Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 29.01.2019

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/709
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**07.02.2019**
Rat	**21.02.2019**

Betreff:	**10. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick" im Ortsteil Holtwick Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**
FB/Az.:	FB II / 621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung:	5.997,60 € (lt. Angebot Büro WoltersPartner)
	4.046,00 € (Kosten Geruchsgutachten Büro Richters & Hüls, Ahaus)
Finanzierung durch Mittel bei Produkt:	09.001
Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/ Auszahlung in Höhe von:	
Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Verfahren zur 10. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ im Ortsteil Holtwick für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/709 als Anlage III beigefügten Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen ist, durchzuführen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Es wird die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ebenso werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet.

Sachverhalt:

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 205, liegt im Eckbereich der „Heinrich-Backensfeld-Straße“ und der „Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick. Das Flurstück ist als Obstwiese (Ausgleichsfläche) ausgewiesen. Es liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“. Eine Bebaubarkeit ist derzeit ausgeschlossen.

Bei Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 203, wurde festgestellt, dass die tatsächliche Lage der Trinkwassertransportleitung in der Örtlichkeit nicht mit der tatsächlichen Linienführung übereinstimmt. Daraufhin wurde durch mehrere Schürfgruben der tatsächliche Verlauf der Leitung exakt festgestellt. Da das Flurstück 204 daraufhin nur eingeschränkt bebaubar war, wurde dem Eigentümer im Rahmen von Vertragsverhandlungen zugesagt, eine Bebaubarkeit des Grundstückes Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück 205, zu ermöglichen, sollte er eine Bebauung des Grundstückes anstreben. Mit Schreiben vom 31.07.2017 stellte der Eigentümer den Antrag auf Bebaubarkeit des Grundstückes (**Anlage I**).

Neben der Ausweisung als Obstwiese war zudem abzustimmen ob die im nordwestlichen Bereich des Grundstückes verlaufende Abgrenzung einer Fläche für „Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Geruchsimmissionsprognose des Büros Richters & Hüls, Ahaus (Nr. G 040696) aus Juni 1996“ in dieser Form noch gültig ist. Diese Ausweisung betrifft den östlichen Teil und somit fast das gesamte Flurstück. Die innerhalb des als Fläche für Nutzungsbeschränkungen gekennzeichneten Bereich gelegene Fläche ist bis zur Aufgabe der Intensivtierhaltung auf der östlich an das Plangebiet grenzende Hofstelle von Bebauung freizuhalten.

Aufgrund einer Änderung der Rechtslage, nach der die Schwellenwerte für Geruch in Bezug auf Bullenhaltung erheblich reduziert wurden, stellte ein neues Gutachten vom 11.12.2018 fest, dass eine Bebauung der Obstwiese auch ohne endgültige Aufgabe der Tierhaltung möglich ist. Das Gutachten vom Büro Richters und Hüls, Ahaus, ist in **Anlage II** beigefügt.

Aus diesem Grund wird eine Bebauungsplanänderung angestrebt. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Festsetzungen angelehnt an die der 9. Änderung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ vorzusehen.

Das Grundstück ist derzeit Ausgleichsfläche. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist erarbeitet worden. Der Ausgleich selbst und seine Finanzierung (teilweise durch den privaten Grundstückseigentümer) werden bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Im Rahmen der Änderung wird zudem die sich im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches vorhandene Extensive Grünfläche, die im Eigentum der Gemeinde steht, ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche wurden vorübergehend zwei Tore aufgestellt, so dass eine Nutzung als Spielwiese (Fußballplatz) dort möglich ist. Da dieser Platz von den Kindern des Baugebietes viel genutzt wird, soll dieses in absehbarer Zeit noch nicht verändert werden. Der ökologische Ausgleich dieser Fläche geht zu Lasten der Gemeinde.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist als **Anlage III** beigefügt.

Zur Einleitung des Bauleitplanänderungsverfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Dieser ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Es ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies erfolgt in der Weise, dass die vorgenannten Planentwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt werden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend über die Planung unterrichtet werden. Sie werden zur Äußerung aufgefordert.

Im Auftrage:	Im Auftrage:	Kenntnis genommen:
Schlüter Sachbearbeiterin	Brodkorb Fachbereichsleiterin	Gottheil Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag des Grundstückseigentümers auf Bebauungsplanänderung vom 31.07.2017
Anlage II: Geruchtsgutachten vom 11.12.2018, Büro Richters und Hüls
Anlage III: Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung