbestände im Umfeld.	nachrangig bis mittel
Landschaft	- Durch die Lage am Siedlungsrand von Holtwick besteht eine Vorbelastung. - Der Änderungsbereich stellt sich als Grünland und als z.T. mit Wohngebäuden bebaute Fläche dar und wird in nördlicher aber auch südlicher Richtung zumindest teilweise durch bestehende Grünstrukturen / Einzelgehölze begrenzt. - Es befinden sich auch dörfliche Siedlungsstrukturen im Änderungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend (Grünlandnutzung, Obstgehölze, Waldrand). - Durch die Lage am Waldrand besteht in westliche Richtung eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft.	nachrangig bis mittel
Kultur- und Sachgüter	- Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude anzusehen. Kulturgüter sind im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	nachrangig
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung im Änderungsbereich. Hieraus resultieren im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung positive Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna (s.o.), aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „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).	mittel

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. Ein Großteil der Fläche würde voraussichtlich weiter als Mähgrünland, ein kleinerer Bereich als Privatgarten bzw. Weidegrünland 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 der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ wird eine Überplanung von Grünland vorbereitet, womit ein Verlust von Flächen zur Nahrungs- bzw. Futtermittelproduktion verbunden ist. - Die bestehende Wohnbebauung wird durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes in „Wohnbauflächen“ nicht erheblich beeinträchtigt. - Der bestehende Wirtschaftsweg bleibt erhalten. Die Naherholung für lokale Anwohner wird nicht erheblich eingeschränkt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	- Durch die Änderungen wird planungsrechtlich eine Überplanung ökologisch wertvoller Grünländer vorbereitet, die grundsätzlich einen Lebensraum für planungsrelevante Arten sein können. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ sind auf der nachfolgenden Planungsebene auszuschließen. - Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist von einer Verschiebung des Artenspektrums zu Arten des Siedlungsbereiches („Ubiquisten“) auszugehen. - Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Vorbehaltlich artenschutzrechtlicher Wirkungen, des erforderlichen Eingriffsausgleichs und der Beachtung der Belange des Landschaftsschutzes sind mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.
Boden	- Durch die Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. - Mit der Planänderung wird eine Versiegelung bzw. Überformung der natürlichen Bodenstrukturen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen vorbereitet. - Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.
Wasser	- 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. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.

Schutzgut	Auswirkungen
Luft und Klima	- Eine wesentliche Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auch auf die östlich gelegene Ortslage auswirken könnte, ist aufgrund der dominierenden Wirkung der freien Landschaft und der beabsichtigten zukünftigen Nutzung nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.
Landschaft	- Der an den Änderungsbereich angrenzende Wald, dient der Eingrünung und mindert die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude (Sachgüter) vorbereitet. Da nach aktuellem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorliegen, können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht betroffen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.

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.

- **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 Natura 2000 Gebiet (Felsbachaue, DE-4008-304) liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Aufgrund der vorgenannten Entfer-

nungen können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung und den damit potentiell denkbaren Beeinträchtigungen (z.B. Emissionen) 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 Holtwick 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.

8.6 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erfassungen 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

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen im Ortsteil Holtwick zu entwickeln.

Mit der vorliegenden 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ verbunden.

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Der Änderungsbereich wird in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen begrenzt. Im Osten verläuft die Legdener Straße und im Westen grenzt der Änderungsbereich an einen Wirtschaftsweg (Waldweg) mit dahinterliegendem Waldbestand. In südliche Richtung schließt der Änderungsbereich eine bestehende Wohnbebauung entlang der Schleestraße sowie eine weiter südlich gelegene Hofstelle mitsamt umliegendem Obstbaumbestand mit ein.

Die Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit als Grünland in Form einer Mähwiese und als Pferdeweide mit einem Obstbaumbestand sowie durch eine bestehende Wohnbebauung mit Privatgärten genutzt.

Die im Änderungsbereich sowie in seinem unmittelbaren Umfeld bestehenden Biotopstrukturen sind dabei grundsätzlich geeignet planungsrelevanten Arten einen Lebensraum zu bieten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Konflikte ggf. durch vertiefende Artenschutzprüfungen (Art für Art Betrachtungen) auszuschließen.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsbachaue“ liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind mit der Planung nicht verbunden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Im Änderungsbereich liegen z.T. ökologisch wertvolle Flächen, die grundsätzlich einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darstellen können. Negative Auswirkungen i.S.d. § 44 BNatSchG auf besonders geschützte Arten bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ sind folglich nicht auszuschließen. Jedoch sind mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, die auf der nachfolgenden Planungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden können.
- Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Insgesamt ist bei Durchführung der Planung nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die betrachteten Schutzgüter vorbereitet werden.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung

wäre voraussichtlich keine Nutzungsänderung verbunden.

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

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2016

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 Ehepaares) 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 vereinzelte 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:

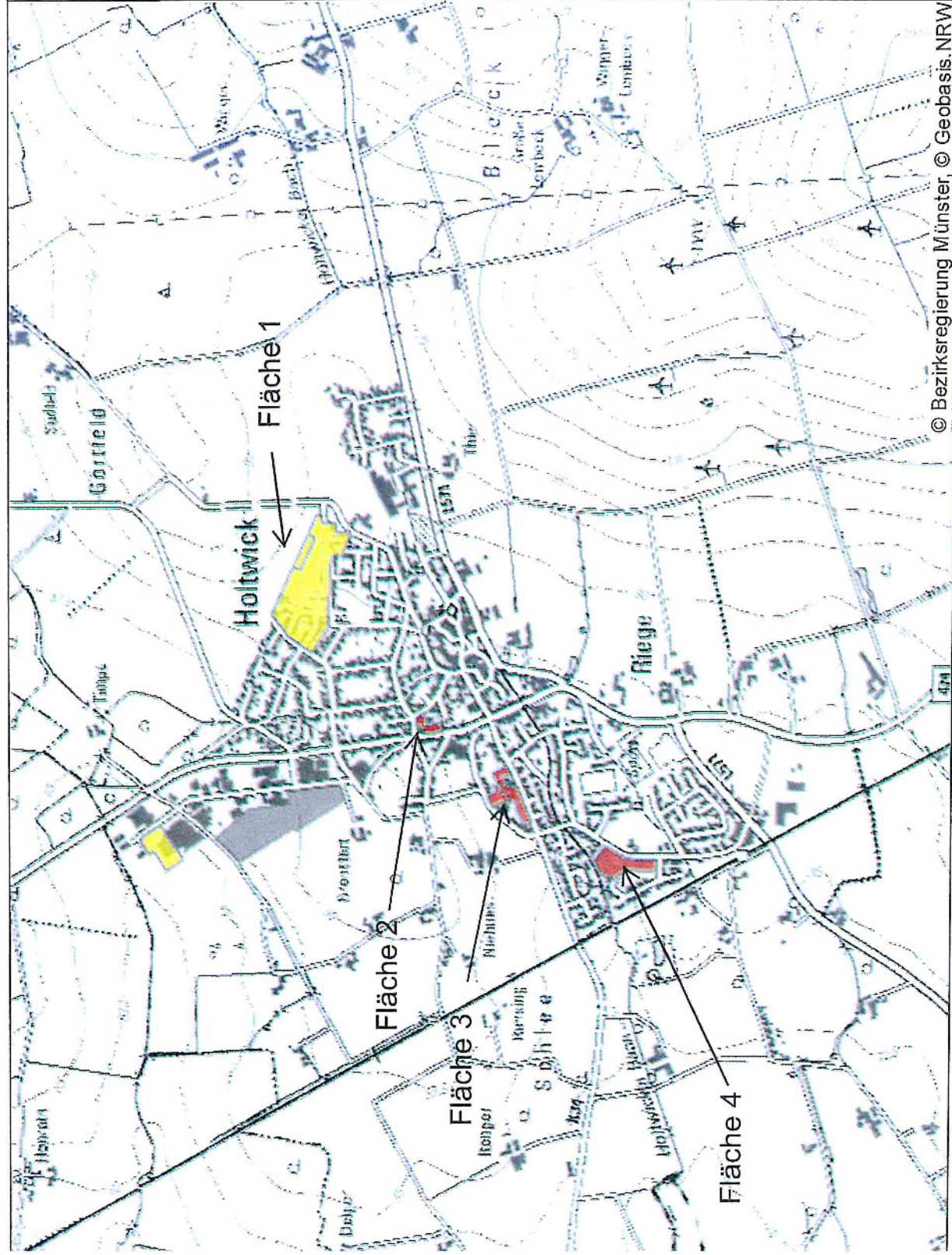
Es werden dringend neue Bauflächen, insbesondere auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern, in den Ortsteilen Holtwick und Osterwick zeitnah benötigt. Durch die Ausweisung dieser neuen Bauflächen wird der Wohnbedarf der beiden Ortschaften für die nächsten Jahre gedeckt sein.

Rosendahl, den 18.12.2015

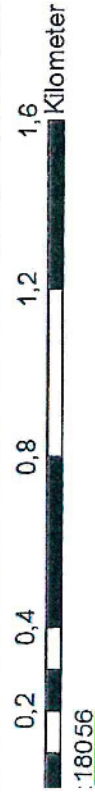
gez.: Brodkorb

...

Holtwick

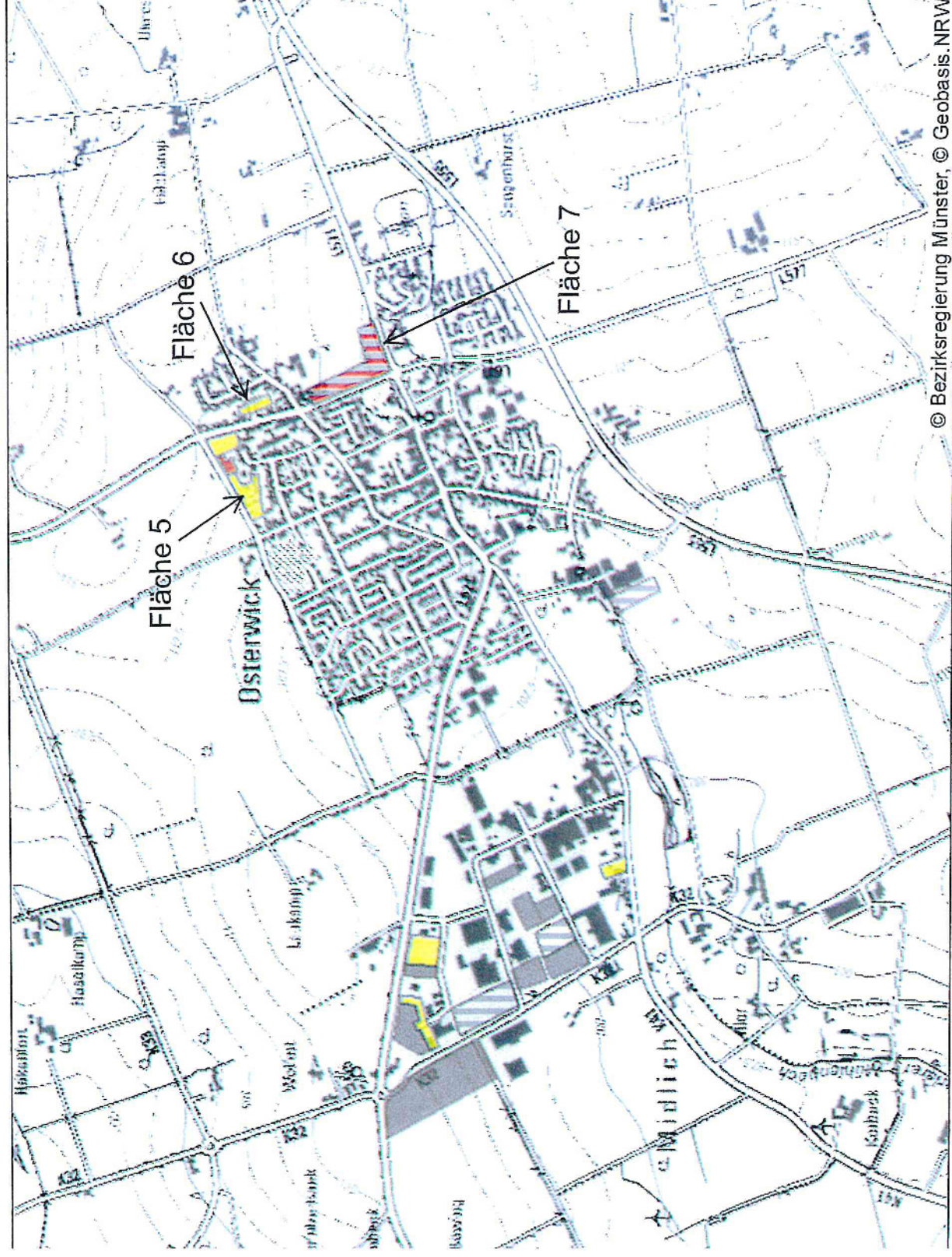


© Bezirksregierung Münster, © Geobasis.NRW



SIEDLUNGSFLÄCHEN - MONITORING

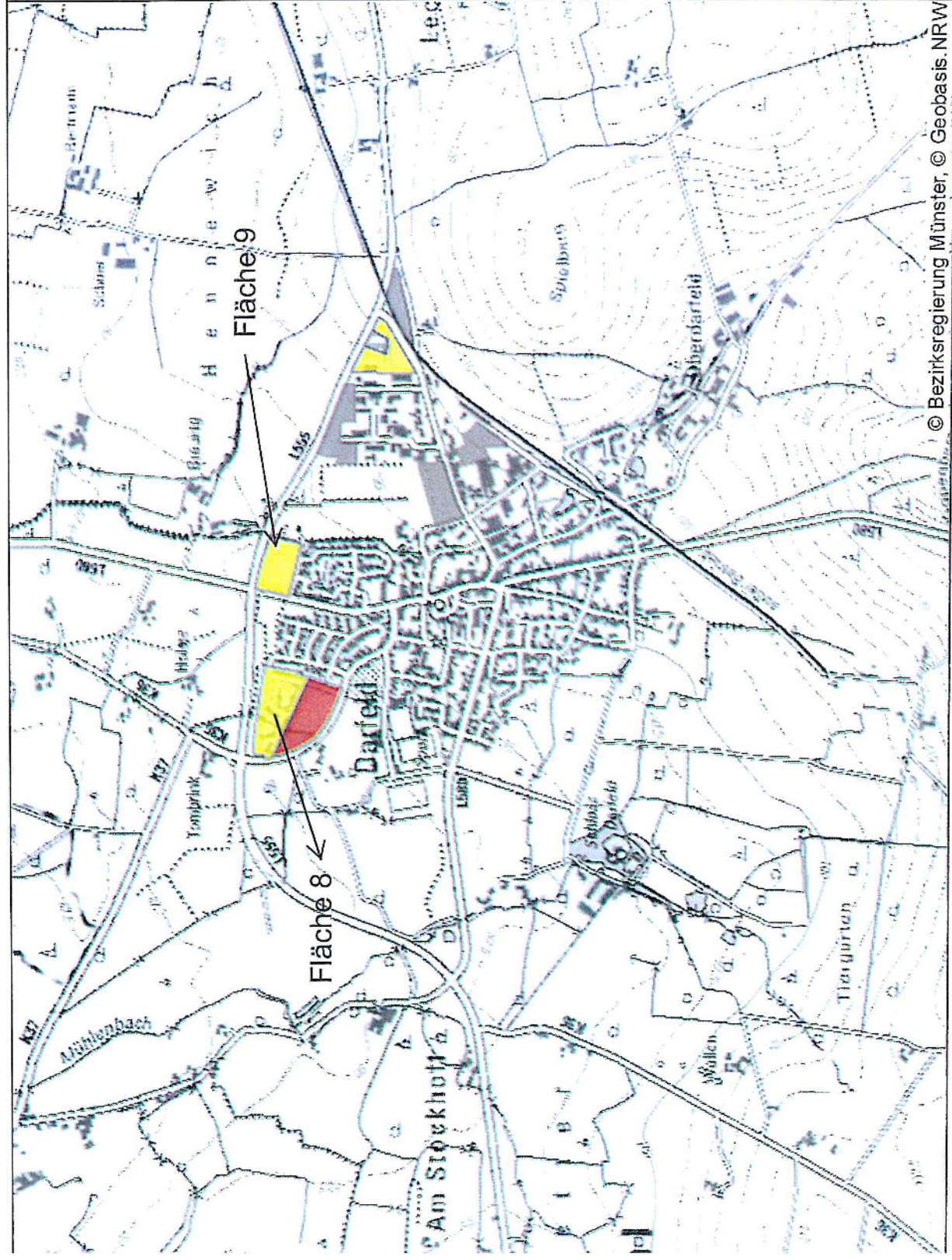
Osterwick



Fachinformationen

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

Darfeld



© Bezirksregierung Münster, © Geobasis.NRW

0,2 0,4 0,8 1,2 1,6 Kilometer

:18056

SIEDLUNGSFLÄCHEN - MONITORING