

**Satzung**  
**über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**  
**vom ...**

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am ..... die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ beschlossen.

**§ 1**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 245 und 246 (vormals Flurstück Nr. 104), welche an der Straße „Janningskamp“ gelegen sind und bislang als Kinderspielplatz genutzt wurden.

**§ 2**

Für die in § 1 genannten Grundstücke werden die Festsetzungen „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“ und „Ausgleichsfläche“ entsprechend dem beigefügten Plan A aufgehoben.

Gleichzeitig werden für die vorgenannten Grundstücke die Festsetzungen entsprechend dem beigefügten Plan B festgesetzt, wobei bezüglich der Erläuterung der Planzeichen auf den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ verwiesen wird.

**§ 3**

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ weiter.

**§ 4**

Die beigefügten Planzeichnungen (Plan A – Bestand; Plan B – Änderung) und die Begründung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 5**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Begründung**  
**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ betrifft die Grundstücke Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 245 und 246 (vormals Flurstück Nr. 104), welche an der Straße „Janningskamp“ gelegen sind und bislang als Kinderspielplatz genutzt wurden.

Die Grundstücke werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Haus Holtwick“ abgedeckt.

Der Gebietsentwicklungsplan – Teilbereich Westmünsterland – sieht für diesen Bereich „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl sind diese Grundstücke als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Mit der Erstellung des Generationenparks Haus Holtwick wurde der Spielplatz Janningskamp aufgegeben. Nunmehr sollen die obengenannten Flurstücke veräußert werden. Zuvor soll der Bebauungsplan „Haus Holtwick“ in der Weise geändert werden, dass für die obengenannten Grundstücke die derzeitigen Festsetzungen „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Ausgleichsfläche“ entsprechend dem beigefügten Plan A aufgehoben und gleichzeitig die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ entsprechend dem beigefügten Plan B wieder in Kraft gesetzt werden.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung der Grundstücke, die Ver- und Entsorgung sowie der Immissionsschutz werden durch diese Änderung nicht berührt.

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Das Vorhandensein von Altlasten in diesem Bereich ist nicht bekannt.

Der Artenschutz ist durch die Änderung nicht tangiert, da sich auf den Grundstücken kein alter Baumbestand und/oder Teiche befinden und das Grundstück bislang als Kinderspielplatz genutzt wurde.

Bezüglich des notwendigen ökologischen Ausgleichs wird auf die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Bewertung des Eingriffs- und Ausgleiches erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW)

In diesem Verfahren wird der Ausgangszustand der Fläche vor der Änderung (Bewertung 1) und der Zustand der Fläche gemäß den Festsetzungen der Änderung (Bewertung 2) ermittelt. Die hieraus resultierende Biotopwertdifferenz (Bewertung 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich des Eingriffs durch die Änderung im Plangebiet möglich oder anderweitig auszugleichen ist.

Bewertung: 1 Ausgangszustand des Plangebietes

Der aufgegebene Kinderspielplatz an der Straße „Janningskamp“ Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstücke Nr. 245 und 246 (vormals Flur 8, Flurstück Nr. 104) hat eine Fläche von 608 m<sup>2</sup> und war bisher als Ausgleichsfläche in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 2.7 festgesetzt:

Nach der textlichen Festsetzung 2.7 sind Ausgleichsflächen zu 70 % naturnah mit der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen, auf den übrigen 30 % ist Rasen einzusähen.

Zudem ist im Bebauungsplan „Haus Holtwick“ an der östlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite Heckenanpflanzung festgeschrieben worden.

Zur Ermittlung der Biotopwertpunkte für den Ausgangszustand ergibt sich folgende Berechnung:

1.1

Die Hecke hat eine Fläche von 52 m<sup>2</sup>. Sie wird eingeordnet als Biototyp 8.1 (Gebüsche, gemischte Baum- und Strauchbestände mit einer Fläche von weniger als 1000 m<sup>2</sup>). Dieser Biototyp wird im Ausgangszustand mit dem Grundwert 7 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln:

$$52 \text{ m}^2 \times 7 \text{ (Grundwert Ausgangszustand)} = 364 \text{ Biotopwertpunkte}$$

Es verbleibt eine Fläche von 556 qm.

1.2

Eine Teilfläche von 390 qm (=70 %) ist mit pot. natürliche Vegetation zu begrünen. Sie wird eingeordnet als Biototyp 4.5 (Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker). Dieser Biototyp wird im Ausgangszustand mit dem Grundwert 3 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln:

$$390 \text{ m}^2 \times 3 \text{ (Grundwert Ausgangszustand)} = 1.170 \text{ Biotopwertpunkte}$$

1.3

Zudem ist eine Fläche von 166 qm (=30 %) mit Rasen einzusäen. Eine Rasenfläche wird als Biototyp 4.4 (Intensivrasen). Dieser Biototyp wird im Ausgangszustand mit dem Grundwert 2 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln:

$$166 \text{ m}^2 \times 2 \text{ (Grundwert Ausgangszustand)} = 332 \text{ Biotopwertpunkte}$$

Somit ergeben sich für das Grundstück insgesamt **1.866 Biotopwertpunkte**.

Bewertung 2: Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“

1.1

Nach dem Plan B dieser Satzung hat das neu ausgewiesene Baufeld eine Fläche von 181 m<sup>2</sup>. Sie wird eingeordnet als Biototyp 1.0 (versiegelte Fläche) Dieser Biototyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 0 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln.

$$181 \text{ m}^2 \times 0 \text{ (Grundwert Planungszustand)} = 0 \text{ Biotopwertpunkte}$$

Die verbleibende Grundstücksfläche von 426,5 m<sup>2</sup> wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Art der Bepflanzung der privaten Grünfläche ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 Nr. 2.4. des ursprünglichen Bebauungsplanes „Haus Holtwick“, die wie folgt lauten:

Nr. 2.3

Auf den Grundstücken ist je 200 qm Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Nr. 2.4

Die öffentlich wirksamen Gartengrenzen sind mit pot. natürlicher Vegetation zu bepflanzen.

Da auch die Anpflanzung eines Laubbaumes für die Grundstücksfläche vorgegeben ist, wird die private Grünfläche eingeordnet als Biototyp 4.5 (Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker). Dieser Biototyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 3 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln:

$$427 \text{ m}^2 \times 3 \text{ (Grundwert Planungszustand)} = 1.281 \text{ Biotopwertpunkte}$$

Durch die geänderte Planung werden **somit 1.281 Biotopwertpunkte erzielt**.

Bewertung 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Bestand (Bewertung 1) ./.. Planung (Bewertung 2)

$$1.866 \text{ Biotopwertpunkte} ./.. 1.281 \text{ Biotopwertpunkte} = - 585 \text{ Biotopwertpunkte}$$

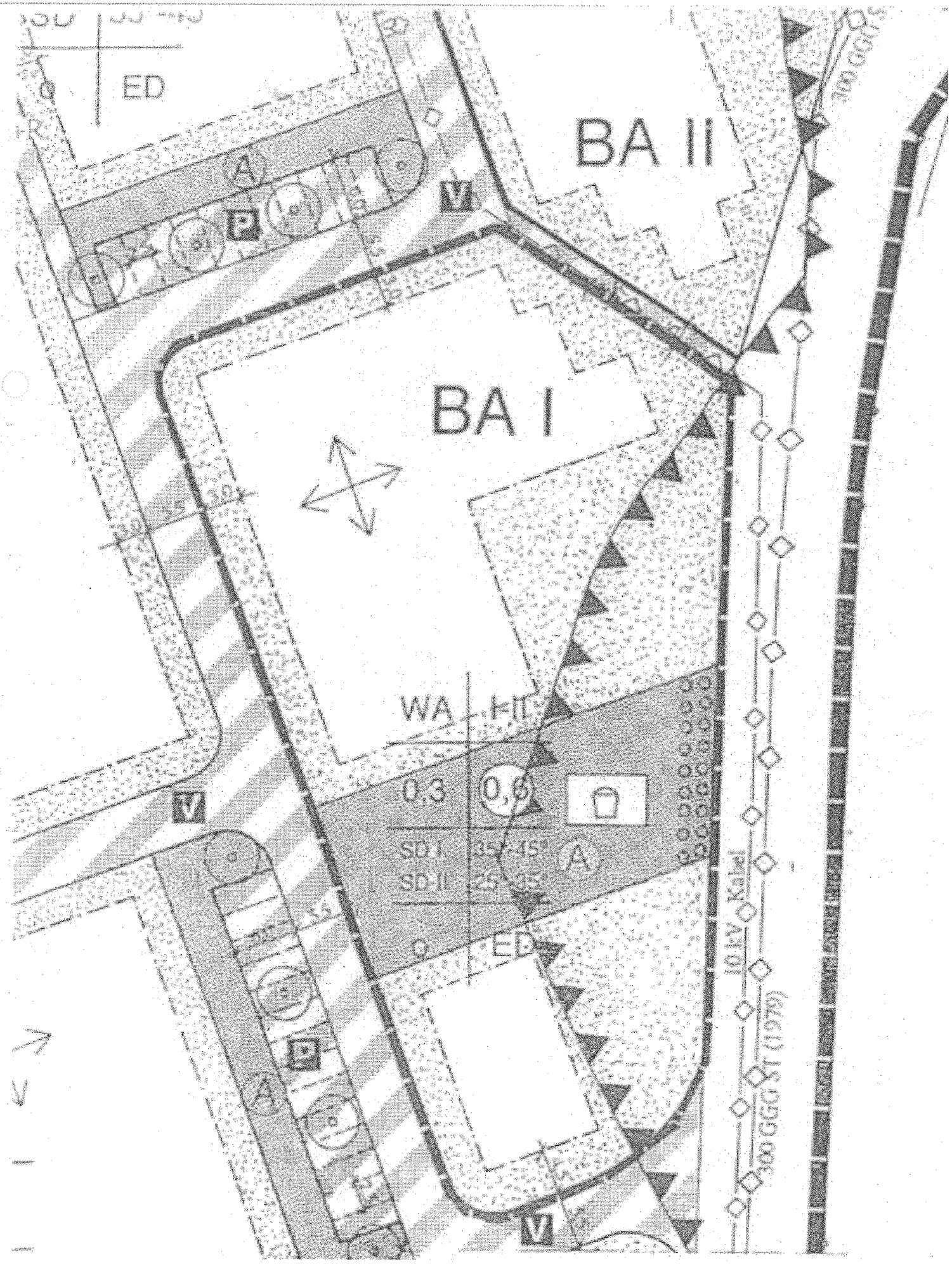
Durch die Änderung der Planung entsteht ein **Biotopwertdefizit von 585 Biotopwertpunkten**.

Das Biotopwertdefizit von 585 Biotopwertpunkten wird auf der gemeindlichen Ausgleichsfläche „Hungerbach“ ausgeglichen.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ weiter.

**Plan A - Bestand**

**Bebauungsplan "Haus Holtwick"**



# Plan B - Änderung

5. Änderung des Bebauungsplanes "Haus Holtwick"

■ ■ ■ Änderungsbereich

