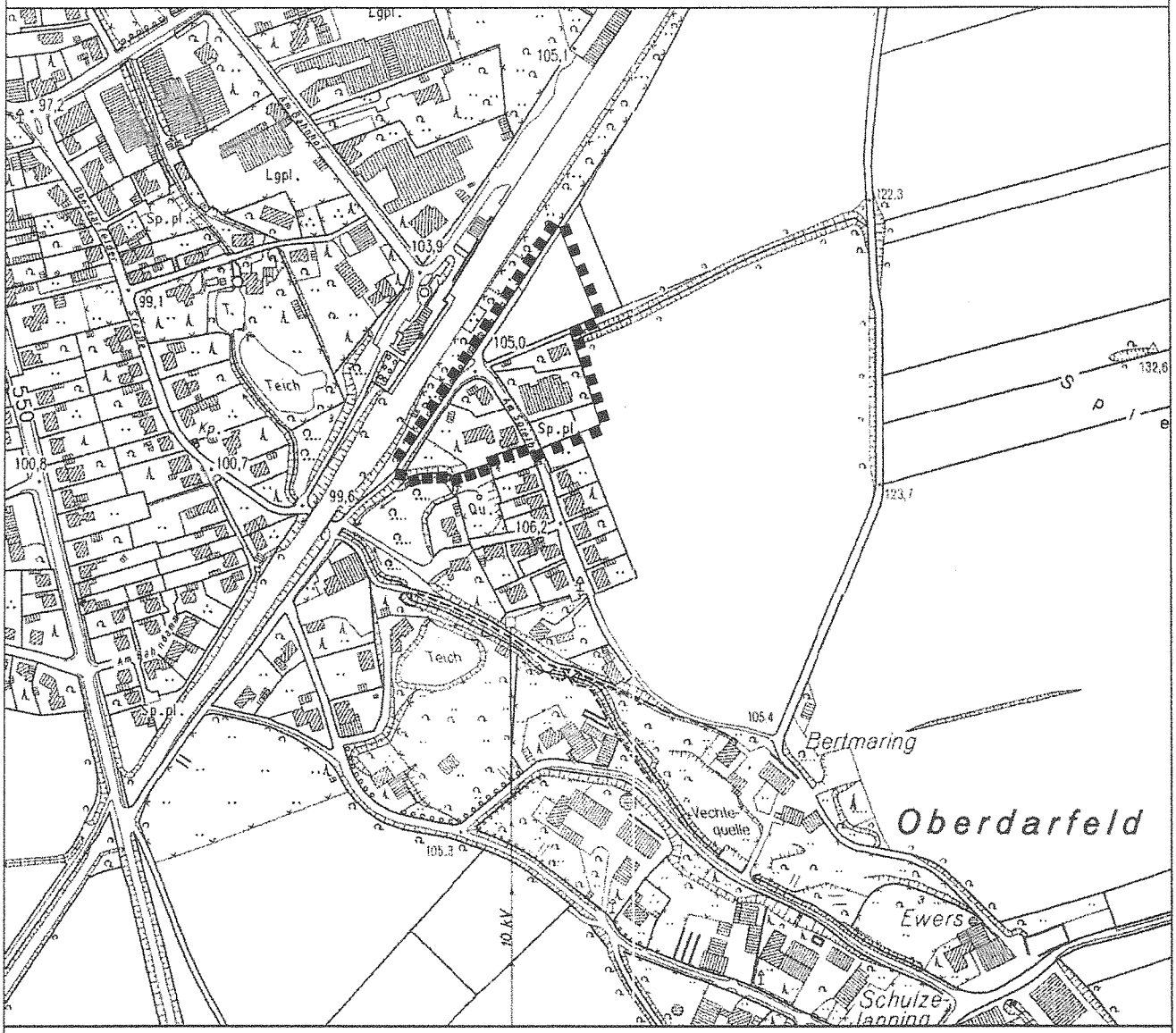
Anlage IV zur SV VIII/402

Gemeinde Rosendahl

BEBAUUNGSPLAN

"AM SPIELBERG"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	23.04.2012		
PL[GR]	88 / 73		
BEARB.	KW	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		

NORDEN

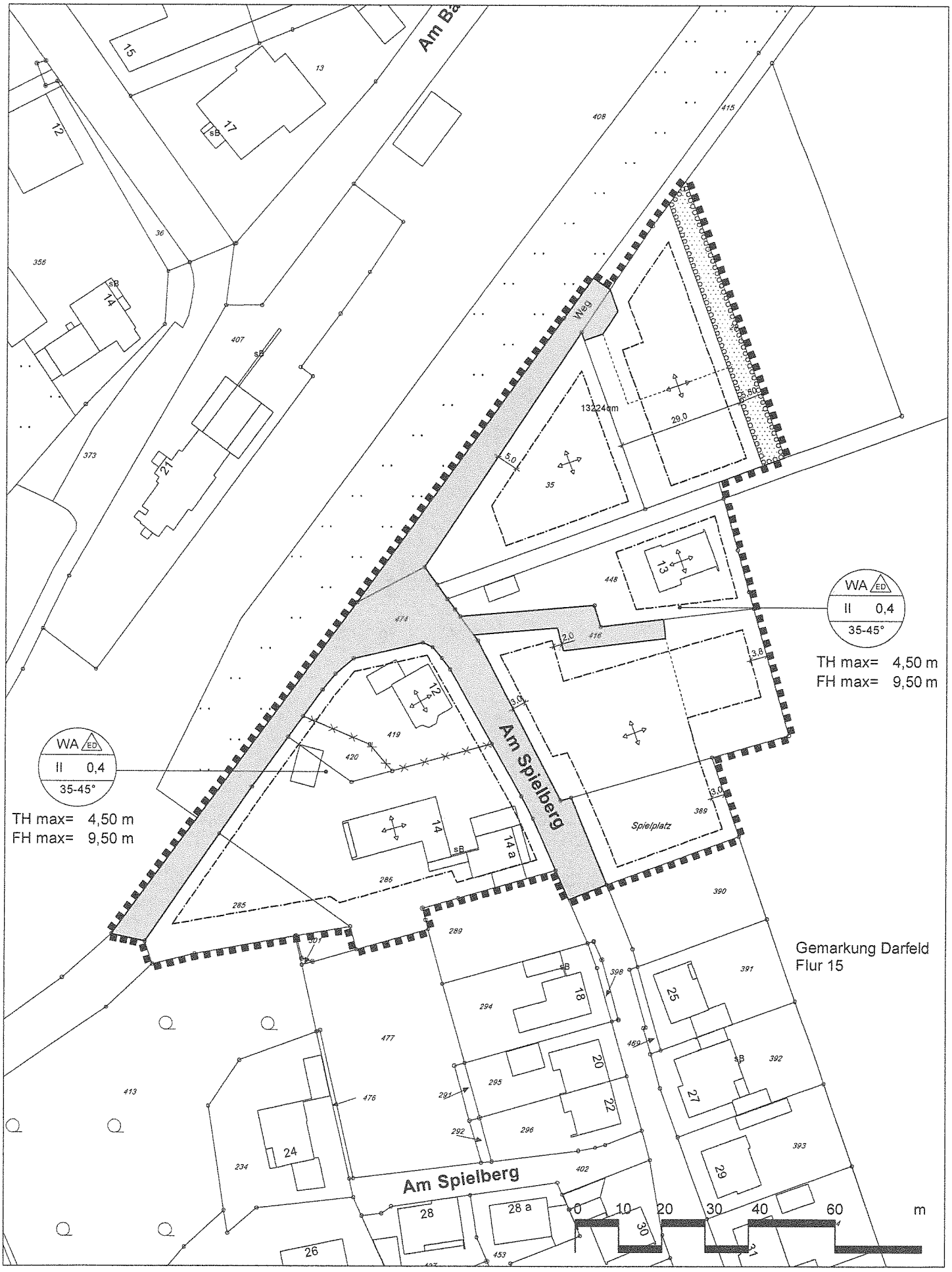
BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
info@wolterspartner.de

Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan
"Am Spielberg"

Planzeichnung Bebauungsplanes



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
FH max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 1
TH max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuder zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Flächen Zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan
"Am Spielberg"

Planzeichenerläuterung und textliche Festsetzungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

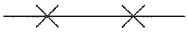
123 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)


Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 45 ° Dachneigung

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeniveau im Mittelpunkt der überbauten Fläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan
"Am Spielberg"

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
   Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2. **DACHFORM**
   Als Dachform sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 - 45 ° zulässig.
   Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
   Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.
   Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

4. **DACHEINDECKUNG**
   Die Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).
   Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

5. **DACHAUSBILDUNG**
   Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen und 1,50 m unterhalb des Firstes zulässig.

6. **VORGARTEN/ EINFRIEDUNGEN**
   Feste Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.

HINWEIS

1. **LÄRMVORBELASTUNG**
   Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des geplanten „Generationenparks Darfeld" von dem Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ausweislich einer gutachterlichen Untersuchung werden für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte eines „Allgemeine Wohngebietes" eingehalten.

1. **DENKMALSCHUTZ**
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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 am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den

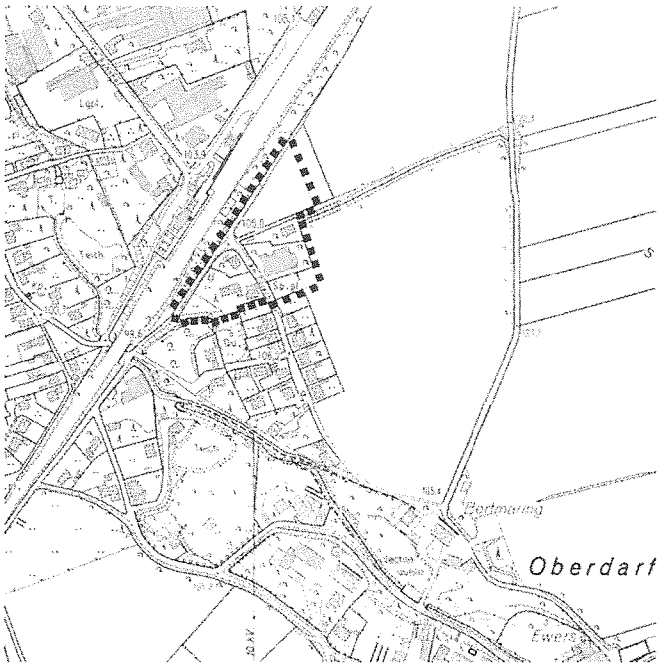
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den

Bürgermeister

Bebauungsplan „Am Spielberg“

Begründung
– Vorentwurf –

Gemeinde Rosendahl



3 Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**4**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	6
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	6
3.5	Bauliche Gestaltung	6
4	**Erschließung**	**6**
4.1	Rad- und Fußwegenetz	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**7**
5.1	Grünkonzept	7
5.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7
5.3	Eingriffsregelung	7
5.4	Biotop- und Artenschutz	8
5.5	Forstliche Belange	9
6	**Sonstige Belange**	**9**
6.1	Ver- und Entsorgung	9
6.2	Immissionsschutz	9
6.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10
6.4	Denkmalschutz	10
7	**Flächenbilanz**	**10**
8	**Umweltbericht**	**10**
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	11
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	12
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	13
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
8.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	14
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
8.7	Zusätzliche Angaben	14
8.8	Zusammenfassung	15

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ im Süden des Ortsteils Darfeld, südlich der ehemaligen Bahnlinie Coesfeld – Rheine gefasst.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch den bestehenden Spielplatz (Flurstück 389, Flur sowie die südliche Grenze der Flurstücke 285 und 286 Flur 15.
- im Westen / Norden von den Flächen der ehemaligen Bahntrasse Coesfeld - Rheine,
- im Osten durch die Grenze der Flurstücke 389, 416, 448, sowie eine Parallele im Abstand von ca. 28 m zur östlichen Grenze des Flurstückes 29, Flur 22.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das Baugebiet „Am Spielberg” ist überwiegend im Rahmen einer Satzung gem. § 34 (1) BauGB (Innenbereichssatzung) als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Darfelds planungsrechtlich gesichert.

Östlich der Straße „Am Spielberg” befinden sich verschiedene derzeit ungenutzte bzw. brach gefallenen Grundstücke sowie ein öffentlicher Spielplatz der Gemeinde Rosendahl. Die derzeit ungenutzten Flächen, für die auf der Grundlage der bestehenden Innnenbereichssatzung eine planungsrechtliche Zulässigkeit nicht oder nur eingeschränkt gegeben ist, sollen nunmehr im Sinne einer Arrondierung und Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser Flächen sicherzustellen, wird daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf den Flächen der ehemaligen Bahnfläche Coesfeld – Rheine nördlich des Plangebietes ist die Errichtung des Generationenparks Darfeld vorgesehen, der vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt bieten wird. Mit Realisierung dieses Parks besteht innerhalb des Baugebietes „Am Spielberg” kein weiterer Bedarf nach Spielflächen. Damit besteht die Möglichkeit, die bisher als Spielplatz genutzten Flächen ebenfalls in den Bebauungsplan einzubeziehen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit zu großen Teilen durch Wohnbebauung genutzt. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen östlich der Straße „Am Spielberg” sind zwischenzeitlich brach gefallen. Südlich daran angrenzend befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Zwischen der ehemaligen Bahntrasse im Norden und den bebauten Grundstücken östlich „Am Spielberg” befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befinden sich die gehölzbestandenen Flächen im Umfeld der Vechtequelle. Nach Süden schließen sich entlang der Straße „Am Spielberg” weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke an.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der überlagernden Darstellung als Bereich zur Erholung dargestellt.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Bereich als „Gemischte Baufläche - Dorfgebiet” bzw. „Gewerbliche Baufläche (ohne Entwicklung)“ und „Grünfläche – Spielplatz“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.
Gemäß der Abgrenzung der Innenbereichssatzung (§ 34 (1) BauGB) der Gemeinde Rosendahl ist das Plangebiet überwiegend Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Das Plangebiet liegt größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Rosendahl. Ein kleiner Teilbereich (Ackerfläche im Nordwesten) ist jedoch Bestandteil dieses Landschaftsplans und hat das Entwicklungsziel der Anreicherung mit belebenden Elementen.
Im Osten grenzt eine Heckenstruktur an das Plangebiet, die im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz geführt wird (BK-3909-0122, Hecken am Lechtenberg). Eine weitere Biotopkatasterfläche ist die nördlich anschließende stillgelegte Bahnstrecke zwischen Billerbeck und Rheine (BK-3710-0209).
Die Vechtequelle im Süden des Plangebiets ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen und gleichzeitig im Biotopkataster (NSG-Vechtequelle – COE-026, BK-3910-0028).

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die bestehende Bebauung im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und die derzeit unbebauten Flächen im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Bauflächen für eine Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Durch zwei in östlicher Richtung verlaufenden ergänzende Erschließungsstiche sollen die zusätzlichen Bauflächen an die Straße „Am Spielberg” angebunden werden.
Grundsätzlich ist für das Plangebiet entsprechend den vorhandenen Bebauungsstrukturen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten soll begrenzt werden, um aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der Straße „Am Spielberg” eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die geplante Bebauung zu vermeiden.
Die derzeit noch unbebaute Fläche, die unmittelbar nördlich der mit Gehölzen bestandenen Flächen im Umfeld der Vechtequelle anschließt, soll in die Bauflächen einbezogen werden, um somit innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Wohnstraßen führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend der angrenzend vorhandenen Bebauung wird im Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt..
Es wird eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Firsthöhen ist das derzeitige Geländeniveau im Mittelpunkt der überbauten Fläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Der Bebauungsplan gewährleistet durch diese Festsetzungen das Einfügen der Bebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld. Ergänzend werden gem. § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Pkt. 3.2.1) die Überschreitung zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, um Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu ermöglichen.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.
Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf die sparsam dimensionierten Wohnstraßen „Am Spielberg” verhindert werden.

3.5 Bauliche Gestaltung

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper zu sichern. Dabei beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen: Ausrichtung der Gebäude (Firstrichtung), Farbe und Material von Außenwänden und der Dacheindeckung, Dachform und Dachaufbauten. Ausgeschlossen werden sollen regional untypische Materialien und Bauformen. Gestaltungssatzungen sollen auch im Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander angewandt werden, um einerseits ein homogen gestaltetes Wohnquartier sicherzustellen („Imagewert“), andererseits auch mögliche oder vermeintliche nachbarliche „Beeinträchtigungen“ untereinander auszuschließen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straße „Am Spielberg”, die die Anbindung an den Ortskern sicherstellt. Zur Erschließung der östlich der Straße „Am Spielberg” gelegenen Flächen, die eine größere Tiefe aufweisen, werden zwei Stichstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die

festgesetzten Erschließungsstraßen sind für das Wenden von PKW ausreichend dimensioniert.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Die fußläufige Anbindung des nördlich des Plangebietes geplanten Generationenparks Darfeld an das Plangebiet kann durch einen direkten Anschluss an die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Erschließungsstraße gewährleistet werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf gem. Bauordnung NRW, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept

Der östliche Siedlungsrand des bestehenden Quartiers wird derzeit und auch künftig durch die bestehenden Bebauung östlich der Straße „Am Spielberg” und ihre Gartenflächen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass auch für die bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegenen Bauflächen mit der privaten Gestaltung der Gartenflächen ein qualitativ ansprechender Ortsrand gebildet wird. Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche dient in diesem Zusammenhang der Kompensation der mit der Ausweisung bisher dem Außenbereich zugehöriger Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und der Gestaltung des Ortsrandes.

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Nordosten des Plangebietes wird zur Eingrünung der bisher baulich nicht genutzten Flächen zur freien Landschaft eine private Grünfläche mit ergänzender Festsetzung zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.3 Eingriffsregelung

Aufgrund der bisher geltende Satzung nach § 34 BauGB sind die überwiegenden Teile des Plangebiets dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Eine Bebauung dieser Flächen nach der Maßgabe des § 34 BauGB war daher für diese Teile des Plangebietes bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe auf diesen Flächen ist gem. § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich, da der Eingriff somit bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde zulässig war.
Der bisher als Ackerfläche genutzte Bereich im Nordosten ist durch

diese Satzung nicht erfasst. Demnach ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe festzulegen. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet weist mehrere Flächen auf, die für planungsrelevante Arten zum Teil als Nahrungs- oder Bruthabitat dienen können. Es sind drei verschiedene Freiflächen vorhanden.

Im Westen grenzt eine Freifläche (Rasenfläche) an bestehende Wohnfläche mit Garten sowie an einen Gehölzbestand mit Pappeln und die Straße „Am Spielberg" an. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der angrenzenden Strukturen wird die Fläche nicht als potenzielles Bruthabitat für planungsrelevante Arten angesehen. Eine Nutzung als Teilnahrungshabitat für z.B. Greife, Fledermäuse ist jedoch nicht auszuschließen. In dem südlich angrenzenden Pappelbestand befindet sich ein Quellbereich, der generell für Amphibien interessant sein könnte. Die planungsrelevanten Arten wie Laubfrosch und Kammmolch bevorzugen jedoch reich besonnte Gewässer und sind somit hier nicht zu erwarten.

Im Norden befindet sich eine Ackerfläche, die im Süden durch eine Wohnnutzung mit Garten und im Nordwesten durch Hecken- und Gartenstrukturen begrenzt wird. Die Fläche öffnet sich zum Osten hin in die freie Landschaft. Eine breite Heckenstruktur verläuft von der Wohnnutzung aus in Richtung Osten die auch im Biotopkataster beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz geführt wird (BK-3909-0122, Hecken am Lechtenberg). Durch die Anlage der geplanten „Privaten Grünfläche" an der östlichen Plangebietsgrenze, die als Heckenstruktur zu entwickeln ist, wird eine Verbindung der Hecken im Süden und Norden erreicht. Hierdurch werden neue Leitlinien geschaffen und auch Lichtemissionen von der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft vermieden. Eine Nutzung durch planungsrelevante Arten ist höchstens als Teilnahrungshabitat für Greifvögel oder Fledermäuse denkbar. Offenlandarten sind aufgrund Kleinflächigkeit und der angrenzenden Strukturen nicht zu erwarten.

* 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

Die dritte Freifläche (kurz gehaltene Rasenfläche) liegt östlich der Straße „Am Spielberg“ und wird im Süden durch einen bestehenden Spielplatz begrenzt. Im Osten grenzt die freie Landschaft mit Ackerflächen an. Im Norden grenzt eine Wohnnutzung mit Gartenstrukturen an. An der Grenze zum Spielplatz hin bestehen auf der Freifläche eine Baumreihe aus Birken (Brusthöhendurchmesser – BHD 30-40 cm), sowie zwei Kirschbäume (BHD ca. 20-30 cm) an der östlichen Grenze. Eine Eignung der Fläche als Bruthabitat ist aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden Nutzung und der regelmäßigen Pflege für planungsrelevante Arten nicht gegeben. Jedoch ist eine Nutzung als Nahrungs- oder Teilnahrungshabitat durch z.B. Greifvögel nicht ausgeschlossen. Zudem sind die angrenzenden Offenlandstrukturen für Offenlandarten deutlich attraktiver.
Bei den vorhandenen Gartenstrukturen im restlichen Plangebiet ist nur mit einem Vorkommen von ubiquitären Arten zu rechnen, da das Plangebiet die typischen Strukturen eines Wohngebietes aufweist.
Im Umfeld, vor allem im Osten des Plangebietes, grenzen große offene Freilandbereiche an, die als Nahrungshabitate deutlich attraktiver sind als die Freiflächen innerhalb des Plangebietes.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind durch die Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

5.5 Forstliche Belange

Westlich des Plangebietes befinden sich angrenzend gehölzbestandene Flächen im Umfeld der Vechtequelle, die als Wald im Sinne des Forstgesetzes einzustufen sind. Die auf dem unmittelbar nordöstlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 389) festgesetzten überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 7,50 m zur Plangebietsgrenze ein, um den Traufbereich der vorhandenen Bäume von einer Bebauung freizuhalten. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde ist somit nicht mit einer Beeinträchtigung der Waldflächen zu rechnen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt.

6.2 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des geplanten „Generationenparks Darfeld” von dem Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grunde wurde eine schaltechni-

sche Untersuchung* werden für erarbeitet. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch die von dem „Generationenpark erzeugten Immissionen der maßgebende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) sowohl für die bestehende Bebauung als auch die geplanten Wohngebäude unterschritten wird. Für die gutachterliche Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass die Aktivitäten innerhalb des Generationenparks auf die Tagzeit (bis 22.00 Uhr) beschränkt sind.
Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand ist darauf hinzuweisen, dass Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten sind.

* Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Generationenpark Kulturbahnhof Rosendahl, Bericht Nr. 1.1942.1/02, Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, April 2012

6.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung der „ehemaligen Deponie am Spielberg” zu der bereits verschiedene Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Boden- und Grundwasserbelastungen durchgeführt wurden**.
Eine Beeinträchtigung der im Plangebiet gelegenen Bauflächen durch die Deponie ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Im Rahmen der Änderung der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass für Teilflächen eine mögliche Belastung durch Kampfmittel am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine Belastung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann und daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflage sicherzustellen, dass vor Bebauung eine Absuche erfolgt.

** Gutachten zu den weiterführenden Untersuchungen „Am Spielberg”,Projekt Nr. IAL-09-0449, Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, August 2010

6.4 Denkmalschutz

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

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,32 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,06 ha	–	80 %
– Private Grünfläche	0,04 ha	–	3 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,23 ha	–	17 %

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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. 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 das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Wohnnutzungen gesichert sowie planungsrechtlich die Möglichkeiten zu einer baulichen Arrondierung und Nachverdichtung des Quartieres eröffnet werden.

- **Umweltschutzziele**

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

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und die Sicherung gesunder 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 Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, 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 und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	Das Plangebiet ist bestehendes Wohngebiet mit einigen Freiflächen, die unbebaut sind und zum Teil ackerbaulich genutzt werden. Es befindet sich ein Spielplatz im südlichen Bereich, der zur Erholungsnutzung dient.	Die Planung sieht eine planungsrechtliche Bestandssicherung bei den vorhandenen Gebäuden vor. Die Freiflächen (Ackerflächen und Baulücken) werden inklusive des Spielplatzes überplant. Die Erholungsfunktion des Spielplatzes geht an dieser Stelle verloren. Durch den „Generationenpark-Darfeld“ nördliche des Plangebietes wird eine Erholungsmöglichkeit im direkten Umfeld geschaffen. Es kommt somit nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist vorwiegend durch die vorhandene Wohnbebauung und typische Garten- und Heckenstrukturen geprägt. Im Norden befindet sich eine Ackerfläche, die sich nach Osten in die freie Landschaft öffnet. Im Südwesten liegt eine Freifläche die zum südlich angrenzenden Spielplatz eine Baumreihe aus Birken (Brusthöhendurchmesser 20-40 cm) aufweist. Zum Osten hin befinden sich auf der Freifläche zwei Kirschbäume. An der südwestlichen Grenze liegt eine Rasenfläche). Im Weiteren zieht sich die Straße „Am Spielberg“ durch das Gebiet.	Mit der Planung werden vorwiegend Ackerflächen und intensiv genutzte Rasenflächen in Anspruch genommen, die eine geringe ökologische Qualität aufweisen. Durch die Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung werden Möglichkeiten zur Anreicherung von Strukturen gegeben. Zudem kann hiermit der Eingriff zum Teil ausgeglichen werden.
Arten- und Biotopschutz	Die Garten- und Heckenstrukturen des Plangebietes weisen keine Besonderheiten auf, sind aber dennoch als höherwertig zu beschreiben. Die Freiflächen werden derzeit ackerbaulich genutzt bzw. bestehen aus intensiv gepflegten Rasenflächen. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der Nähe zur Wohnnutzung und der regelmäßigen Pflege ist jedoch nicht mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu rechnen (s.a. Pkt. 5.3).	Mit der Planung wird eine neue kleinflächige Wohnbebauung in einem vorbelasteten Bereich zugelassen. Es werden jedoch auch neue Heckenstrukturen geschaffen. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Boden	Die Böden sind durch die vorhandene Bebauung zum Teil versiegelt.	Durch die Planung kommt es zu weiteren Versiegelungen der Böden. Die Bodengenese wird an dieser Stelle gestört.
Wasser	Im Untersuchungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Grundwasser und Hangwasser tritt südwestlich außerhalb des Plangebiets zu Tage.	Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu einer erweiterten Versiegelung und einer geringen Verminderung der Niederschlagsversickerung.

Luft und Klima	Die Freiflächen dienen als Kaltluftproduzenten mit lufthygienischer Bedeutung für das Plangebiet. Vorbelastungen bestehen durch die bestehenden Versiegelungen und den vorkommenden Verkehr (z.B. Luftschadstoffe).	Durch neue Bebauung und Versiegelung erfolgt kleinflächig eine nachteilige Entwicklung der klimaaktiven Offenlandflächen. Da aber gleichzeitig eine Strukturierung mit Gehölzen erfolgt, wird die bestehende Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich geringfügig erhalten. Durch die Kleinflächigkeit, die Randlage am Stadtrand und die Vorbelastung werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vorbereitet.
Landschaft	Das Bild der Landschaft wird von typischen Strukturen dörflicher Siedlungsrandlage (Agrarflächen, Wohnbebauung mit großen Gärten) geprägt. Die Freiflächen im Plangebiet bilden einen strukturarmen Ausschnitt dieser Landschaft.	Durch die festgesetzte Pflanzfläche werden negative Auswirkungen in die freie Landschaft durch die geplante Bebauung vermieden. Es werden vorhandene Leitstrukturen (außerhalb des Plangebietes) miteinander verbunden. Auf das Landschaftsbild werden keine erheblich negativen Beeinträchtigungen vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Es liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter vor.	Es liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter vor, die erheblich negativ beeinträchtigt werden könnten.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung.. 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“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Kumulative Wirkungen oder Wechselwirkungen zwischen den behandelten Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Ackerfläche würde voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt. Der Fortbestand der Wohnbebauung wäre durch die im Rahmen der Innenbereichssatzung festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles planungsrechtlich gesichert.

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

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

Durch die weit gefassten Bauflächen ist einer energetisch optimale Ausrichtung der Gebäude möglich.

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Für die innerhalb der bisher für große Teile des Plangebietes geltenden Satzung nach § 34 BauGB gelegenen Flächen ist gem. § 1 a (3) BauGb ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Einzig der bisher als Ackerfläche genutzte Bereich im Nordosten ist durch diese Satzung nicht betroffen. Hier findet demnach ein Eingriff statt, der auszugleichen ist.
Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte mit umgebenden Nutzungen nicht zu befürchten sind.
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft teilweise plamgebiets-intern teilweise auch plangebiets-extern ausgeglichen wird.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die gleichen Ziele erreicht werden können, sind einerseits aufgrund der speziellen Situation der Erweiterung nicht gegeben.

8.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.
Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

8.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rosendahl hat beschlossen, für einen Teilbereich des Wohngebietes „Am Spielberg" im Ortsteil Darfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Möglichkeiten einer baulichen Arrondierung und Nachverdichtung des Quartiers geschaffen werden.
Derzeit wird das Plangebiet überwiegend durch Wohnbebauung genutzt. Es befinden sich jedoch auch einzelne bisher baulich nicht genutzte Grundstücke (landwirtschaftliche Flächen, Brachflächen, Spielplatz) innerhalb des Plangebietes. Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan nunmehr allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit für eine bauliche Nutzung vorbereitet.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Aus der Analyse der Umweltschutzgüter geht hervor, dass die Qualitäten der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Biotoptypen, Flora und Fauna, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der Boden wird aufgrund seiner starken Vorbelastung durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.
Schwierigkeiten im Hinblick auf die Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im April 2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner