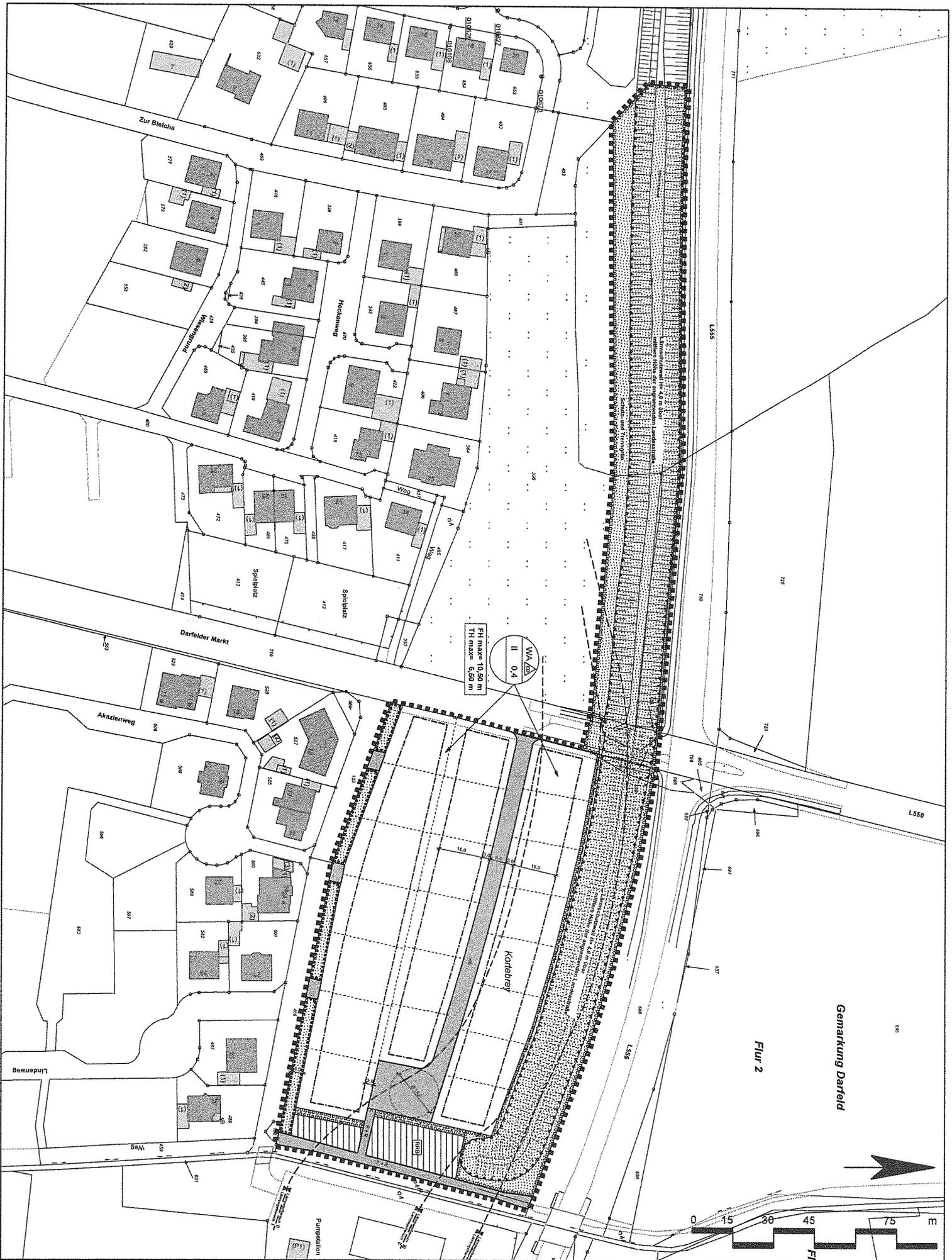




Gemeinde Rosendahl  
Bebauungsplan Erweiterung "Kortebrey II" - Darfeld

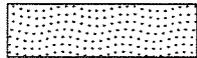
Planzeichnung Bebauungsplan - Entwurf





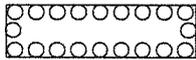
Planzeichenerläuterung - Entwurf

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**



Öffentliche Grünfläche

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



Flächen Zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, sträuchern und sonstigen Bepflanzung

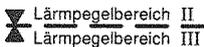
**SONSTIGE PLANZEICHEN**



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

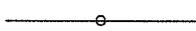


Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB



Lärmpegelbereich II  
Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereiche

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**



Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## **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. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. 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 oder Doppelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 400 qm pro Einzelhaus bzw. 300 qm je Doppelhaushälfte betragen.

#### **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0 m Länge vorhanden sein.

#### **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m bezogen auf die Höhenlage der Fahrbahn der nördlich angrenzenden L 555 anzulegen.
- 5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 555 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Textliche Festsetzungen / Hinweise - Entwurf

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel<br>in dB(A) | Erforderliches<br>R'w.res des<br>Außenbauteils in dB |
|------------------|--|--|
| I                | bis 55                                   | 30   |
| II               | 56 bis 60                                | 30   |
| III              | 61 bis 65                                | 35   |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen. Die in dieser Festsetzung zitierte DIN-Vorschrift kann im Bauamt der Gemeinde Rosendahl eingesehen werden.

**6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**HINWEISE**

**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 - Entwurf

## 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  
„ Kortebery II”**

**Begründung  
– Vorentwurf –**

---

Stand: 27.09.2013

Gemeinde Rosendahl

|           |  |           |                           |
|-----------|--|-----------|---------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>   | <b>4</b>  | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich   | 4         |                           |
| 1.2       | Planungsanlass und Planungsziel  | 4         |                           |
| 1.3       | Derzeitige Situation   | 4         |                           |
| 1.4       | Planungsrechtliche Vorgaben  | 5         |                           |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>5</b>  |                           |
| <b>3</b>  | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>   | <b>6</b>  |                           |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung  | 6         |                           |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 6         |                           |
| 3.2.1     | Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise  | 6         |                           |
| 3.2.2     | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl /<br>Baumassenzahl  | 6         |                           |
| 3.3       | Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien   | 7         |                           |
| 3.4       | Maximal zulässige Zahl der Wohnungen   | 7         |                           |
| 3.5       | Bauliche Gestaltung  | 7         |                           |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung</b>  | <b>7</b>  |                           |
| 4.1       | Rad- und Fußwegenetz   | 8         |                           |
| 4.2       | Ruhender Verkehr   | 8         |                           |
| 4.3       | Öffentlicher Personennahverkehr  | 8         |                           |
| <b>5</b>  | <b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>   | <b>8</b>  |                           |
| 5.1       | Grünkonzept  | 8         |                           |
| 5.2       | Eingriffsregelung  | 9         |                           |
| 5.3       | Biotop- und Artenschutz  | 9         |                           |
| 5.4       | Natura 2000  | 10        |                           |
| 5.5       | Wasserwirtschaftliche Belange  | 11        |                           |
| 5.6       | Forstliche Belange   | 11        |                           |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>11</b> |                           |
| 6.1       | Strom, Gas, Wasser   | 11        |                           |
| 6.2       | Abwasserentsorgung   | 12        |                           |
| <b>7</b>  | <b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>  | <b>12</b> |                           |
| <b>8</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>12</b> |                           |
| <b>9</b>  | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>14</b> |                           |
| <b>10</b> | <b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>  | <b>14</b> |                           |
| <b>11</b> | <b>Flächenbilanz</b>   | <b>14</b> |                           |
| <b>12</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>14</b> |                           |
| 12.1      | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele   | 15        |                           |
| 12.2      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und<br>Auswirkung bei Durchführung der Planung           | 16        |                           |
| 12.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 17        |                           |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 12.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 18 |
| 12.5 | Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen                                 | 18 |
| 12.6 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 19 |
| 12.7 | Zusätzliche Angaben   | 19 |
| 12.8 | Zusammenfassung   | 19 |

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kortebrey II“ gefasst.

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortslage Darfeld. Es wird begrenzt durch:

- die Trasse der L 555 im Norden,
- den Verlauf der Vechte im Osten,
- die nördliche Grenze eines Weges im Süden sowie
- die Straße Darfelder Markt im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Nachdem die im Baugebiet „Nord-West“ vorhandenen Bauplätze mittlerweile nahezu vollständig bebaut sind, besteht in Darfeld derzeit lediglich ein geringes Angebot an Bauflächen innerhalb des Siedlungsbestandes, das aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstrukturen nur schwer für eine Bebauung zu aktivieren ist.

Die südlich des Baugebietes „Nord-West“ an der Eggeroder Straße gelegenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, lassen sich aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer derzeit nicht als Baugebiet entwickeln.

Um künftig im Sinne einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen ein Angebot an verfügbaren Bauplätzen im Ortsteil Darfeld vorzuhalten, hat die Gemeinde Rosendahl daher entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der zwischen dem Baugebiet „Kortebrey I“ und der L 555 gelegenen Flächen als Wohngebiet zu schaffen.

Darüber hinaus ist es Ziel des Bebauungsplanes, den westlich entlang der L 555 bereits errichteten Lärmschutzwall planungsrechtlich zu sichern.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Darfelds und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden begrenzt die Trasse der L 555 das Plangebiet, im Osten der Flusslauf der Vechte. Nördlich der L 555 schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich des Plangebietes grenzen mit dem Wohngebiet „Kortebrey I“ die Siedlungsflächen Darfelds an.

Westlich der Straße „Darfelder Markt“ schließen sich Grünflächen an, die in den Randbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Im Norden begrenzt der Lärmschutzwall entlang der L 555 diese Flächen.

Nördlich des Plangebietes befinden sich im Außenbereich in einem Abstand von ca. 250 bis 500 m verschiedene landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der geltende Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, 2004) stellt das Plangebiet vorwiegend als „Wohnsiedlungsbereich“ dar. Einzig der Bereich um die Vechte ist als „Bereich zum Schutz der Landschaft“ und als „Bereich zum Schutz der Natur“ dargestellt.

Der Landschaftsplan „Rosendahl“ setzt in seiner Entwicklungskarte für den Bereich des Plangebietes „Anreicherung mit belebenden Elementen“ und entlang der Vechte „Wiederherstellung Gewässer“ fest. In der Festsetzungskarte werden für den betrachteten Bereich keine Festsetzungen getroffen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet für Einzel- und Doppelhäuser vor. Ausgehend von der Straße „Darfelder Markt“ wird eine Erschließungsstraße nach Osten in das Gebiet geführt und mündet in einem Quartiersplatz am östlichen Rand des Plangebietes. Die Grundstücke besitzen eine optimale Südausrichtung, die die Ausschöpfung solarenergetischer Potenziale - sei es zur aktiven oder passiven Energiegewinnung - unterstützt.

Neben den unmittelbar nördlich und südlich entlang der Erschließungsstraße gelegenen Baufeldern ist im Süden des Plangebietes eine Bebauung entlang des dort angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Wegeparzelle vorgesehen, wodurch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht wird. Diese Grundstücke werden durch eine Querung des Grabens ausgehend von der südlichen Wegeparzelle erschlossen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen 400 – 600 qm.

Gestalterische Festsetzungen werden für die künftige Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

Im Norden begrenzt ein Lärmschutzwall von 4,0 m Höhe das Plangebiet, der dem Schutz der Wohngebäude vor Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der L 555 dient.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt darüber hinaus auch die planungsrechtliche Sicherung des westlich angrenzend bereits errichteten Lärmschutzwalls zur L 555.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Bauflächen im Plangebiet wird insgesamt „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 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise**

Entsprechend der weiterhin bestehenden Nachfrage wird im Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Es wird eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, die einen großen Spielraum für die Realisierung der künftigen Einfamilienhäuser offen lässt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

##### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und definieren jeweils straßenbegleitende Baufenster mit einer Tiefe von ca. 16 m, die eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglichen und den Bauherren ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eröffnen. Durch eine konsequente Südausrichtung der Baufelder trägt die Planung in besonderer Weise den Anforderungen an eine klimagerechte Planung Rechnung. Auch, wenn die geringen Abstände der Bebauung untereinander, die den Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet sind, zu einer Verschattung der Gebäude untereinander führt, ermöglicht die Ausrichtung der Gebäude die Nutzung passiv solarer Einstrahlungsgewinne. Zudem bietet die Ausrichtung der Dachflächen die Chance einer optimalen Nutzung der Solarenergie durch Photovoltaik.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes durch den Bau von Kleinstwohnungen und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraße (Breite 6,00 m) verhindert werden.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW werden für den Bebauungsplan nicht getroffen, um den Bauherren eine möglichst große Freiheit bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu eröffnen.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Darfelder Markt“. Die Erschließungsstraße, die mit einer Breite von 6,00 m als Mischfläche gestaltet werden soll, mündet in einem Quartiersplatz, der das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gem. der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) ermöglicht.

Die am südlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden über eine Anbindung an die südlich angrenzend außerhalb des Plangebietes gelegene Wegeparzelle erschlossen. Hierzu wird eine Querung des dort vorhandenen Grabens erforderlich.

#### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Festsetzung einer Erschließungsstraße mit separatem Geh-/Radweg nicht erforderlich. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Verkehrsfläche wird als Mischfläche gestaltet und dient damit auch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern.

Ausgehend von dem Quartiersplatz ist eine direkte fußläufige Anbindung an den entlang der Vechte verlaufenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

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

Öffentliche Stellplätze werden straßenbegleitend im Verlauf der internen Erschließungsstraße im erforderlichen Umfang nachgewiesen.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die am Darfelder Markt in einer Entfernung von ca. 600 m verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grünkonzept**

Das Plangebiet erfährt durch die Fortführung des Lärmschutzwalls entlang der Trasse der L 555 eine deutliche Abgrenzung zum nördlich anschließenden Freiraum.

Nach Süden finden sich entlang des wegebegleitenden Grabens Gehölzstrukturen, die aufgrund ihrer ökologischen Qualität aber auch als räumliche Trennung zwischen den geplanten und den südlich angrenzend bereits vorhandenen Wohnbauflächen weitestgehend (mit Ausnahme von drei Grundstückszufahrten) erhalten werden sollen.

Nach Osten zum Bachlauf der Vechte erfolgt unter Einbeziehung der erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung ebenfalls eine Eingrünung des geplanten Baugebietes.

Die Randbereiche des Plangebietes (Lärmschutzwall, südliche und östliche Eingrünung), die der Eingrünung des Plangebietes bzw. seiner Abschirmung gegen Straßenlärm dienen, werden entsprechend ihres Nutzungszwecks insgesamt als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die entlang des südlichen Grabens vorhandenen Gehölze werden im Bebauungsplan als „zu erhalten“ planungsrechtlich gesichert. Sie werden nur in kleinflächigen Bereichen für die Zufahrten unterbro-

chen. Die Flächen des Lärmschutzwalls und die im Randbereich zum Regenrückhaltebecken gelegenen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

## 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 (s.a. Pkt. 12.4 und Anhang). Mit der Planung wird ein Biotopwertdefizit erreicht, welches über externe Flächen ausgeglichen werden muss. Dies kann über den Ökopool der Gemeinde Rosendahl gesichert werden.

## 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 derzeit als vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, wobei sich am südlichen Rand zum angrenzenden Wohngebiet ein Graben befindet, der mit begleitenden Gehölzen bestanden ist. Der westliche Bereich des Plangebietes verläuft parallel zur L 555 als bereits aufgeschütteter und begrünter Wall. An der östlichen Grenze verläuft die Vechte und ist hier als FFH-Gebiet ausgewiesen. Sie ist eingezäunt und wird von Ufergehölzen begleitet. Es verläuft ein Fuß- und Radweg zwischen der Vechte und der Ackerfläche. Im Norden begrenzt die L 555 das Plangebiet. Hier befindet sich noch kein Wall entlang der Straße. Im Süden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an. Im Westen befinden sich vorwiegend Grünland mit einigen Heckenstrukturen.

Die bestehenden Strukturen sind grundsätzlich als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Grabens im Süden und der Vechte können von Fledermäusen als Leitlinie genutzt werden. Diese Leitlinie wird in kleinflächigen Bereichen für die Zufahrten unterbrochen. Die Funktion der Leitlinie kann aber trotz der kurzen Unterbrechungen dennoch erhalten werden.

Wegen der Lage am Ortsrand von Darfeld, direkt an ein Wohngebiet und an die Landstraße angrenzend, ist von einer Nutzung als Bruthabitat für Vögel des Offenlandes oder typische Waldarten nicht auszugehen. Eine Funktion als Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen

\* 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

werden. Das potenzielle Nahrungshabitat hätte jedoch keinen essenziellen Charakter. Im Umfeld schließen sich größere und für planungsrelevante Arten attraktivere Offenlandflächen an.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Lage, Licht, Lärm) und dem Erhalt der bestehenden Leitlinie, kann ausgeschlossen werden, dass mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

#### 5.4 Natura 2000

Das FFH-Gebiet „Vechte“ (DE-3809-302) schließt sich unmittelbar an das Plangebiet im Osten an.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Aussage der Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet erforderlich, da sich das FFH-Gebiet im auswirkungsrelevanten Umfeld befindet.

Auf eine umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung kann laut Aussage einer Vereinbarung\* verzichtet werden. Nach Abstimmung auch mit der Unteren Landschaftsbehörde wird daher an dieser Stelle eine Vorprüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Schutzgütern vorgenommen. Sofern in der Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ergeben ist auch entgegen der Vereinbarung\* eine umfassende FFH-Verträglichkeitsprüfung zu erstellen.

\* Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW, Vereinbarung zum FFH-Gebiet „Vechte“ (DE-3809-302), 05.11.2003.

##### • **Beschreibung FFH-Gebiet**

Die Vechte zeichnet sich durch ihre Naturnähe sowie eine insgesamt gute Wasserqualität aus und beherbergt eine für das westfälische Tiefland herausragende und landesweit bedeutsame Population der Groppe und des Bauchneunauges. Sie stellen zusammen mit der Unterwasservegetation des Fließgewässers die Schutzgegenstände dar. Weiter sind Erlen-Eschenwälder und Weichholzaunenwälder (91E0, Prioritärer Lebensraum), alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen (9190) und Hainsimsen-Buchenwälder (9110) von Bedeutung für das Gebietsnetz Natura 2000 und für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Vechte schließt sich unmittelbar östlich an das Plangebiet des Bebauungsplans an. Die Strukturen an diesem Gewässerabschnitt stellen sich als eingezäunter, dichter Gehölzbestand beidseitig des Gewässers dar, der von der Straße im Süden bis zur Brücke der L 555 verläuft. Das Gewässer verläuft an dieser Stelle noch sehr geradlinig. Östlich schließt sich eine bestehende Kläranlage an.

##### • **Planung und Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan sind die angrenzenden Strukturen des FFH-Gebietes betroffen. In der Planung ist jedoch vorgesehen, dass

zwischen dem FFH-Gebiet und der Wohnbebauung neben dem bestehenden und verbleibenden Rad- und Fußweg noch zusätzlich ein Regenrückhaltebecken und ein Gehölzstreifen angelegt werden. Hierdurch kann ein Abstand von 10 m im südlichen Bereich und ca. 20 m im nördlichen Bereich eingehalten werden. Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Immissionen (z.B. Licht, Bewegung und geringfügig Lärm) auf das FFH-Gebiet können hierdurch vermindert werden.

Zudem dürfen nur unbelastete Niederschlagswässer in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Die bisherige ackerbauliche Nutzung und die dort erfolgte regelmäßige Düngung fallen im Zuge der neuen Nutzung weg, so dass an dieser Stelle die Nährstoffbelastung auf die Vechte abnimmt.

- **Ergebnis**

Die Schutzgegenstände des FFH-Gebietes werden nicht von der Planung betroffen, da ein ausreichend breiter Schutzabstand eingehalten wird, eine Eingrünung vorgenommen wird und in das Regenrückhaltebecken nur unbelastete Niederschlagswässer eingeleitet und dort versickert werden. Die Groppe und das Bachneunauge werden daher nicht von der Planung betroffen. Die weiteren Schutzgegenstände, wie die verschiedenen Waldtypen kommen in diesem Abschnitt des FFH-Gebietes und im Plangebiet und dessen auswirkungsrelevanten Umfeld nicht vor.

Insgesamt verbleiben keine Unverträglichkeiten gegenüber der Vechte und der Schutzgüter. Auf eine umfassende Verträglichkeitsprüfung der Auswirkungen auf die Schutzgegenstände kann demnach verzichtet werden.

## **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Oberflächengewässer. Einzig ein kleiner Entwässerungsgraben befindet sich am südlichen Rand, der in die Vechte außerhalb des Plangebietes entwässert. Ebenfalls außerhalb des Plangebietes liegt im Osten eine Kläranlage.

## **5.6 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

## 6.2 Abwasserentsorgung

Für die Erschließung des Plangebietes wurde eine Entwässerungskonzeption\* erarbeitet, die die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet.

Demnach ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes eingeleitet und von dort gedrosselt in die Vechte abgegeben. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Netz abgeleitet.

\* Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Kortebrey II in Rosendahl-Darfeld, UPlan GmbH, Dortmund, Dezember 2011

## 7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.

## 8 Immissionsschutz

### • Schallimmissionen

Für das Plangebiet wurde aufgrund der unmittelbar angrenzenden Trasse der L 555 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, um die Auswirkungen der Straßenverkehrsemissionen auf das Plangebiet zu ermitteln\*.

Demnach ist im Plangebiet bei freier Schallausbreitung mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) zu rechnen.

Zur Sicherung des Schallschutzes wird daher entlang der L 555 ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,0 m bezogen auf das Niveau der Landesstraße festgesetzt. Der Wall wird in westlicher Richtung über die Straße Darfelder Markt hinaus fortgesetzt und schützt somit auch die dort vorhandenen Wohnnutzungen.

Durch den Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme erfolgt ein wirksamer Schutz des wohnungsbezogenen Freiraums. Für die im 1.Obergeschoss gelegenen Räume ist dennoch eine Überschreitung der Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ festzustellen. Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalls, so dass auch die im Obergeschoss gelegenen Räume geschützt würden, wurde in Abwägung der mit der Erhöhung des Lärmschutzwalls (H = 6,0 m) einhergehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes planerisch nicht verfolgt.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher für die Obergeschosse passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten

\* Immissionsschutz Gutachten zum Bebauungsplan „Kortebrey II“ der Gemeinde Rosendahl, Schallimmissionsprognose Nr. 06 0664 12, Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2012

Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

- **Geruchsimmissionen**

Das Plangebiet unterliegt zudem Geruchsimmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, die Tierhaltung (Schweine-/Rinderhaltung) betreiben.

Daher wurde eine Geruchsimmissionsprognose\*\* erstellt, in der die durch die Betriebe verursachte Geruchsbelastung ermittelt wurde. Es wurden die jeweils nach Aktenlage genehmigten Betriebszustände berücksichtigt. Weiterhin wurden mögliche Erweiterungen der Betriebe auf Realisierbarkeit geprüft.

Für die Flächen des Bebauungsplans "Kortebrey II" wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 9 % und 12 % als Gesamtbelastung im genehmigten Bestand unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belastungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach teilweise für ca. 50 % der geplanten Siedlungsflächen oberhalb der Immissionswerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohn- und Mischgebiete von 10% (IW = 0, 10), jedoch unterhalb des Immissionswertes für Dorfgebiete von 15 % (IW = 0,15).

Bei einer möglichen Erweiterung der Tierhaltungen in zweien der im Umfeld bestehenden Betriebe ergeben sich Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 9 % und 13 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren. Auch bei diesen Berechnungen überschreiten die Immissionswerte den Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % nicht.

Die geplanten Wohnbauflächen wirken sich nicht limitierend auf mögliche Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe aus. Der im Nordwesten des Plangebietes gelegene Betrieb wird vielmehr bereits derzeit durch die westlich des Plangebietes bestehende Wohnbebauung eingeschränkt.

Das Gutachten kommt in Anwendung der Regelungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu dem Ergebnis, dass In begründeten Einzelfällen auch Überschreitungen des Immissionswertes von 10% möglich sind. Begründete Einzelfälle liegen z. B. vor, wenn die bauplanungsrechtliche Prägung der Situation stärkere Immissionen hervorruft (z. B. Vorbelastung durch gewachsene Strukturen, Ortsüblichkeit der Nutzungen), höhere Vorbelastungen sozial akzeptiert werden oder immissionsträchtige Nutzungen aufeinander treffen. Es ist dabei übliche Praxis, beim Übergang vom Außenbereich zu gemäß BauNVO festgelegten Gebietsnutzungen Zwischenwerte fest-

\*\* Immissionsgutachten –  
Geruchsimmissionen durch  
landwirtschaftliche Tier-  
haltungen auf die Flächen des  
Bebauungsplanes „Kortebrey II“  
in Rosendahl – Darfeld,  
Geruchsimmissionsprognose  
Nr. 04 1045 12-1; Uppenkamp  
und Partner, Ahaus, März 2013

zulegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und Außenbereich befindet. Für das Plangebiet sind keine anderen Immissionswerte festzustellen, als sie entlang des gesamten nördlichen Ortsrandes Darfelds bereits auf die vorhandenen Siedlungsbereiche (z.B. Bau- gebiet Nord-West) einwirken und diese somit eine Ortsüblichkeit be- sitzen. Vor dem Hintergrund, dass sich die geplante Siedlungsentwicklung nicht limitierend auf die Entwicklung der be- trachteten Hofstellen auswirkt, erscheint die prognostizierte Über- schreitung der Immissionsrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete innerhalb des Plangebietes daher hinnehmbar.

## 9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschrif- ten des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechen- der Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die Flächen im Besitz der Gemeinde Rosendahl befinden.

## 11 Flächenbilanz

|                                      |        |   |        |
|--------------------------------------|--------|---|--------|
| Gesamtfläche                         | 2,4 ha | – | 100 %  |
| davon:                               |        |   |        |
| – Öffentliche Verkehrsfläche         | 0,1 ha | – | 4,2 %  |
| – Allgemeines Wohngebiet             | 1,1 ha | – | 45,8 % |
| – Fläche für die Ver- und Entsorgung | 0,1 ha | – | 4,2 %  |
| – Fläche zur Anpflanzung             | 0,1 ha | – | 4,2 %  |
| – Wall + Schutz- und Trenngrün       | 1,0 ha | – | 41,7 % |

## 12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusam- men, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und be- wertet 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.

## 12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

### • Vorhaben

Die Gemeinde Rosendahl plant im nördlichen Bereich der Ortslage Darfeld die Erweiterung des Bebauungsplanes „Kortebrey II“, um dort Planungsrecht für ein Wohngebiet zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,4 ha.

### • 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   |  |
|---|--|
| <b>Mensch</b>   | 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).<br>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.   |
| <b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b> | 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). |
| <b>Boden und Wasser</b>   | 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.  |
| <b>Landschaft</b>   | 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.   |
| <b>Luft und Klima</b>   | 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.   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>  | 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.  |

## 12.2 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  |
|--|---|---|
| <b>Mensch</b>  | <p>Das Plangebiet ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung und dient der Produktion von Nahrungsmitteln.</p> <p>Entlang der Vechte verläuft ein Fuß- und Radweg, der zu Erholungszwecken genutzt werden kann.</p> <p>Südlich angrenzend besteht ein Wohngebiet.</p> <p>Nördlich verläuft die Landesstraße L 555. Dahinter schließen sich mehrere Hofstellen mit Viehhaltung an.</p>  | <p>Aufgrund der Gleichartigkeit der geplanten und vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten.</p> <p>Der geplante Wall (ca. 4 m hoch) entlang der L 555 stellt eine wirksame Maßnahme dar, um die Immissionen (Lärm und Licht) von der Straße auf das Plangebiet zu verringern. Jedoch werden die Immissionsgrenzen geringfügig überschritten. Durch Maßnahmen in der Baukörperanordnung und der Grundrissgestaltung ist es jedoch möglich, dass sich keine Beeinträchtigungen ergeben (s.a. Pkt. 8).</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Gutachten zu den Geruchsmissionen erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für Wohn- und Mischgebiete geringfügig überschritten jedoch für Dorfgebiete eingehalten werden. Die geplanten Wohnbauflächen wirken sich nicht limitierend auf mögliche Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe aus.</p> <p>Der Fuß- und Radweg wird mit seiner Erholungsfunktion erhalten.</p> <p>Es sind <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut zu erwarten.</p> |
| <b>Biotoptypen,<br/>Tiere und Pflanzen,<br/>Biologische Vielfalt</b> | <p>Das Plangebiet zeichnet sich vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) aus. Entlang der Uferstrukturen der Vechte verläuft ein Gehölzstreifen, der aus Erlen, Weiden, Hasel Esche und Pappeln gebildet wird. Am südlichen Rand befindet sich ein weiterer Gehölzstreifen aus Weiden Feldahorn, Eichen, Hasel und Holunder.</p> <p>Der westliche Teil des Bebauungsplans entlang der L 555 ist ein begrünter Wall.</p>  | <p>Die ökologische Qualität des Plangebietes ist als nachrangig zu bezeichnen. Einzig die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Vechte sind von höherer ökologischer Qualität, ebenso die Gehölze entlang des Grabens im Süden. Die Gehölzstreifen werden mit der Planung erhalten und durch eine zusätzliche Eingrünung zur Vechte hin ergänzt. Es wird mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der vom Verursacher auszugleichen ist.</p> <p>Der Ausgleich kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Ein externer Ausgleich wird erforderlich.</p> <p>Bei Einhaltung der Maßnahmen entsteht <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b> des Schutzguts.</p>   |
| <b>Arten- und<br/>Biotopschutz</b>                                   | <p>Planungsrelevante Arten finden auf den Flächen des Plangebietes ein potenzielles Teilnahrungshabitat. Eine Nutzung für das Brutgeschäft kann aufgrund der Lage und bestehender Vorbelastungen ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Grabens und der Vechte können von Fledermäusen als Leitlinie genutzt werden.</p> <p>Im Osten des Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet „Vechte“ (DE-3809-302) an.</p> | <p>Es werden Ackerflächen in Anspruch genommen, die ein potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für Offenlandarten darstellen können. Durch die Nähe zu der bestehenden Bebauung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Offenlandarten das Plangebiet als Nahrungs- oder Fortpflanzungsstätte nutzen. Die Funktion der Leitlinie kann erhalten werden.</p> <p>Die Vorprüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf das FFH-Gebiet kommt zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die Schutzgegenstände des FFH-Gebietes zu erwarten sind. (s.a. Pkt. 5.4).</p> <p><b>Es wird mit der Planung kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG vorbereitet. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden nicht erwartet.</b></p>  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Boden</b>                                    | <p>Dem Plangebiet unterliegt am östlichen Rand ein besonders schutzwürdiger Grundwasserboden. Es handelt sich hierbei um einen stark lehmig-sandigen Nassgley. Die Bodenwertzahl liegt hier mit 30-60 im mittleren Bereich.</p> <p>Der größte Bereich ist jedoch nicht schutzwürdig und hat Bodenwertzahlen zwischen 45 und 60. Hierbei handelt es sich um einen Braunerde-Pseudogley.</p>  | <p>Im Bereich der Baukörper ist von einer vollständigen Überformung des gewachsenen Bodens auszugehen. Dies geschieht jedoch vorwiegend auf dem nicht schutzwürdigen Boden. Der besonders schutzwürdige Nassgley ist nur kleinflächig entlang der Vechte vorhanden und wird nicht versiegelt. Hier werden das Regenrückhaltebecken, der Gehölzstreifen und ein Teil des Lärmschutzwalles angelegt, so dass die <b>Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitsschwelle</b> überschreiten.</p>  |
| <b>Wasser</b>                                   | <p>Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Graben.</p> <p>Direkt östlich angrenzend verläuft die Vechte als Fließgewässer in Richtung Norden. Sie fällt an dieser Stelle als FFH-Gebiet unter europäischen Schutz (DE-3809-302).</p> <p>Eine Schutzgebietskategorisierung innerhalb des Plangebietes liegt nicht vor.</p>  | <p>Aufgrund der relativ schadstoffarmen Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Unter Berücksichtigung des § 51a LWG werden mit den zu erwartenden Flächenversiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate bewirkt. Das unbelastete Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet entsorgt. Somit wird <b>keine erheblichen Beeinträchtigung</b> gegenüber der Vechte und dem Schutzgut gegenüber hervorgerufen.</p>                     |
| <b>Luft und Klima</b>                           | <p>Die Flächen des Plangebiets haben aufgrund ihrer Strukturen und derzeitigen Nutzung eine positive Auswirkung auf die Lufthygiene und dienen als Kaltluftproduzenten.</p>   | <p>Aufgrund der geringen Größe, der geringen zulässigen Versiegelung und der Lage am Ortsrand ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.</p> <p>Eine <b>erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts besteht somit nicht.</b></p>  |
| <b>Landschaft</b>                               | <p>Das Landschaftsbild ist neben der Ackerbaulichen Nutzung derzeit durch die Randlage am Ort, die angrenzenden Wohngebietes und die Landesstraße geprägt. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Darfeld (LSG-3909-0003) an.</p> <p>Im Westen besteht bereits ein Lärmschutzwall, der im Plangebiet fortgeführt wird.</p>  | <p>Durch die geplante Wohnbebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig geändert, da die bestehende Wohnbebauung ergänzt wird. Der geplante Wall entlang der L 555 stellt einen Eingriff ins das Landschaftsbild dar, ist jedoch aus Immissionschutzgründen erforderlich. Zur Minderung des Eingriffs wird der Wall begrünt.</p> <p>Der Wall setzt einen bestehenden Wall im Westen fort, der bereits eine Auswirkung auf das Landschaftsbild hat.</p> <p>Eine <b>erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts besteht somit nicht.</b></p> |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                    | <p>Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p>   | <p>Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.</p>   |
| <b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b> | <p>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).</p> | <p>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über das normale Maß hinausgehen bestehen nicht.</p>   |

### 12.3 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 Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

#### **12.4 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 bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Zum plangebietsinternen Ausgleich tragen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen in der Erschließungsstraße und die Gehölzanpflanzung entlang der Abgrenzung zum Regenrückhaltebecken bei.

Die Flächen des Regenrückhaltebeckens und die des Walls werden nicht bilanziert, da sie begrünt und naturnah gestaltet werden. Das Regenrückhaltebecken kann dann als „in-sich-ausgeglichen“ angesehen werden. Bei dem Wall liegt ein ähnlicher Fall vor. Der Wall kann ebenfalls als „in-sich-ausgeglichen“ angesehen werden, sofern er mit bodenständigen Gehölzen angepflanzt wird. Allerdings können die Walkrone aus technischen Möglichkeiten und die der Wallfuß an der Seite zur L 555 im unteren Drittel aus Gründen der Unterhaltung (laut Schreiben von Strassen.NRW) nicht bepflanzt werden. Der Wall kann dennoch als „in-sich-ausgeglichen“ gesehen werden.

Es verbleibt ein Biotopwertdefizit (s.a. Anhang), welches auf externen Flächen z.B. im Ökopool der Gemeinde ausgeglichen werden kann. Die genauen Angaben zu den Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt.

#### **12.5 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 und Gewerbebetriebe 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.

### **12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial bestehen nicht. Nach Vorgabe der landesplanerischen Zielsetzung besteht hier die optimale Möglichkeit, der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu entsprechen.

### **12.7 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.

### **12.8 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rosendahl beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kortebrey“ nach Norden zu erweitern. Es werden hierfür vorrangig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Zur im Norden angrenzenden L 555 wird ein bestehender Lärmschutzwall, der sich im Westen anschließt, innerhalb des Plangebietes entlang der Straße fortgeführt. Zusätzlich werden Maßnahmen im beigefügten Immissionsgutachten zur Grundrissgestaltung bzw. zur Baukörpergestaltung vorgeschlagen, um auftretende Immissionskonflikte, die von der L 555 hervorgerufen werden unter der Erheblichkeitsschwelle zu halten. Ebenso konnte gutachterlich festgestellt werden, dass die Geruchsimmisionen nur geringfügig überschritten wurden und die Werte für „Dorfgebiete“ in jedem Fall eingehalten werden. Die geplanten Wohnbauflächen wirken sich nicht limitierend auf mögliche Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebe aus.

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. Dieser Ausgleich wird im Anhang bilanziert. Zusätzlich werden Eingrünungen geplant, um einen Teil des Eingriffs intern bereits auszugleichen. Diese Grünstrukturen haben auch eine Schutzfunktion für das angrenzende FFH-Gebiet „Vechte“.

Auswirkungen durch die Planung auf das FFH-Gebiet „Vechte“ sind nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im September 2013

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

## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

Dieses 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.

Das Plangebiet wurde um die Flächen des Walls und des Regenrückhaltebecken reduziert, da diese nicht eingriffsrelevant sind.

\* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2002

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Fläche insgesamt           | 23.680 qm       |
| Fläche Wall                | - 7.680 qm      |
| Fläche Ver- und Entsorgung | - <u>750 qm</u> |
| verbleibende Fläche        | 15.250 qm       |

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

| Beschreibung               | Bewertungsparameter |           |                 |            |                   |
|----------------------------|---------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|
|                            | Fläche (qm)         | Grundwert | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 3.1 Acker                  | 12.680,00           | 2,00      | 1,00            | 2,00       | 25.360,00         |
| 1.1 versiegelte Flächen    | 90,00               | 0,00      | 1,00            | 0,00       | 0,00              |
| 1.3 Fuß- und Radweg        | 330,00              | 1,00      | 1,00            | 1,00       | 330,00            |
| 8.1 Ufergehölz, Feldgehölz | 740,00              | 7,00      | 1,00            | 7,00       | 5.180,00          |
| 2.2 extensives Grünland    | 1.410,00            | 3,00      | 1,00            | 3,00       | 4.230,00          |
| <b>Summe Bestand G1</b>    | <b>15.250,00</b>    |           |                 |            | <b>35.100,00</b>  |

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

| Beschreibung                                      | Bewertungsparameter |            |                 |            |                   |
|---|---------------------|------------|-----------------|------------|-------------------|
|   | Fläche (qm)         | Wertfaktor | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| <b>Wohnfläche (GRZ 0,4)</b>                       | <b>10.460,00</b>    |            |                 |            |                   |
| 1.1 Versiegelte Fläche                            | 6.276,00            | 0,00       | 1,00            | 0,00       | 0,00              |
| 4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm             | 4.184,00            | 2,00       | 1,00            | 2,00       | 8.368,00          |
| <b>Fläche für Anpflanzung und Erhalt</b>          | <b>3.100,00</b>     |            |                 |            |                   |
| 8.1 Schutz- und Trenngrün am Wall                 | 2.300,00            | 6,00       | 1,00            | 6,00       | 13.800,00         |
| 8.1 Gehölzanpflanzungen, neu                      | 150,00              | 6,00       | 1,00            | 6,00       | 900,00            |
| 8.1 Gehölzanpflanzungen, Erhalt des Ufergehölzes  | 650,00              | 7,00       | 1,00            | 7,00       | 4.550,00          |
| <b>Verkehrsfläche</b>                             | <b>1.690,00</b>     |            |                 |            |                   |
| 1.1 Erschließungsstraße                           | 990,00              | 0,00       | 1,00            | 0,00       | 0,00              |
| 1.3 Fuß- und Radweg                               | 380,00              | 1,00       | 1,00            | 1,00       | 380,00            |
| 1.2 Bäume in der Verkehrsfläche (8 Stck. à 40 qm) | 320,00              | 0,50       | 1,00            | 0,50       | 160,00            |
| <b>Summe Planung G2</b>                           | <b>15.250,00</b>    |            |                 |            | <b>28.158,00</b>  |

Tab.3: Gesamtbilanz

|  |           |                  |   |                    |
|--|-----------|------------------|---|--------------------|
| Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)                     | 28.158,00 | -35.100,00       | = | -6.942,00          |
| Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund |           | <b>-6.940,00</b> |   | Biotopwertpunkten. |