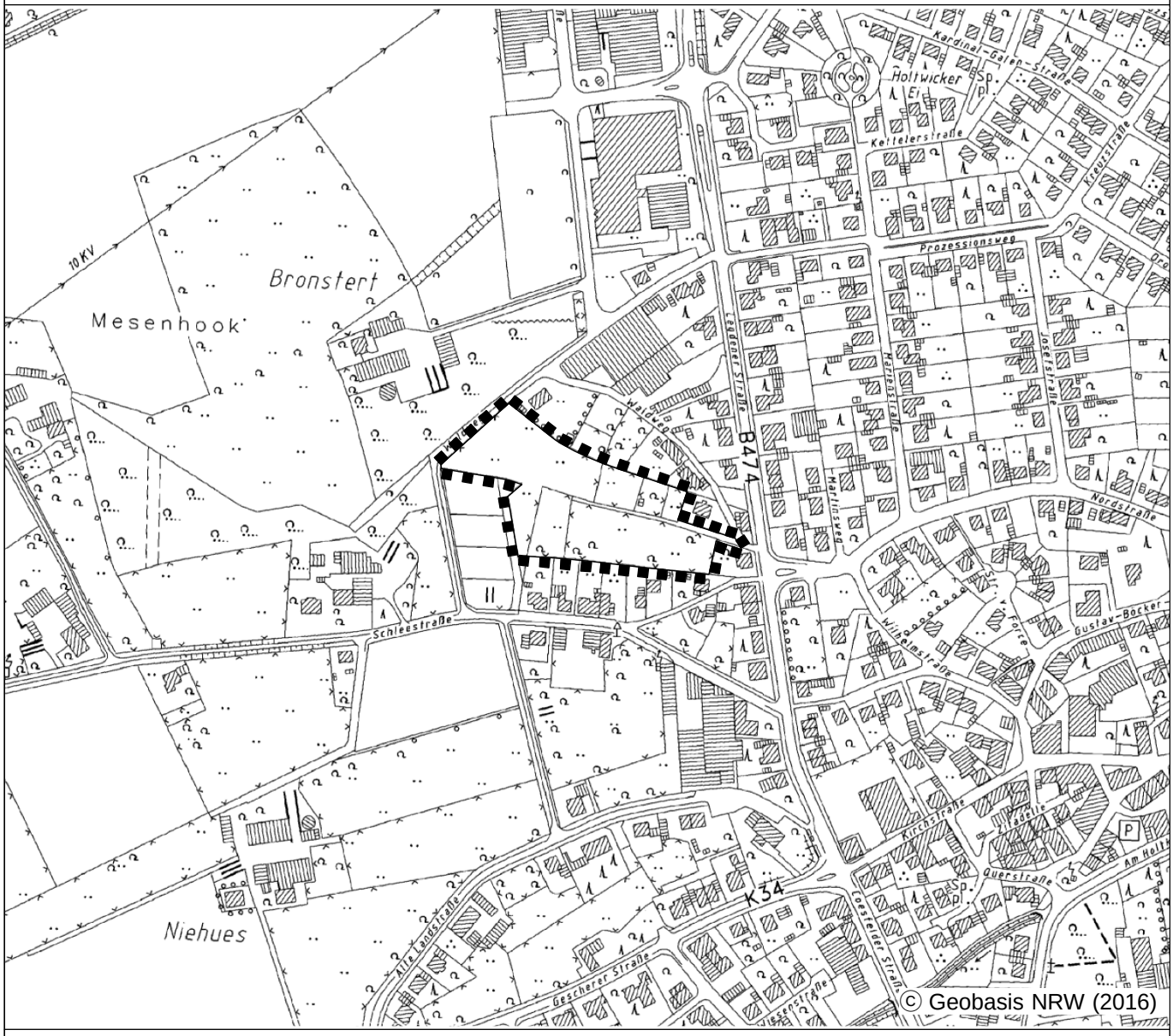
Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan "Am Schlee"

Ortsteil Holtwick



© Geobasis NRW (2016)

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	01.12.2016	Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.		
Plangröße		
Maßstab		

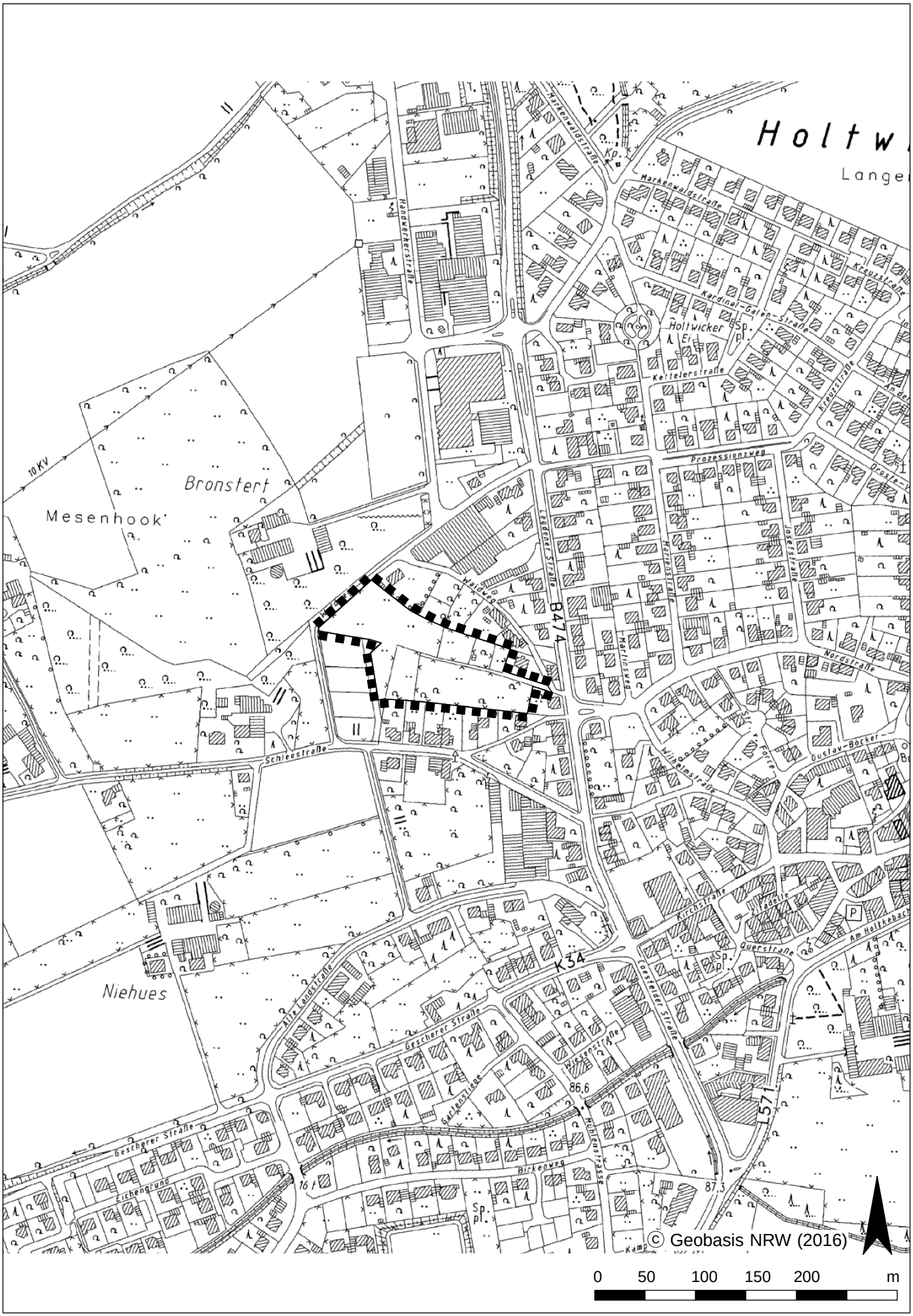
NORDEN

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de

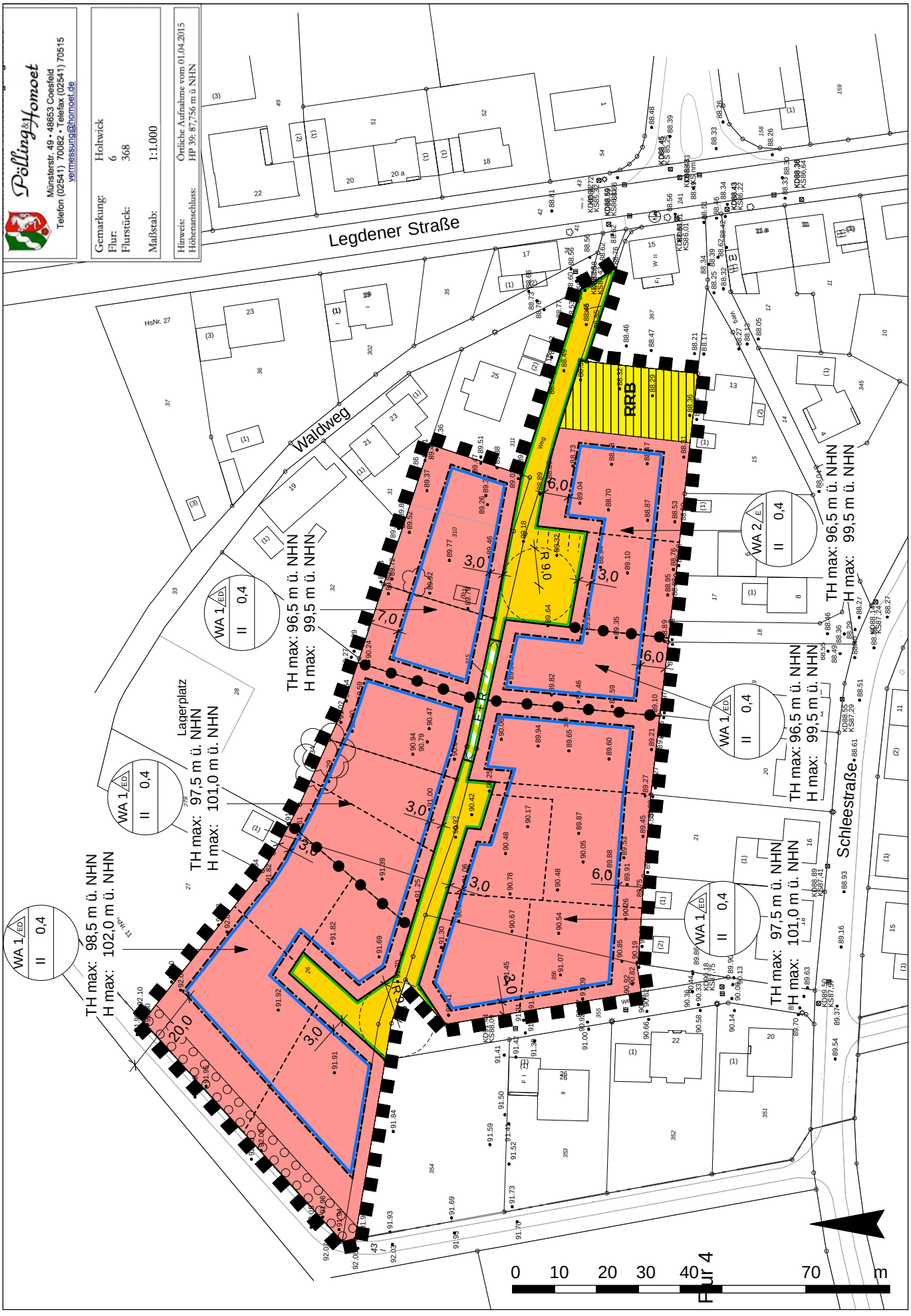
Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Am Schlee" - Ortsteil Holtwick

Übersichtsplan - Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB



Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Am Schlee" - Ortsteil Holtwick

Planzeichnung - Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB



Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Am Schlee" - Ortsteil Holtwick

Planzeichenerläuterung - Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA 1, WA 2	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
TH max:	Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
H max:	Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
< F + R >	Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
	Zweckbestimmung:
RRB	Regenrückhaltebecken

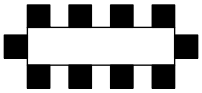
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Am Schlee" - Ortsteil Holtwick

Planzeichenerläuterung- Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

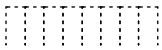
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Am Schlee" - Ortsteil Holtwick

Festsetzungen, Hinweise - Verfahrensstand §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. 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 Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.
In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig.

4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

3 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: April 2015
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Coesfeld, den __ . __ . ____

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

....
Bürgermeister Schriftführer

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 __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

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

....
Bürgermeister Schriftführer

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 __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Rosendahl, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

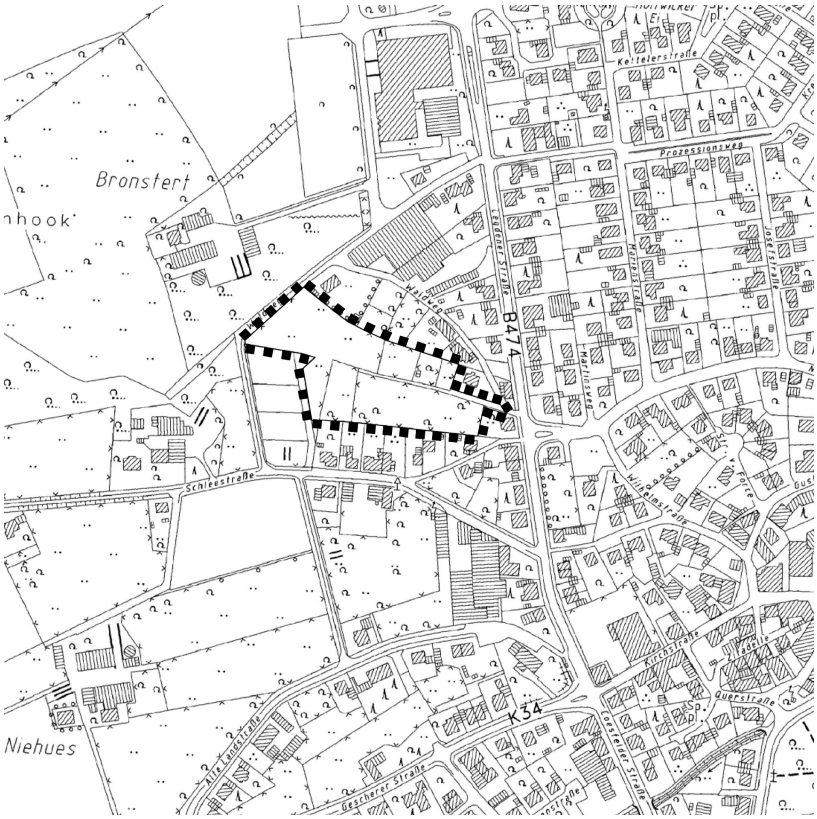
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan „Am Schlee” Begründung – Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Rosendahl



Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 4
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Planungsanlass und Planungsziel 4
1.3 Derzeitige Situation 5
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben 5
2 Städtebauliche Konzeption 6
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 6
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.2.1 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise 7
3.2.2 Grundlächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl 7
3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien 7
3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen 8
3.5 Bauliche Gestaltung 8
4 Erschließung 8
4.1 Anbindung an das Straßennetz 8
4.2 Rad- und Fußwegenetz 9
4.3 Ruhender Verkehr 9
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 9
5 Natur und Landschaft / Freiraum 9
5.1 Grünkonzept, Festsetzungen zur Grüngestaltung 9
5.2 Eingriffsregelung 10
5.3 Biotop- und Artenschutz 11
5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel 12
5.5 Wasserwirtschaftliche Belange 12
5.6 Forstliche Belange 12
6 Ver- und Entsorgung 12
6.1 Strom, Gas, Wasser 12
6.2 Abwasserentsorgung 12
7 Altlasten und Kampfmittel 13
8 Immissionsschutz 13
8.1 Geruchsimmissionen 13
8.2 Schallimmissionen 14
9 Denkmalschutz 14
10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung 15
11 Flächenbilanz 15
12 Umweltbericht 15
12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele 15
12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung 17
12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 21

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 21
12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22
12.6 Zusätzliche Angaben 22
12.7 Monitoring 22
12.8 Zusammenfassung 23

Anhang

– Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
– Ökon GmbH (23.11.2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Schlee“. Entwicklung eines Wohnbaugebietes in Rosendahl-Holtwick.
– Ökon GmbH (22.01.2016): Protokoll-Nr. 01 zur Ausgleichplanung Schleestraße 30, „multifunktionaler Steinkauzausgleich“.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee” gefasst.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Plangebiet wird in südlicher Richtung vollständig und in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen begrenzt. Im Osten begrenzt die Bebauung an der Legdener Straße das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegendem Waldbestand begrenzt.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund der besonderen Struktur der Gemeinde Rosendahl mit drei etwa gleichgroßen Ortsteilen, steht die Gemeinde vor der Aufgabe, in allen drei Ortsteilen Baugrundstücke vorzuhalten, um insbesondere den Eigenbedarf der einzelnen Ortsteile zu decken. Nachdem das Baugebiet „Haus Holtwick” nahezu vollständig besiedelt ist, wird im Ortsteil Holtwick perspektivisch die Entwicklung weiterer Bauflächen erforderlich, um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Holtwick decken zu können.

Im Sinne der Innenentwicklung wurden seitens der Gemeinde Bauleitplanverfahren zur Aktivierung von unbebauten Flächen im Siedlungsbestand eingeleitet. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer konnten hierdurch jedoch keine weiteren Bauflächen entwickelt werden.

Die wenigen sonstigen noch verfügbaren freien Bauplätze im Siedlungsbestand befinden sich im Privatbesitz, sodass seitens der Gemeinde keine weiteren Flächen für Ansiedlungswillige angeboten werden können*.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Rosendahl beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen unmittelbar am westlichen Siedlungsrand von Holtwick in direkter Nähe zum Ortskern zu schaffen, um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten.

* Verfügbarkeit von Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde Rosendahl, Grundlage : Siedlungsflächenmonitoring, Aktenvermerk; Gemeinde Rosendahl, Dezember 2015.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Holtwick. Es wird in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. einen dörflichen Ortsrand mit typischen Grünstrukturen (u.a. Grünland mit Obstgehölzen, Lagerplatz) begrenzt. Nördlich daran anschließend befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Osten verläuft die Legdener Straße als Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 474. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg (Waldweg) mit dahinterliegendem Waldbestand, an den sich eine landwirtschaftliche Hofstelle anschließt sowie an die bestehende Wohnbebauung an der Schleestraße. Auch in südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die an der Schlesstraße bereits vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Insofern bildet die vorliegende Planung eine Abrundung der bestehenden Siedlungsflächen.
Das Plangebiet wird größtenteils als Grünland in Form einer Mähwiese sowie in einem kleineren Bereich auch als Weide und Privatgarten genutzt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die im Westen angrenzenden Waldflächen sind entsprechend im Regionalplan als „Waldbereiche” dargestellt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet besteht der Landschaftsplan Rosendahl. Dieser stellt für den westlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel „Erhalt von Grünland“ dar.
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick (LSG-3908-0006). Die Schutzziele dienen der Erhaltung und Entwicklung des strukturreichen, gut ausgeprägten Biotopkomplexes unter Berücksichtigung der Gewässer und Gehölze sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes derzeit noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung umfasst auch die bereits bebauten Flächen nördlich der Schleestraße. Der östliche Teil des Plangebietes ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.
Nördlich und südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan entlang der Legdener Straße weitere „Gemischte Bauflächen” dar. Im Norden des Plangebietes sind zudem angrenzend „Gewerbliche Bauflächen” dargestellt.

Im Südwesten des Plangebietes sind die Flächen der - im Rahmen des Bebauungsplanes „Schleestraße” planungsrechtlich gesicherten - Bebauung als „Wohnbauflächen” dargestellt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind entsprechend im Flächennutzungsplan als „Flächen für Wald” dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft” dargestellt.
Im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung der Darstellungen im Sinne des im folgenden erläuterten Planungsziels.

2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet für Einzel- und Doppelhäuser vor. Vorgesehen sind maximal zweigeschossige Gebäude überwiegend als Einfamilienhäuser. Im östlichen Teil des Plangebietes sind darüber hinaus zwei Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Legdener Straße im Osten und eine Anbindung an die Schleestraße im Westen. Somit besteht die Möglichkeit einen Teil der Verkehre direkt an die Legdener Straße anzubinden und den zusätzlichen Verkehr auf der Schleestraße weitgehend zu minimieren.
Im östlichen Teil des Plangebietes mündet die Erschließungsstraße in einen Quartiersplatz, der künftig als Treffpunkt der Bewohner und gleichzeitig als Wendemöglichkeit für PKW genutzt werden kann.
Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes können im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ca. 17 Baugrundstücke realisiert werden, die im Hinblick auf die Nutzung von solarenergetischen Potenzialen überwiegend eine Ausrichtung in südlicher Richtung aufweisen. Im Westen des Plangebietes ist dabei die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (bis zu 4 Wohneinheiten) vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird überwiegend „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) sind nicht zulässig, um innerhalb des Plangebiets keine

Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Wohnstraßen führen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise

Entsprechend der weiterhin bestehenden Nachfrage wird im Plangebiet eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit des Bebauungsplanes werden die Baukörperhöhen bezogen auf Meter ü. NHN festgesetzt. Für den östlichen Teil des Plangebietes sind Baukörper mit einer Höhe von max. 99,50 m ü. NHN und einer Traufhöhe von 96,00 m ü. NHN zulässig. Im westlichen Teil variiert die zulässige Baukörperhöhe aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes entsprechend zwischen 101,00 m ü. NHN und 102,00 m ü. NHN sowie die Traufhöhe zwischen 97,50 m ü. NHN und 98,50 m ü. NHN.
Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies jeweils einer Gebäudehöhe von ca. 10,00 m und einer Traufhöhe von ca. 6,50 m, wodurch ein großer Spielraum für die Realisierung der künftigen Bebauung eröffnet wird du gleichzeitig gewährleistet ist, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.
Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.
Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, wie sie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

3.2.2 Grundlächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

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, die eine flexible Grundstücksaufteilung ermöglichen und den Bauherren

ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eröffnen. Durch eine weitgehende Südausrichtung der Baufelder trägt die Planung den Anforderungen an eine klimagerechte Planung Rechnung.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung (Doppelhaushälfte) oder max. zwei Wohnungen (Einzelhaus) begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen (Breite 6,00 m) verhindert werden.
Im Westen des Plangebietes ist in einem eng umgrenzten Teilbereich (WA 2) auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig, um dem in Holtwick bestehenden Bedarf nach Wohnungen gerecht zu werden. Aufgrund der besonderen Erschließungssituation wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in diesem Bereich auf vier Wohneinheiten begrenzt.

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

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes wird über zwei Anbindungen an das umgebende Straßennetz gesichert. Der östliche Teil des Plangebietes wird über eine Anbindung an den Waldweg / Legdener Straße (B 474) erschlossen, der westliche Teil durch Anbindung an die Schleestraße.
Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse im Kreuzungspunkt Waldweg / Legdener Straße können über diesen Knotenpunkt jedoch nur 5 Baugrundstücke erschlossen werden, um hier eine übermäßige Belastung des Kreuzungspunktes und daraus resultierende mögliche verkehrliche Konflikte insbesondere im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung der B 474 zu vermeiden.
Eine Verknüpfung zwischen beiden Teilen des Baugebietes ist nicht vorgesehen. Daher ist jeweils eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (im Westen für PKW, im Osten für Müllfahrzeuge) vorgese-

hen. Durch die zweiseitige Anbindung des Plangebietes wird die zusätzliche Verkehrsbelastung in den umgebenden Wohn- und Sammelstraße auf ein verträgliches Maß reduziert.
Die interne Erschließung des Wohnquartiers, die die Qualität einer Wohnstraße besitzt, ist aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung mit einer reduzierten Breite von 6,0 m als Mischfläche vorgesehen. Im östlichen Teil ist im Bereich der Wendeanlage die Anordnung von öffentlichen Besucherstellplätzen vorgesehen. Weitere Besucherstellplätze sind straßenbegleitend entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Festsetzung einer Erschließungsstraße mit separatem Geh-/ Radweg nicht vorgesehen. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen werden als Mischfläche gestaltet und dienen damit auch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern.
Um eine direkte fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns aus dem gesamten Plangebiet sicherzustellen, werden die beiden geplanten Stichstraßen durch einen „Fuß- und Radweg” verbunden.

4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf gem. Bauordnung NRW, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.
Öffentliche Stellplätze können straßenbegleitend sowie im Bereich der Wendeanlagen im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Legdener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Über den Bahnhof Holtwick, der sich in ca. 1 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Plangebietes befindet, ist zudem ein Anschluss an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs gegeben.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept, Festsetzungen zur Grüngestaltung

Der nordwestliche Rand des Plangebietes wird durch eine Festsetzung als „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes wird ein Erhalt der im Plangebiet bzw. unmittelbar

angrenzenden Bäume angestrebt.

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. Durch das Planvorhaben sind in erster Linie eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese sowie ein mit Schafen beweidetes Grünland betroffen.

Insgesamt entsteht mit Durchführung der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 30.530 Biotopwertpunkten (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung* sind neben dem ökologischen Ausgleich auch Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den essenziellen Verlust einer Teilfläche eines bestehenden Steinkauz-Revieres notwendig. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote notwendigen Maßnahmen sind im Detail dem o.g. Gutachten zu entnehmen. Es besteht jedoch entweder die Möglichkeit das bestehende Revier durch die Anlage attraktiver Nahrungshabitate zu sichern oder einen externen Revierausgleich in einem geeigneten und bislang nachweislich nicht besiedelten Umfeld eines geeigneten Brutplatzes zu schaffen. In beiden Fällen müssen die Maßnahmen zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein.

Eine potentiell geeignete Fläche für den notwendigen vorgezogenen Ausgleich für den Steinkauz stellt gemäß Protokoll** vom 22.01.2016 die Fläche westlich des Wohnhaus Volmer, Gemarkung Holtwick, Flur 04, Flurstück 44 dar.

Das Protokoll enthält eine Beschreibung verschiedener Maßnahmen, u.a. Anpflanzung von Obstbäumen, Umstellung auf (extensive) Weidenutzung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, reduzierte Düngung, ggfs. Einzäunung der Weide zur Schaffung zusätzlicher Ansitzmöglichkeiten) um den artenschutzrechtlichen Konflikt in Bezug auf das im Plangebiet bestehende Steinkauzvorkommen zu lösen. Zur langfristigen Sicherung der Fläche einschließlich der erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen ist eine vertragliche Sicherung erforderlich.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Steinkauz können grundsätzlich gem. Aussage der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Coesfeld (vgl. Protokoll vom 22.02.16) auch der Kompensation gemäß Eingriffsregelung dienen. Diese erfolgt nach dem Biotopwertverfahren für den Kreis Coesfeld und kann erst berechnet werden, wenn die genauen Maßnahmen für die Fläche, besonders auch der Nutzung feststehen. Bei einer Flächengröße von rund 7230 m^2 und einem Aufwertungspotential von 2 Biotopwertpunkten bei Pflanzung

* Ökon (23.11.2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Schlee“. Entwicklung eines Wohnbaugebietes in Rosendahl-Holtwick.

** Ökon GmbH (22.01.2016): Protokoll-Nr. 01 zur Ausgleichplanung Schleestraße 30, „multifunktionaler Steinkauzausgleich“.

der im Protokoll (Quelle: s.o.) genannten Obstbäume und einer extensiven Nutzung könnten rechnerisch 14.460 Biotopwertpunkte geschaffen werden.
Mit der Planung entsteht daher – auch bei Anrechnung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung – ein Biotopwertdefizit von 16.070 Biotopwertpunkten (30.530 – 14.460).
Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

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.
Die im Rahmen der Bestandserfassung (April 2015) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kartierten Biotopstrukturen wurden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft. Im Ergebnis stand die Erfordernis einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände in Form des vorliegenden externen Artenschutzgutachtens (Ökon, 2015). Hiernach sind mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG verbunden, sofern nachstehende Maßnahmen berücksichtigt werden:

– Eine Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattzufinden und ist entsprechend § 39 BNatSchG zwischem dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.
– Es werden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz erforderlich. Das erforderliche Maßnahmenkonzept zur Sicherung des lokalen Steinkauzbestandes ist entweder revierbezogen oder über externe Ausgleichsmaßnahmen zu sichern und mit einem Fachgutachter abzusprechen. Die Maßnahme muss zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein.
  Eine potentiell geeignete Fläche für den notwendigen vorgezogenen Ausgleich für den Steinkauz stellt gemäß Protokoll** vom 22.01.2016 die Fläche westlich des Wohnhaus Volmer, Gemarkung Holtwick, Flur 04, Flurstück 44 dar (für weitere Details s. Kap. 5.2, Eingriffsregelung).

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Anschuss an den erschlossenen Siedlungsbereich.
Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.
Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Belange der Wasserwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

5.6 Forstliche Belange

Zu den westlich an den Waldweg angrenzenden Waldflächen halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 20 m ein. Forstliche Belange sind von der Planung somit nicht negativ 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.
Die Löschwasserversorgung soll vorrangig über die nördlich des Plangebietes am Waldweg gelegene Zisterne, die ein von von 400 cbm gewährleistet, sichergestellt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Für die Erschließung des Plangebietes wurde eine Entwässerungskonzeption* erarbeitet.
Demnach ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Legdener Straße abgeleitet.
Das Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes eingeleitet und von dort gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Handwerkerstraße eingeleitet. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung” festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert ist.

* Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Am Schlee in Rosendahl Holtwick, UPlan GmbH, Dortmund, Mai 2015 sowie Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Am Schlee in Rosendahl Holtwick – Zweite Betrachtung, UPlan GmbH, Dortmund, November 2016

7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

8 Immissionsschutz

8.1 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Die Frage einer Beeinträchtigung der geplanten Bauflächen durch Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee” gutachterlich geprüft. Hierzu wurden die - durch die süd- bzw. nordwestlich des Plangebietes gelegenen Hofstellen verursachten - Geruchsimmissionen im Plangebiet untersucht.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohnhäuser in Wohn- und Mischgebieten von 10 % der Jahresstunden im Plangebiet weitgehend eingehalten wird. Lediglich in den nordwestlichen Randbereichen des Plangebietes wird dieser Wert mit max. 13 % der Jahresstunden geringfügig überschritten, wobei der Immissionswert für Dorfgebiete, der 15 % der Jahresstunden beträgt, weiterhin eingehalten wird.

* Geruchsgutachten für die Erweiterung des Baugebietes „Schleestraße” in Rosendahl Bericht Nr. G-1478-04, Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2015.

Das Plangebiet bildet, wie unter Pkt. 1.3 der Begründung dargestellt, räumlich eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Geruchsbelastungen ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und Außenbereichsflächen im Sinne der Rechtsprechung und den Auslegungshinweisen zu Punkt 3.1 der GIRL handelt. Danach können im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung Zwischenwerte bis max. 15 % herangezogen werden.
Bei der Inanspruchnahme der Flächen handelt es sich insoweit um eine besondere städtebauliche Situation, als es sich hierbei um eine abschließende Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen handelt, ohne dass durch die Flächeninanspruchnahme eine Verschärfung der Immissionssituation auch im Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten der im Umfeld gelegenen Betriebe ausgelöst

wird.
Vor diesem Hintergrund erscheint in Anwendung der Auslegungshinweise zu Pkt. 3.1 der GIRL die räumlich geringfügige Überschreitung der Immissionswerte auf bis zu 13 % der Jahresstunden als vertretbar.

8.2 Schallimmissionen

• Gewerbelärm

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich, erschlossen über die Legdener Straße bzw. den Waldweg, eine Kfz Reparaturwerkstatt sowie ein Tischlereibetrieb (Fensterbau). Die von diesen Betrieben ausgehenden Lärmimmissionen wurden ebenfalls gutachterlich betrachtet*.
Dabei wurden sowohl die innerhalb der Betriebsgebäude als auch die auf den Freiflächen auftretenden Geräuschemissionen berücksichtigt.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der geplanten Wohnbauflächen durch die Betriebe zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.

* Schalltechnisches Gutachten Immissionsprognose Erweiterung des Bebauungsplanes „Schleestraße” in Rosendahl Bericht Nr. L-4411-01, Richters & Hüls, Ahaus, Dezember 2015.

• Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Legdener Straße. Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergeben sich innerhalb der festgesetzten Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit.
Die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung nicht angemessen und aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Emissionsquelle der Legdener Straße nicht sinnvoll.
Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erübrigt sich ebenfalls. Ausweislich des vorliegenden Gutachtens befinden sich die festgesetzten überbaubaren Flächen räumlich innerhalb des gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereich I. Die hieraus resultierenden Schallschutzanforderungen werden bereits durch die aufgrund der aus energetischen Gründen ohnehin erforderlichen Fassadenausbildung erfüllt.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender 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	1,35 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,15 ha	–	85,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,15 ha	–	10,9 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,05 ha	–	3,7 %

12 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 Bebauungsplanes 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 Umweltberichtes umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen hat die Gemeinde Rosendahl beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen unmittelbar am westlichen Siedlungsrand in direkter Nähe zum Ortskern zu schaffen, um auch weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Plangebiet wird in südlicher Richtung vollständig und in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen (u.a. Grünland mit Obstgehölzen, Lagerplatz) begrenzt. Im Osten verläuft die Legdener Straße und im Westen grenzt

das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg (Waldweg) mit dahinterliegendem Waldbestand.
Das Plangebiet wird größtenteils als Intensivgrünland in Form einer Mähwiese sowie in einem kleineren Bereich auch als Weide und Privatgarten genutzt.

- **Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet besteht der Landschaftsplan Rosendahl. Dieser stellt für den westlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel „Erhalt von Grünland“ dar.
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick (LSG-3908-0006). Die Schutzziele dienen der Erhaltung und Entwicklung des strukturreichen, gut ausgeprägten Biotopkomplexes unter Berücksichtigung der Gewässer und Gehölze sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.
Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiet „Felsbachaue) liegt in einer Entfernung von rund 3,5 km südlich von Holtwick. Nachteilige Auswirkungen können aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.
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.

Tab. 2: 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.

Umweltschutzziele	
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW (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 das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NRW über den Schutz von Biotopen 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.

12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 1: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	- Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensive Mähwiese) dient zur Produktion von Futtermitteln und damit der Erzeugung von Nahrungsmitteln. - Die umliegenden Wege werden von Anwohnern für Zwecke der Naherholung genutzt. Das Plangebiet hat dementsprechend höchstens eine lokale Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. - Ein Teilbereich des Plangebietes wird als Garten genutzt. - An das Plangebiet angrenzend bestehen Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Hofgebäude und gewerbliche Nutzungen.	- Mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist ein dauerhafter Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion verbunden. - Die das Plangebiet umgebenden Wege bleiben erhalten. Dadurch wird die Möglichkeit der Naherholung für Anwohner nicht erheblich eingeschränkt. - Durch die zukünftigen Gärten entstehen neue Erholungsmöglichkeiten. Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, insbesondere gegenüber der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	- Die Flächen werden derzeit in erster Linie landwirtschaftlich (Mähwiese/ Weidegrünland) genutzt. In einem kleinen Teilbereich besteht ein Garten. - Die Ausstattung des Plangebietes an Biotoptypen ist durch die aktuelle Nutzung und die Lage am Rand des Ortsteils Holtwick gekennzeichnet. Es bestehen mitunter dörfliche Biotopstrukturen die für planungsrelevante Arten von essentieller Bedeutung sein können. - Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick (LSG-3908-0006).	- Mit der Realisierung des Planvorhabens ist eine Nutzungsintensivierung verbunden. Das landwirtschaftliche Grünland, die Weide sowie die kleinere Gartenfläche werden dauerhaft überplant und stehen Arten dörflicher Strukturen (Kulturfolger) nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. - Mit Aufstellung des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsschutz zurück. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleiches, einschließlich der notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. Arten- und Biotopschutz/ Eingriffsregelung) werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Arten- und Biotopschutz	- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld vor. - Das Plangebiet kann planungsrelevanten Arten (Fledermäuse, Steinkauz) einen potentiellen Lebens- und Nahrungsraum bieten. Insbesondere (beweidete) Grünländer stellen einen wertvollen Lebensraum innerhalb der sonst intensiv genutzten Agrarlandschaft des Münsterlandes dar und sind nicht selten Bruthabitat für planungsrelevante Arten. Entsprechende Vorkommen (hier: Steinkauz) wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Ökon, 2015) festgestellt.	- Durch das Planvorhaben wird gemäß vorliegendem Artenschutzgutachten (Ökon, 2015) ein essentieller Teillebensraum eines Steinkauzrevieres überplant. Um nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verstoßen ist die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung des bestehenden Steinkauzbestandes sind gem. Protokoll vom 22.01.2016 (Ökon) umsetzbar und fachlich geeignet, so dass das Planvorhaben grundsätzlich umsetzbar ist (vgl. Kap. Biotop- und Artenschutz/ Eingriffsregelung). - Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. - Unter Beachtung o.g. Maßnahmen sind mit dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Boden	- Dem Plangebiet unterliegt ein Braunerde-Pseudogley, z.T. typischer Pseudogley/ Pseudogley-Braunerde. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 45 – 60). - Die Befahr- und Bearbeitbarkeit des Bodens ist selten eingeschränkt. Eignung als Acker- und Grünlandstandort. - Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet (Geologischer Dienst NRW).	- Das Planvorhaben trägt zu einer weiteren Versiegelung eines nicht vermehrbaren Schutzgutes, das u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird bei. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. - Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.
Wasser	- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer vorhanden. - Wasserschutzgebiete sind nach momentanem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.	- Durch das Planvorhaben sind keine gewässerbeeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten. - Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt. - Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Luft und Klima	- Das Plangebiet wird von den klimatischen und lufthygienischen Wirkungen der in Hauptwindrichtung gelegenen freien Landschaft geprägt. Gemäß vorliegendem Geruchsgutachten (Richters & Hüls, Ahaus, Juli 2015) können die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohnhäuser in Wohn- und Mischgebieten aufgrund der benachbarten Hofstelle mit Tierhaltung gelegentlich überschritten werden. - Grünländer wirken als Kaltluftentstehungsgebiete. - Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernimmt der Gehölzbestand westlich des Plangebietes.	- Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen verbunden. - Erweiterung des Siedlungsklimas mit einer gemäßigten baulichen Verdichtung. - Der Immissionswert für Dorfgebiete wird gemäß Geruchsgutachten eingehalten (vgl. auch Kap.8.1). - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Anwohnerverkehr zu rechnen. - Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Wohnbebauung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.
Landschaft	- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick (LSG-3908-0006). - Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortsteil Holtwick und wird in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. In westlicher Richtung befindet sich ein Gehölzbestand, so dass das Plangebiet gegenüber der freien Landschaft vollständig eingegrünt ist.	- Mit Aufstellung des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsschutz zurück. - Durch die Lage im Ortsteil und die bestehende Eingrünung unmittelbar westlich des Plangebietes sind mit dem Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	- Kultur- und Sachgüter liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. - kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der Denkmalbehörde der Gemeinde Rosendahl anzuzeigen.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Grünlandnutzung im Plangebiet. 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 die „normalen“ ökosystemaren 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 Wirkungszusammenhänge, so dass hier eine negative Kumulation von Auswirkungen ausgeschlossen werden kann.

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 als Intensiv-Grünland genutzt. Ein kleinerer Teil würde weiterhin als Weide wie auch als Garten 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. Die überwiegende Südausrichtung der Dachflächen ermöglicht jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.

- **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. Durch das Planvorhaben sind in erster Linie eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese sowie ein mit Schafen beweidetes Grünland und eine kleinere Gar-

tenfläche betroffen. Insgesamt entsteht mit Durchführung der Planung ein Biotopwertdefizit welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.
Durch das Planvorhaben wird gemäß vorliegendem Artenschutzgutachten (Ökon, 2015) ein essentieller Teillebensraum eines Steinkauzrevieres überplant. Um nicht gegen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verstoßen ist die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen notwendig (vgl. Kap. Biotop- und Artenschutz).

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Vorgabe des Regionalplans Münsterland besteht hier die Möglichkeit, der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu entsprechen.

12.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

12.7 Monitoring

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 Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gegenüber einem Steinkauz, muss zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Gemäß Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen* ist beim Anbringen von Nisthilfen, der Entwicklung/ Erweiterung von Streuobstbeständen, Kopfbäumen und baumbestandenem Grünland oder auch der Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland ein maßnahmenbezogenes Monitoring erforderlich, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen und ggfs. anzupassen.
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

* LANUV (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/massn/102974 (abgerufen im Dez. 2015).

12.8 Zusammenfassung

Am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick soll auf einem derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünland eine Wohnbebauung mit Anbindung an die Legdener Straße realisiert werden. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,4 ha auf und wird in südlicher Richtung vollständig und in nördlicher Richtung teilweise durch eine bestehende Wohnbebauung der Ortslage Holtwick bzw. dörfliche Grünstrukturen begrenzt. Im Osten verläuft - wie erwähnt - die Legdener Straße und im Westen grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegendem Waldbestand.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Holtwick. Die Schutzziele dienen der Erhaltung und Entwicklung des strukturreichen, gut ausgeprägten Biotopkomplexes unter Berücksichtigung der Gewässer und Gehölze sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung (FFH-Gebiet „Felsbachaue) liegt in einer Entfernung von rund 3,5 km südlich von Holtwick. Nachteilige Auswirkungen können aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Vorprüfung wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft. Im Ergebnis stand die Erfordernis einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände in Form des vorliegenden externen Artenschutzgutachtens. Hiernach sind mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG verbunden, sofern nachstehende Maßnahmen berücksichtigt werden:

– Eine Entfernung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattzufinden und ist entsprechend § 39 BNatSchG zwischem dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.
– Es werden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz erforderlich. Das erforderliche Maßnahmenkonzept zur Sicherung des lokalen Steinkauzbestandes ist entweder revierbezogen oder über externe Ausgleichsmaßnahmen zu sichern und mit einem Fachgutachter abzusprechen. Die Maßnahme muss zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Eine potentiell geeignete Fläche für den notwendigen vorgezogenen Ausgleich für den Steinkauz stellt gemäß vorliegendem Protokoll des Fachbüros Ökon vom 22.01.2016 die Fläche westlich des Wohnhaus Volmer, Gemarkung Holtwick, Flur 04, Flurstück 44 dar.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl ist mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Das Planvorhaben kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, sodass eine externer Ausgleich erforderlich wird.
Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren 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 diese gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gegenüber einem Steinkauz, muss zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein. Um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen und ggfs. anzupassen ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Dezember 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regionalspezifischen Anpassung für den Kreis Coesfeld* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld, 03.01.2006.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

		Bewertungsparameter				
Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
1.1	versiegelte Flächen	24	0,0	1,0	0,0	0
3.2	Grünland, Fettwiese	11.530	3,0	1,0	3,0	34.590
3.2	Grünland, Fettweide	997	3,0	1,0	3,0	2.991
4.2	Zier-, Nutzgarten (strukturreich)	907	4,0	1,0	4,0	3.628
Summe Bestand G1		**13.458**				**41.209**

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

		Bewertungsparameter				
Code	Beschreibung	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6, inkl. Überschreitung)		11.498				
1.1	Versiegelte Fläche	6.899	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Zier-, Nutzgärten (strukturarm)	4.599	2,0	1,0	2,0	9.198
Verkehrsfläche						
1.1	Versiegelte Fläche	1.468	0,0	1,0	0,0	0
Ver- und Entsorgung						
7.7	Regenrückhaltebecken	492	3,0	1,0	3,0	1.476
Summe Planung G2		**13.458**				**10.674**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)		10.674,40	-41.209,00	=	-30.534,60
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund			**-30.530,00**	Biotopwertpunkten.	