

Flächennutzungsplan Begründung
41. Änderung – Vorentwurf –

Gemeinde Rosendahl

1. Änderungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Voraussetzungen	3	Inhaltsverzeichnis
2. Änderungsanlass und derzeitige Situation	3	
3. Änderungspunkte	4	
4. Sonstige Belange	4	
4.1 Erschließung	4	
4.2 Belange des Naturhaushaltes	5	
4.3 Ver- und Entsorgung	5	
4.4 Immissionsschutz	5	
4.5 Altlasten	5	
4.6 Denkmalschutz	5	
5. Umweltbericht	6	
5.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	6	
5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	7	
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	8	
5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8	
5.5 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	9	
5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9	
5.7 Zusätzliche Angaben	10	
5.8 Zusammenfassung	10	
6. Verfahrensvermerk	11	

1. Änderungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 10.03.2005 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um im Ortsteil Osterwick ein ergänzendes Wohnbauflächenangebot zu entwickeln.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand Osterwicks und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Die Darstellung des gültigen Gebietsentwicklungsplanes (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) weist für den Änderungsbereich Wohnsiedlungsbereich aus und steht damit der im folgenden erläuterten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rosendahl nicht entgegen.

Die landesplanerische Abstimmung liegt vor.

2. Änderungsanlass und derzeitige Situation

Ende der 1990er Jahre hat die Gemeinde Rosendahl den Bebauungsplan Kleikamp I aufgestellt, um im Ortsteil Osterwick ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen vorzuhalten. Bereits zum Zeitpunkt dieses Aufstellungsverfahrens wurde über eine Erweiterung des Gebietes nach Süden mit einem Anschluss an die Straße „Elsen“ diskutiert.

Nachdem die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Kleikamp I“ nunmehr weitestgehend bebaut sind, sollen nunmehr die unmittelbar südlich anschließenden Flächen im Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, um im Ortsteil Osterwick ortskernnah auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken vorhalten zu können.

Im Westen des Plangebietes befindet sich das im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Kleikamp I errichtete Regenrückhaltebecken.

Die übrigen Flächen im Änderungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

3. Änderungspunkte

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

Als Abrundung des Ortsteils Osterwick sollen die am südlichen Ortsrand gelegenen Flächen als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Nachdem die Bauflächen innerhalb des Baugebietes „Kleikamp I“ weitestgehend bebaut sind, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um langfristig ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken innerhalb des Ortsteils Osterwick vorhalten zu können.

Auf der ca. 1,1 ha großen Fläche können etwa 20 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

- *Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für die Ver- und Entsorgung – Regenrückhaltung“*

Die Flächen des im Westen des Änderungsbereiches bereits vorhandenen Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

- *Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*

Um den Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft möglichst nah am Ort des Eingriffs zu gewährleisten, werden die sich unmittelbar südöstlich an die geplanten Wohnbauflächen anschließenden Flächen, die aufgrund der Immissionssituation ohnehin nicht für eine Wohnbebauung geeignet sind (s. Pkt. 4.4) als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

4. Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über eine Anbindung an die Straße „Elsen“ im Westen sowie die inneren Erschließungsstraßen des Baugebietes „Kleikamp I“ im Nordosten.

4.2 Belange des Naturhaushaltes

Wertvolle Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Südlich angrenzend verläuft der im Regelprofil ausgebaute Legdener Müh-

lenbach.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung quantifiziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (Eingriffsregelung nach §§ 18ff BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB) – s. hierzu auch Pkt. 5. Umweltbericht.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz (Trennkanalisation), das Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf über die vorhandenen Regenrückhaltebecken verzögert in den Legdener Mühlenbach eingeleitet.

4.4 Immissionsschutz

Die Immissionssituation im Änderungsbereich wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Kleikamp I“ gutachterlich untersucht*.

Südlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, von denen Geruchsemissionen ausgehen. Darüber hinaus unterliegt der Änderungsbereich Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der L 555. Durch einen ausreichenden Abstand der Bauflächen zur Trasse der L 555 sowie den landwirtschaftlichen Hofstellen wird gewährleistet, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung auftreten.

4.5 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor.

4.6 Denkmalschutz

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

* Richters & Hüls: Geruchsimmisionsprognosen „Kleikamp“. Ahaus, 22.06.1999,
Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten „Kleikamp“. Ahaus, 22.06.1999

5. Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gem. § 2a BauGB dokumentiert.

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

Gem. § 2 (4) BauGB entspricht der Konkretisierungsgrad des Umweltberichts der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und erfährt auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine weitere Detaillierung.

5.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Die Inhalte und wichtigsten Ziele der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind in den Punkten 2 und 3 erläutert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Wohngebietsnutzung ist überschlägig mit einer Gesamtversiegelung von ca. 1 ha Boden zu rechnen.

Für das vorliegende Planverfahren sind unter Berücksichtigung der Planungsebene des Flächennutzungsplanes folgende in Fachgesetzen aufgeführte allgemeine Umweltschutzziele relevant:

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (im vorliegenden Fall Lärm und Geruch) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)).
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben. Der Landschaftsplan „Rosendahl“ erfasst das Plangebiet in seiner Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel „Ausbau der Landschaft für die Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“. Die Festsetzungskarte trifft für das Plangebiet und die umliegenden Flächen keine Ausweisungen.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Plangebiet: unterliegt im östlichen Planbereich mit einem Plaggenesch ein aufgrund seiner Archivfunktion sehr schutzwürdiger Boden (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden).
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Direkt und indirekt über den Schutz von Biotopen enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Für das Plangebiet relevant sind Emissionen seitens der Landwirtschaft und der L 555.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Ackerfläche mit Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion – Belastung durch landwirtschaftliche und verkehrliche Emissionen 	<p>mittel</p> <p>–</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) – Im südlichen Randbereich Legdener Mühlenbach (Normprofil) – Entsprechend geringe biologische Vielfalt und untergeordnete Bedeutung im Biotopverbund 	<p>nachrangig</p> <p>mittel</p> <p>nachrangig bis mittel</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Im überwiegenden Bereich: Brauner und grauer Plaggenesch, meist über Gleyen, aus stark humosem bis lehmigem Sand, geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit (BWZ 25-40), hohe Sorptionsfähigkeit, sehr schutzwürdiger Boden aufgrund Archivfunktion. – Kleinflächig im östlichen Bereich: Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus steinig stark lehmigem Sand bis stark sandigem Lehm, mittlere Ertragsfähigkeit (BWZ 45-60), mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 3908 Ahaus und Karte der schutzwürdigen Böden). 	<p>hoch</p> <p>mittel</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Oberflächengewässer nicht vorhanden – abgesehen von Regenrückhaltebecken – Südlich des Plangebiets verläuft der Legdener Mühlenbach (s. Biotoptypen). – Aufgrund Eigenschaften der aufliegenden Böden mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit 	<p>–</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Klima des Übergangsbereichs von Siedlung in freie Landschaft – Im vegetationsbedeckten Zustand Funktion der Ackerflächen zur Frischluftproduktion – Bezüglich Belastungen durch Immissionen s. Mensch 	<p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>–</p>
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich ist nicht von geschützten Arten (RL-Arten) bzw. Biotopen auszugehen. 	<p>nachrangig</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Übergangsbereich von Siedlungsfläche Osterwicks und freier Landschaft, allerdings visuell begrenzt durch Gehölzstreifen entlang der L 555. Blickbeziehung auf Osterwicker Pfarrkirche gegeben. 	<p>nachrangig bis mittel</p>
Kulturgüter und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Sach- und Kulturgüter (Bau- oder Bodendenkmäler) 	<p>nachrangig</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> – Zu beachtende und voraussichtlich beeinträchtigte Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht ersichtlich und nicht zu vermuten. – Besondere Abhängigkeiten zwischen Schutzgütern liegen ebenfalls nicht vor. 	<p>–</p>

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung		
Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	– Unter Beachtung der erforderlichen Emissionsabstände keine erhebliche Beeinträchtigung sowohl der neuen Wohnbebauung als auch der Betriebsabläufe auf den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen – Verlust eines Nahrungsmittelproduktionsstandorts	nein
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Überwiegend Inanspruchnahme eines Biotoptyps nachrangiger Wertigkeit – Angrenzende Biotopstrukturen werden durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt – Schaffung eines hochwertigen Lebensraums auf der Ausgleichsfläche	nein
Boden	– Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner historischen Archivfunktion vom Geologischen Dienst NRW als sehr schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp (Plaggenesch) betroffen. Unter der Ausgleichsfläche ist von einer Aufwertung der Bodenverhältnisse auszugehen.	nein
Wasser	– Inanspruchnahme von Bereichen mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers – Unter Beachtung der Vorgaben des § 51a LWG keine erhebliche Verminderung der Verdunstungs- bzw. Versickerungsrate	nein
Luft und Klima	– Inanspruchnahme von Flächen mit mittlerer klimatischer und lufthygienischer Funktion	nein
Arten- und Biotopschutz	– Keine Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen bzw. Biotope	nein
Landschaft	– Inanspruchnahme eines bereits durch Siedlungstätigkeiten geprägten Bereichs, daher nach Realisierung des Vorhabens keine grundlegende Änderung des Landschaftsbild im Ortsrandbereich Osterwicks. Aufwertung des Ortsrand durch Ausgleichsfläche.	nein
Kulturgüter und Sachgüter	– Keine Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern	nein
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	– Keine besonderen Abhängigkeiten bzw. Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern, daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten	nein

Bei Beibehaltung der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Null-Variante) ist nicht von grundlegenden Nutzungsänderungen im Änderungsbereich auszugehen.

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

- Eingriffsregelung

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (Eingriffsregelung gem. BNatSchG).

Die Gemeinde Rosendahl beabsichtigt als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung einer Obstwiese als dorfrandtypische Biotopstruktur. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann mit dieser Maßnahme geleistet werden.

- **Sonstige Maßnahmen**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht werden.

Die Bodenschutzklausel des § 1a (2) S. 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelungsrate (Grundflächenzahl) im neuen Baugebiet berücksichtigt. Allerdings ist die Inanspruchnahme eines wertvollen Bodens (Plaggenesch) in Abwägung mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht zu vermeiden.

Die Umwidmungssperrklausel in § 1a (2) S. 2 BauGB wird berücksichtigt, da mit der bedarfsorientierten stufenweisen Entwicklung von Bauflächen am Ortsrand von Osterwick die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß begrenzt wird. Nach landesplanerischer Zustimmung kann aufgrund fehlender sinnvoller alternativer Wohnbauflächen jedoch auf eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht verzichtet werden.

5.5 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Nach Abschluss der Planung verbleiben unter Berücksichtigung der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegenden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung soll die bereits in den 1990er Jahren vorbereitete und mit dem Baugebiet „Kleikamp I“ begonnene stufenweise Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Ortsrand von Osterwick planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die für das neue Baugebiet erforderliche Infrastruktur ist bereits in der ersten Entwicklungsstufe berücksichtigt worden (Regenrückhaltebecken). Alternative sinnvolle Planungsmöglichkeiten bestehen nach landesplanerischer Abstimmung nicht.

5.7 Zusätzliche Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts auf.

Welche konkreten Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB im Änderungsbereich erforderlich werden, wird im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Erfordernisse erkennbar.

5.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rosendahl beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebiets „Kleikamp I“ am südlichen Ortsrand von Osterwick. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“, „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ und „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erforderlich.

Die Prüfung der Schutzgüter Mensch, Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten- und Biotopschutz, Landschaft, Kultur- und Sachgüter lässt keine mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Flächen für erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs können im Änderungsbereich bereitgestellt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der an diesem Ortsrand bereits in den 1990er Jahren begonnenen stufenweisen Entwicklung von Wohnbauflächen nicht gegeben. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Mit der beabsichtigten 41. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

6. Verfahrensvermerk

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im August 2006

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