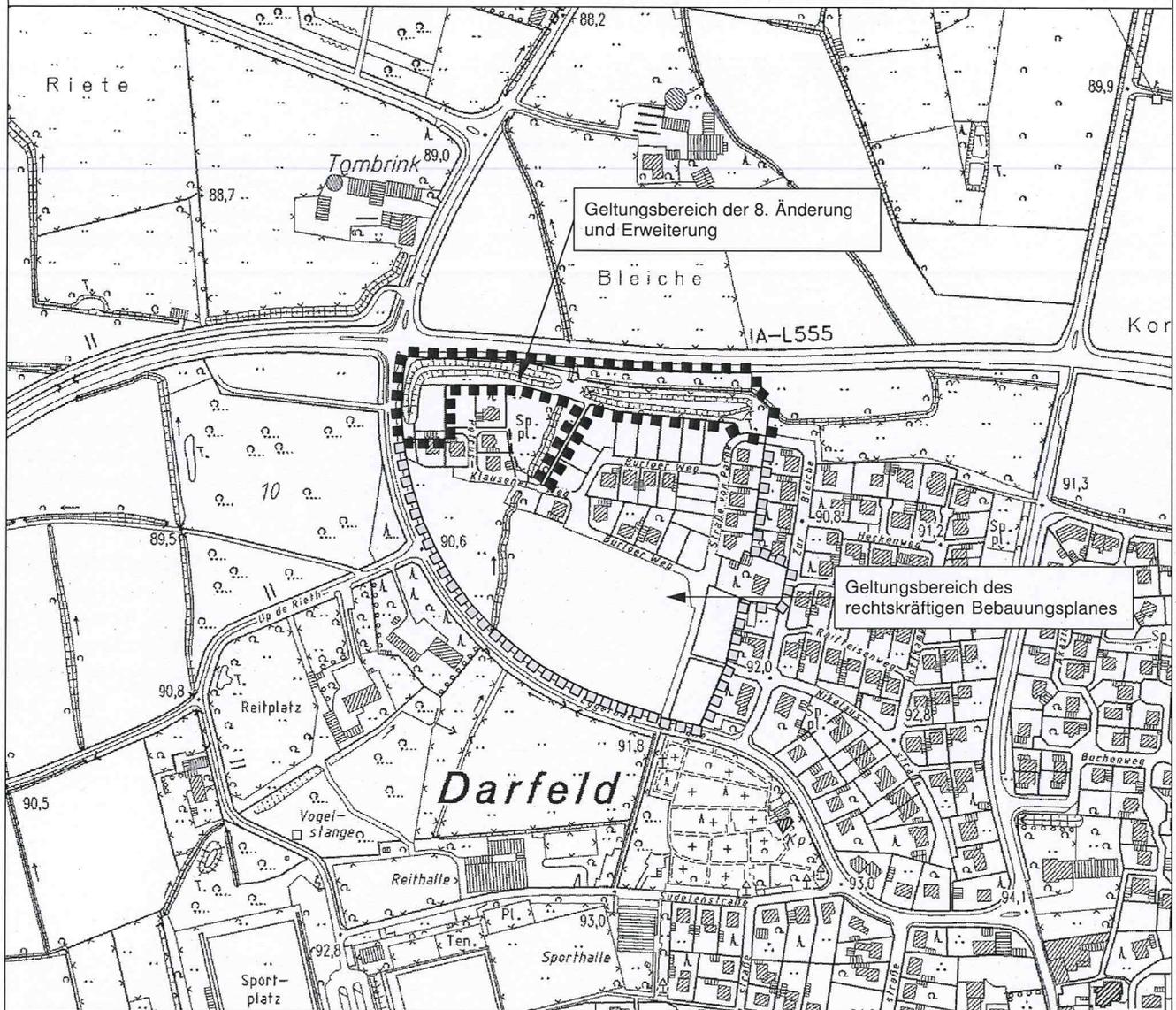


GEMEINDE ROSENDAHL

BEBAUUNGSPLAN "NORD-WEST"

8. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



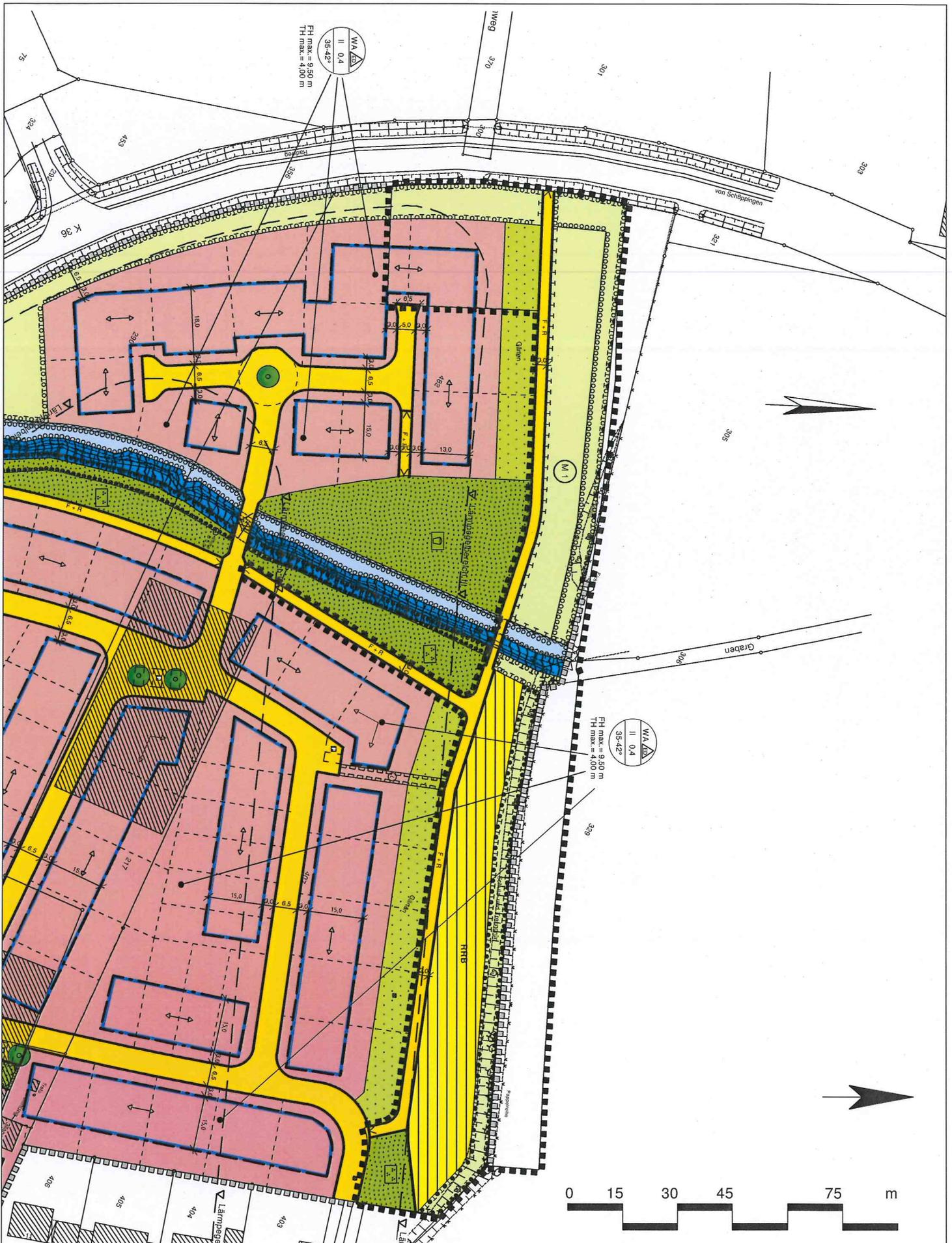
PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	01.07.2013	Gemarkung Rosendahl Flur 2	
PL ^{GR}	88 x 104		
BEARB.	CL/KW	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 500		
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 "Nord-West" - 8. Änderung und Erweiterung

Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan



Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Nord-West" - 8. Änderung und Erweiterung

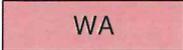
Planzeichnung Bebauungsplanentwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr.

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

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

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

-  ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

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

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

-  Flächen für Ver- und Entsorgung
- RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

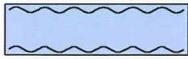
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Parkanlage

Planzeichenerläuterung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

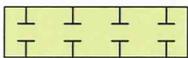


Wasserflächen



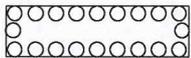
Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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



Flächen Zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

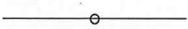


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

Textliche Festsetzungen

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 (3) und 1 (6) Nr.1 BauNVO

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

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die festgesetzte Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind im Bereich der festgesetzten Einzel- und/oder Doppelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muss die Grundstücksgröße mindestens 380 qm betragen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- a) Die befestigten Grundstücksteile – z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – sind mit wasserdurchlässigem Pflaster bzw. Bepflasterung mit breiten Fugen ($b > 2$ cm) etc. auszuführen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Pro 300 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein 1 mittel- bis hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- b) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Trenngrün" sowie "Lärmschutzwall" sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu begrünen.
- c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

1. Die festgesetzte Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Rosendahl angegeben.
2. Die Außenwandflächen von Einzel- und/oder Doppelhäusern sind in rotem unglasierten Ziegel oder weißem Putz auszuführen.
Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen. Die Außenwandflächen der Einzelhäuser oder Doppelhaushälften können bei Anwendung von Ziegeln und Putz bis zu 30% Holzverschalung aufweisen.

Textliche Festsetzungen / Rechtsgrundlagen

3. Die Dachflächen sind mit folgenden Materialien auszuführen: Betondachstein, unglasierte Tonziegel (in der Sortierung rot bis rotbraun) oder Zinkblech. Dachflächen von Doppelhäusern sind aus gleichen Materialien herzustellen.
4. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

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

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

Der Bürgermeister _____ Schriftführerin

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit
vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister _____ Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am:
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2
des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen.
Rosendahl, den

Der Bürgermeister _____ Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Bebauungsplan
„Nord-West“ Begründung
8. Änderung und Erweiterung – Vorentwurf –

Stand: 01.07.2013

Gemeinde Rosendahl

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2	Städtebauliche Konzeption	4
3	Änderungspunkte	5
3.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ / Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
3.2	Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	5
4	Erschließung	5
5	Natur und Landschaft / Freiraum	6
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	6
5.2	Eingriffsregelung	6
5.3	Biotop- und Artenschutz	7
5.4	Natura 2000	7
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	7
5.6	Forstliche Belange	7
6	Ver- und Entsorgung	8
7	Immissionsschutz	8
8	Umweltbericht	8
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	10
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	11
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
8.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	12
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
8.7	Zusätzliche Angaben	12
8.8	Zusammenfassung	13

Inhaltsverzeichnis

Anhang

Gutachten

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Nord-West“ im Norden des Ortsteils Darfeld, südlich der L 555 zu ändern und geringfügig nach Norden zu erweitern.

Das Plangebiet der 8. Änderung und Erweiterung umfasst eine ca. 0,9 ha große Teilfläche am nördlichen Rand des Plangebietes.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-West“ wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der zu diesem Zeitpunkt noch in Planung befindlichen Landesstraße 555 dahingehend berücksichtigt, dass die geplanten Bauflächen einen ausreichenden Abstand zur Landesstraße einhielten, sodass die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung nicht erforderlich war. Nach Realisierung der L 555 wurde auf den am Nordrand des Plangebietes gelegenen Flächen in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und dem Straßenbaulastträger der L 555 dennoch ein Lärmschutzwall errichtet, um die südlich gelegene Wohnbebauung vor den Emissionen des Straßenverkehrs wirksamer zu schützen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Wallanlage, die sich in Teilen auch nördlich außerhalb des Plangebietes befindet, soll der vorliegende Bebauungsplan geändert und geringfügig erweitert werden.

Im Zuge dieser Änderung wird das gebietsinterne Fußwegenetz an die veränderte Freiraumgestaltung im Plangebiet angepasst.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nord-West“ ist mittlerweile weitestgehend bebaut. Die Nordumgehung Darfelds (L 555) wurde ebenfalls realisiert. Aufgrund des zwischenzeitlich entlang der L 555 errichteten Lärmschutzwalls wurden die am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nicht umgesetzt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland (Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, 2004) sieht für den Bereich des Plangebietes einen „Wohnsiedlungsbereich“ vor.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan

„Rosendahl“ als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet „Darfeld“ (LSG-3909-0003). Weitere Schutzgebietsausprägungen bestehen im Plangebiet und im auswirkungsrelevanten Bereich nicht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“, „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft“, „Wasserfläche“, und „Fläche zur Ver- und Entsorgung“ dar.

Ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aufgrund der kleinflächigen Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Der Bebauungsplan setzt am nördlichen Rand des Plangebietes bisher „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, sowie südlich daran angrenzend einen öffentlichen Fußweg fest. Im westlichen Teil des Änderungsgebietes trifft der Bebauungsplan für die Flächen zudem die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ sowie „private Grünfläche“.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie oben bereits beschrieben, wurden die Belange des Immissionschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-West“ dahingehend berücksichtigt, dass die geplanten Bauflächen einen ausreichenden Abstand zur Landesstraße einhielten, der aktive Schallschutzmaßnahmen entbehrlich machte. Nach Realisierung der L 555 wurde auf den am Nordrand des Plangebietes gelegenen Flächen ein Lärmschutzwall errichtet, um für die südlich gelegene Wohnbebauung einen darüber hinausgehenden Lärmschutz zu erzielen. Ziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist es nun, diese Wallanlage planungsrechtlich zu sichern.

Folglich entfallen die bisher an dieser Stelle festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan und werden extern kompensiert.

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Norden des Plangebietes entlang der Grünfläche verlaufende Fußweg wird ebenso aufgehoben, wie der bisher östlich des Sandbaches festgesetzte Fußweg, der künftig nach Norden keine Anbindung mehr besitzt. An Stelle dessen soll im westlichen Teil des Baugebietes ausgehend von der Erschließungsstraße des Wohngebietes eine Fußwegeverbindung an die Eggeroder Straße/Up de Rieth geführt werden.

Im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung des Lärmschutzwalls werden die für das Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen für die „Ver- und Entsorgung“ an die tatsächlich realisierten Dimensionen des Rückhaltebeckens angepasst.

3 Änderungspunkte

3.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ / Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang des Nordrands des Plangebiet wird für die nunmehr durch den Lärmschutzwall in Anspruch genommenen Flächen bis zur Trasse der L 555 im Norden und den innerhalb des Bebauungsplanes angrenzend festgesetzten sonstigen Nutzungen (private Grünfläche, Flächen für die Ver- und Entsorgung) eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Die Flächen des bereits realisierten Lärmschutzwalls werden als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von 94,0 m über NHN, was einer Höhe von ca. 4,0 m bezogen auf die Höhenlage der L 555 entspricht festgesetzt.

Zur Begrünung des Lärmschutzwalls wird festgesetzt, dass dieser flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Im östlichen Teil des Änderungsgebietes wird die Abgrenzung der festgesetzten Flächen für die „Ver- und Entsorgung“ an die tatsächlich realisierten Abmessungen des Regenrückhaltebeckens angepasst.

3.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die bisher am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Fußwegeverbindung wird aufgehoben, da dieser in seiner bisherigen Lage durch die Anlage des Lärmschutzwalls keine Anbindung an die Eggeroder Straße/ Up de Rieth mehr findet. Ausgehend von der Erschließungsstraße des westlichen Quartiers wird ca. 25 m südlich eine Fußwegeanbindung an die Eggeroder Straße/ Up de Rieth festgesetzt.

Die festgesetzten Bauflächen und überbaubaren Flächen werden entsprechend angepasst.

Die im Osten des Änderungsgebietes gelegenen bisher als „Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen, die künftig keine Funktion im Wegenetz mehr besitzen, werden künftig als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

4 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes für den motorisierten Verkehr wird durch die Planänderung nicht berührt.

Die Anbindung des Plangebietes an die Eggeroder Straße / Up de Rieth für Fußgänger und Radfahrer wird um ca. 25 m nach Süden

verschoben, bleibt aber weiterhin erhalten.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

An Stelle der am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird künftig eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen befinden sich die Flächen des bereits realisierten Lärmschutzwalls, die gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als „Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt sind.

Die öffentlichen Grünfläche (incl. des Lärmschutzwalls) sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird.

5.2 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.

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichbedarfs ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Nord-West“. Jedoch ist festzuhalten, dass es ein Abkommen zwischen der Gemeinde Rosendahl, der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Coesfeld und Straßen.NRW gibt welches die im Bebauungsplan festgesetzte „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB“ betrifft.

Aufgrund der bereits erfolgten Aufschüttung des Walls als Lärmschutzmaßnahme wurde die im Bebauungsplan als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche an anderer Stelle ersatzweise ausgeglichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Maßnahmenkonzept „Hungerbach“ (Gemeinde Billerbeck-Kirchspiel, Flur 1, Flurstück 103) umgesetzt. Es wurde unter den o.g. Parteien vereinbart, den Wall mit standortgerechten und bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Jedoch können die Wallkrone aus technischen Möglichkeiten und die der Wallfuß an der Seite zur L 555 im unteren Drittel aus Gründen der Unterhaltung nicht bepflanzt werden.

Die Bilanzierung für den Ausgangszustand des Bebauungsplanes berücksichtigt dieses Abkommen.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Regenrückhaltebecken nicht Bestandteil der Bilanzierung in der Originalfassung des Bebauungsplanes war. Dieser Eingriff wurde über einen Landschaftspflegerischen Begleitplan bilanziert und entsprechend ausgeglichen (s. Anhang)

5.3 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 stellt sich vorwiegend als Erdwall dar, der das Wohngebiet im Süden von der Ortsumgehung abschirmt. Weiter umfasst der Bereich der Änderung noch einen kleinen Teil des Wohngebietes im Südwesten, ein kurzes Stück des Verlaufes vom Sandbach und im Osten ein Regenrückhaltebecken, welches sich südlich des Walls befindet.

Durch die Änderung wird vornehmlich die aktuelle Situation im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, da der Wall bereits existiert und die planungsrechtliche Grundlage dafür nun nachgereicht wird.

Planungsrelevante Arten werden durch die Änderung nicht betroffen, da die Flächen des Plangebietes keine Strukturen für Brut- oder Nahrungshabitate bieten.

Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit der Planung vorbereitet.

5.4 Natura 2000

In einem Abstand von ca. 400 m beginnt im Osten das FFH-Gebiet „Vechte“ (DE-3809-302). Eine Auswirkung auf das FFH-Gebiet ist durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich bei der Änderung um eine planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Zustandes handelt und die Schutzziele des FFH-Gebietes vorrangig die Groppe und das Bachneunauge bzw. das Fließgewässer der Vechte mit seiner Unterwasservegetation als ausschlaggebend umfassen. Eine Änderung der hydrogeologischen Verhältnisse ist nicht Teil der Planung. Eine Beeinträchtigung durch die Änderung des Bebauungsplans ist somit nicht zu erwarten.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch das Plangebiet verläuft der Sandbach als Fließgewässer im Regelprofil. Schutzgebietsausprägungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Eine Änderung der festgesetzten Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft ist mit der Planung nicht verbunden.

5.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht betroffen.

* 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

6 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Planänderung nicht berührt. Die für das Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen für die „Ver- und Entsorgung“ werden an die tatsächlich realisierte Größe des Rückhaltebeckens angepasst.

7 Immissionsschutz

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des bereits realisierten Lärmschutzwalls im Bebauungsplan wird den Belangen des Immissionsschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen.

Bereits durch die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Abstände der Wohnbebauung zur Trasse der L 555 wurde der Immissionsschutz in ausreichender Weise gewährleistet. Durch die Festsetzung des bereits realisierten Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 94,0 m über NHN, was einer Höhe von ca. 4,0 m bezogen auf die Höhenlage der L 555 bedeutet, wird diese Situation noch einmal deutlich verbessert.

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 Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Änderung des Bebauungsplans sieht vor, den bestehenden Erdwall entlang der Ortsumgehungsstraße planungsrechtlich abzusichern, sowie einige kleinere Änderungen z.B. bezüglich der Baugrenzen durchzuführen. Es sollen im Weiteren ein Fuß- und Radweg in Grünfläche geändert werden und an anderer Stelle eine Erschließung durch einen neuen Fuß- und Radweg des Wohngebietes an die Eggeroder Straße/Up de Rieth erfolgen. Ferner erfolgt eine

Erweiterung im Nordosten die die Fläche für den bestehenden Wall dort in den Bebauungsplan mit aufnimmt.

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 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 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.
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 umfasst hauptsächlich eine Grünfläche die sich nördlich eines bestehenden Wohngebietes entlang zieht. Angrenzend bestehen Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzflächen, bzw. im Norden verläuft die Landesstraße (L 555).	Die bestehende Wohnbebauung im Süden wird durch den Wall vor Immissionen von der Landesstraße L555 geschützt. Sonstige Belange werden nicht berührt. Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Das Plangebiet besteht vorwiegend aus einem Regenrückhaltebecken im Osten und einer gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche in Form von Gehölzanzpflanzungen. Im Weiteren finden sich mehrere Fuß- und Radwegverbindungen im Plangebiet und ein Teil einer noch unbebauten Wohnbaufläche. Das Fließgewässer Sandbach verläuft mittig durch das Plangebiet.	Mit der Planung wird die Fläche für Maßnahmen in eine öffentliche Grünfläche als begrünter Wall geändert. Das Regenrückhaltebecken wird größtenteils erhalten. Die Verkehrsflächen werden in Grünflächen geändert. Insgesamt werden keine erheblich nachteilige Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet.
Arten- und Biotopschutz	Da der Wall bereits umgesetzt wurde, folgt in diesem Verfahren die planungsrechtliche Sicherung. Aufgrund der Nähe zur L 555 bestehen Vorbelastungen durch Immissionen von Lärm und Licht. Ferner sind nur sehr wenig nutzbare Strukturen vorhanden. Voraussetzungen für Brut- und essenzielle Nahrungshabitate sind nicht gegeben.	Die Planungsrelevante Arten sind von der Änderung nicht betroffen, da es kaum nutzbare Strukturen gibt, die einem Brut- oder Nahrungshabitat entsprechen. Bei der Änderung handelt es sich vorwiegend um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits umgesetzten Maßnahme zum Immissionsschutz. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Boden	Bei dem Boden handelt es sich um einen nicht schutzwürdigen Podsol.Gley. Die Bodenwertzahl hat mit Werten zwischen 20 und 35 nur eine geringe Wertigkeit.	Durch die Planung wird ein Erdwall von ca. 4 m Höhe und ca.12 m Breite entlang der Straße L 555 aufgeschüttet. Hierdurch wird die Boden-genese verändert. Es werden jedoch auch durch die Änderungen bisher Flächen, die bisher als versiegelbar festgesetzt waren (Fuß- und Radweg) nun als Grünfläche festgesetzt. Insgesamt entstehen durch die Änderungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.
Wasser	Im Plangebiet liegt eine Fläche für Ver- und Entsorgung in Form eines Regenrückhaltebeckens. Der Sandbach verläuft als Fließgewässer in einem Regelprofil mittig durch das Plangebiet. Es liegen keine Schutzausprägungen für das Plangebiet vor.	Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen durch die Planung vorbereitet. Die bisher festgesetzte Querung des Sandbaches fällt weg. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken wird geringfügig verkleinert und somit dem aktuell bestehenden Zustand angepasst. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser besteht nicht.
Luft und Klima	Die Flächen des Plangebiets haben eine positive Wirkung auf das vorherrschende Stadtrandklima.	Durch die Änderungen werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, so dass die positiven Wirkungen auf das Stadtrandklima erhalten bleiben. Mit der Planung werden keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Landschaft	Das Landschaftsbild ist durch die vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung im Norden und die Wohnnutzung im Süden geprägt. Als zerschneidendes Element ist die L 555 einzustufen. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ragt kleinflächig in das Landschaftsschutzgebiet Darfeld (LSG-3909-0003) hinein.	Die Planung sieht einen 4 m hohen Wall zwischen L 555 und dem Wohngebiet im Süden vor. Dies hat einen landschaftsprägenden Charakter. Da der Wall sich jedoch entlang der Straße zieht und als Immissionsschutz dient, sind diese Belange vorrangig. Eine Veränderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze ist nicht erforderlich, da die sich überlagernden Bereiche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Es verbleiben keine erheblich negativen Beeinträchtigungen .
Kultur- und Sachgüter	Es liegen keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes.	Es erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.
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).	Es bestehen keine besonderen Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern, daher kann nicht von einer negativen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

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. Da der Wall bereits errichtet wurde, wäre dieser jedoch planungsrechtlich nicht gesichert.

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

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

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

- **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.

Als Grundlage dient der rechtskräftige Bebauungsplan, bzw. die vertraglich geregelten Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Rosendahl, dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Coesfeld (s.a. Pkt. 5.2 und Anhang).

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 hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete nicht hervorgerufen werden,
- Keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich hierbei um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Zustandes handelt.

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 beabsichtigt den nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nord-West“ zu ändern und geringfügig zu erweitern. Es werden hierzu vorrangig die „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft“ in öffentliche Grünflächen geändert, um eine planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Zustandes zu erlangen. Ferner werden bestehende Fuß- und Radwege ebenfalls in öffentliche Grünfläche geändert. Mit der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Zwischen der Gemeinde Rosendahl, der Unteren Landschaftsbehörde und dem Landesbetrieb Straßen NRW besteht eine Vereinbarung, dass die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und hier von dem Wall überlagerten Fläche im Maßnahmenkonzept „Hungerbach“ verlegt und ausgeglichen worden ist.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt/Gemeinde
Coesfeld, im Juli 2013

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

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Als Grundlage für den Ausgangszustand für den südlichen Bereich sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes anzusetzen. Im Norden wird kleinflächig ein Teilbereich einer landwirtschaftlichen Fläche einbezogen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9.640 qm

Der eingriffsrelevante Bereich reduziert sich gegenüber dem Plangebiet um:

- Die Fläche, die gem. § 4 (3) Nr. 7 LG NW als künftiger, begrünter Lärmschutzwall nicht als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten ist. 4.080 qm
- Die festgesetzte Hecke, die über eine externe Maßnahme (Schreiben vom 03.02.2011, s.o) ausgeglichen ist. 1.070 qm
- Die Fläche für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken), die als naturnah gestaltetes Becken im Rahmen eines LBP in sich ausgeglichen ist. 1.750 qm

Somit umfasst der eingriffsrelevante Bereich eine Fläche von 2.740 qm

Das Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Bebauungsplan „Nord-West“
8. Änderung und Erweiterung
Gemeinde Rosendahl

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes (nur eingriffsrelevanter Bereich)

Beschreibung	Bewertungsparameter					Nr. im Plan
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
HA0 Ackerfläche	290,00	2,00	1,00	2,00	580,00	1
Festsetzungen gem. Bauungsplan Nord-West						2
Wohnfläche (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung)	670,00					
1.1 Versiegelte Fläche	402,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm	268,00	2,00	1,00	2,00	536,00	
Verkehrsflächen	990,00					3
1.1 Geh- und Radweg	990,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
Fläche für Ver- und Entsorgung	260,00					4
7.7 Regenrückhaltebecken	260,00	4,00	1,00	4,00	1.040,00	
Grünflächen	450,00					5
4.5 öffentliche Grünfläche (Extensivrasen)	260,00	3,00	1,00	3,00	780,00	
4.5 private Grünfläche	190,00	2,00	1,00	2,00	380,00	
Wasserflächen	80,00					6
7.1 Naturfremdes Fließgewässer (verrohrter Bereich des Sandbachs, nördlicher Teil)	70,00	3,00	1,00	3,00	210,00	
7.2 Geringfügig verbautes Fließgewässer (Sandbach) mit begleitendem Gehölzbestand	10,00	7,00	1,00	7,00	70,00	
Summe Bestand G1	2.740,00				3.596,00	

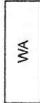
Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bauungsplans (nur eingriffsrelevanter Bereich)

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Wohnfläche (GRZ 0,4)	530,00				
1.1 Versiegelte Fläche	318,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm	212,00	2,00	1,00	2,00	424,00
Grünfläche	1.980,00				
4.5 öffentliche Grünfläche (Extensivrasen)	1.820,00	3,00	1,00	3,00	5.460,00
4.1 private Grünfläche	160,00	2,00	1,00	2,00	320,00
Verkehrsfläche	90,00				
1.1 Geh- und Radweg	90,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fläche für die Wasserwirtschaft	30,00				
4.5 Extensivrasen	30,00	3,00	1,00	3,00	90,00
Wasserfläche	110,00				
7.1 Naturfremdes Fließgewässer (verrohrter Bereich des Sandbachs)	100,00	3,00	1,00	3,00	300,00
7.2 Geringfügig verbautes Fließgewässer (Sandbach) mit begleitendem Gehölzbestand	10,00	7,00	1,00	7,00	70,00
Summe Planung G2	2.740,00				6.664,00

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)		6.664,00	-3.596,00	=	3.068,00
Mit Realisierung der Planung entsteht eine Biotopwertdifferenz von rund		3.070,00 Biotopwertpunkten.			

LEGENDE

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Straßenverkehrsfläche
-  Flächen für Ver- und Entsorgung
-  Ackerfläche
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Wasserflächen

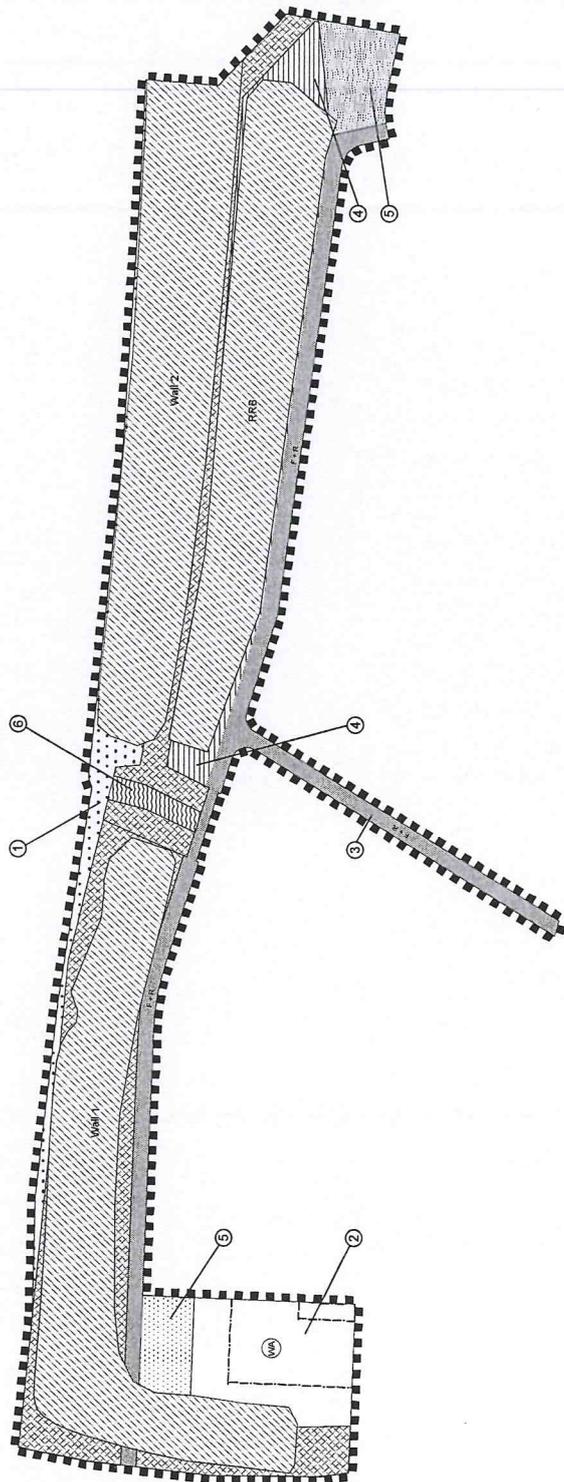
① Nr. vgl. Tabelle Eingriffsbilanz

Nicht eingriffsrelevanter Bereich

-  Wall / RRB
-  Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Sonstiges

-  Grenze der Bebauungsplan-änderung



Plan 1

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan Nord-West 8, Änderung

Ausgangszustand gem. rechtskr. Bebauungsplan "Nord-West"

Maßstab	1 : 1.000
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	VB
Datum	26.10.2012

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DASL
 Dawuper Straße 15 · D-49533 Conesfeld
 Telefon: +49 54 42 10 10 10 · Fax: +49 54 42 10 10 11
 info@woltspartner.de



Auftraggeber:

