

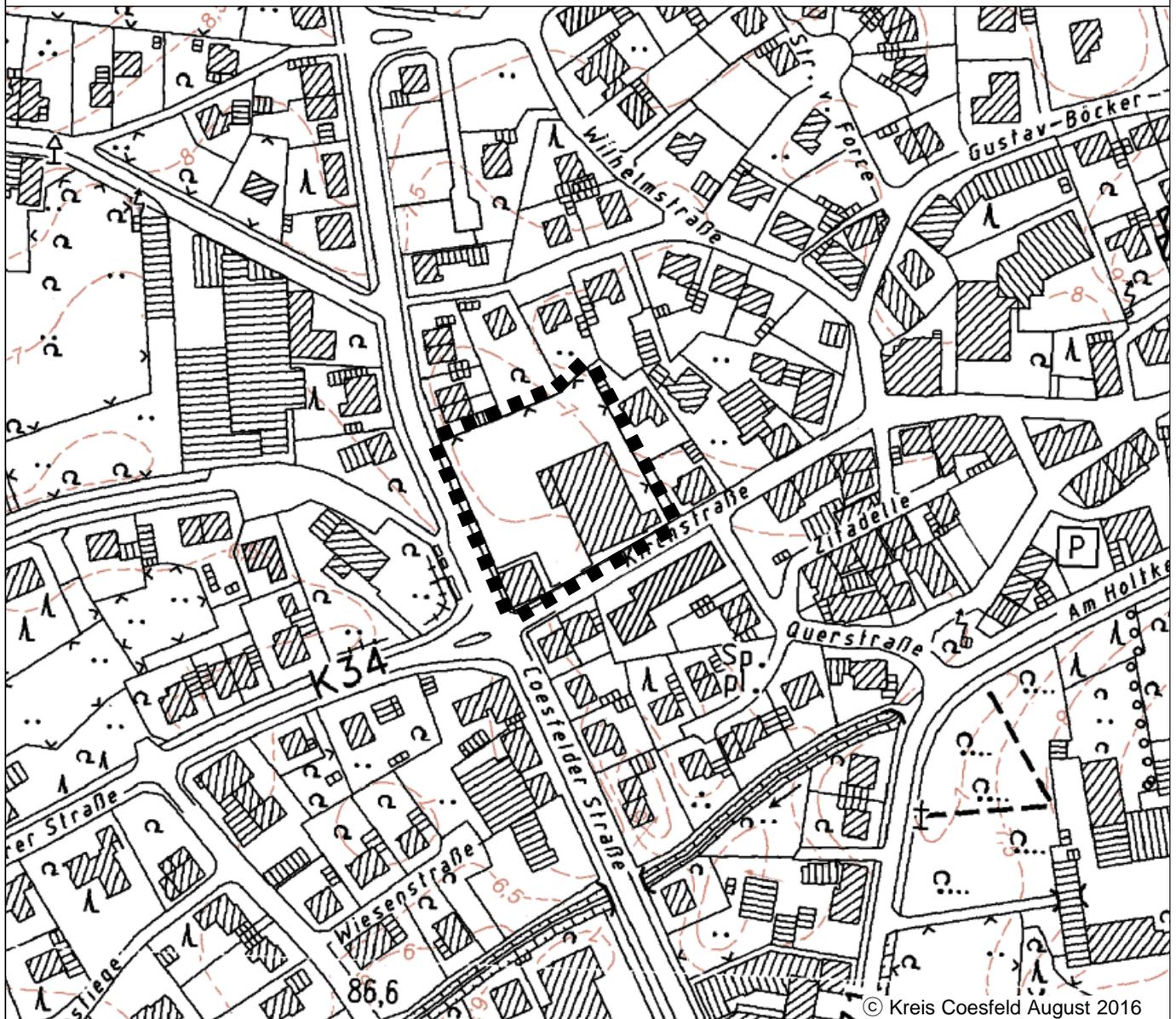
Gemeinde Rosendahl



Bebauungsplan

"Legdener Straße / Kirchstraße"

Ortsteil Holtwick



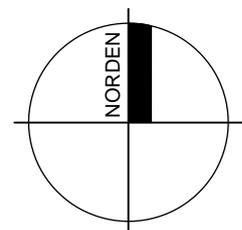
Planübersicht 1 : 2.500

Stand 01.12.2016

Bearb.

Plangröße

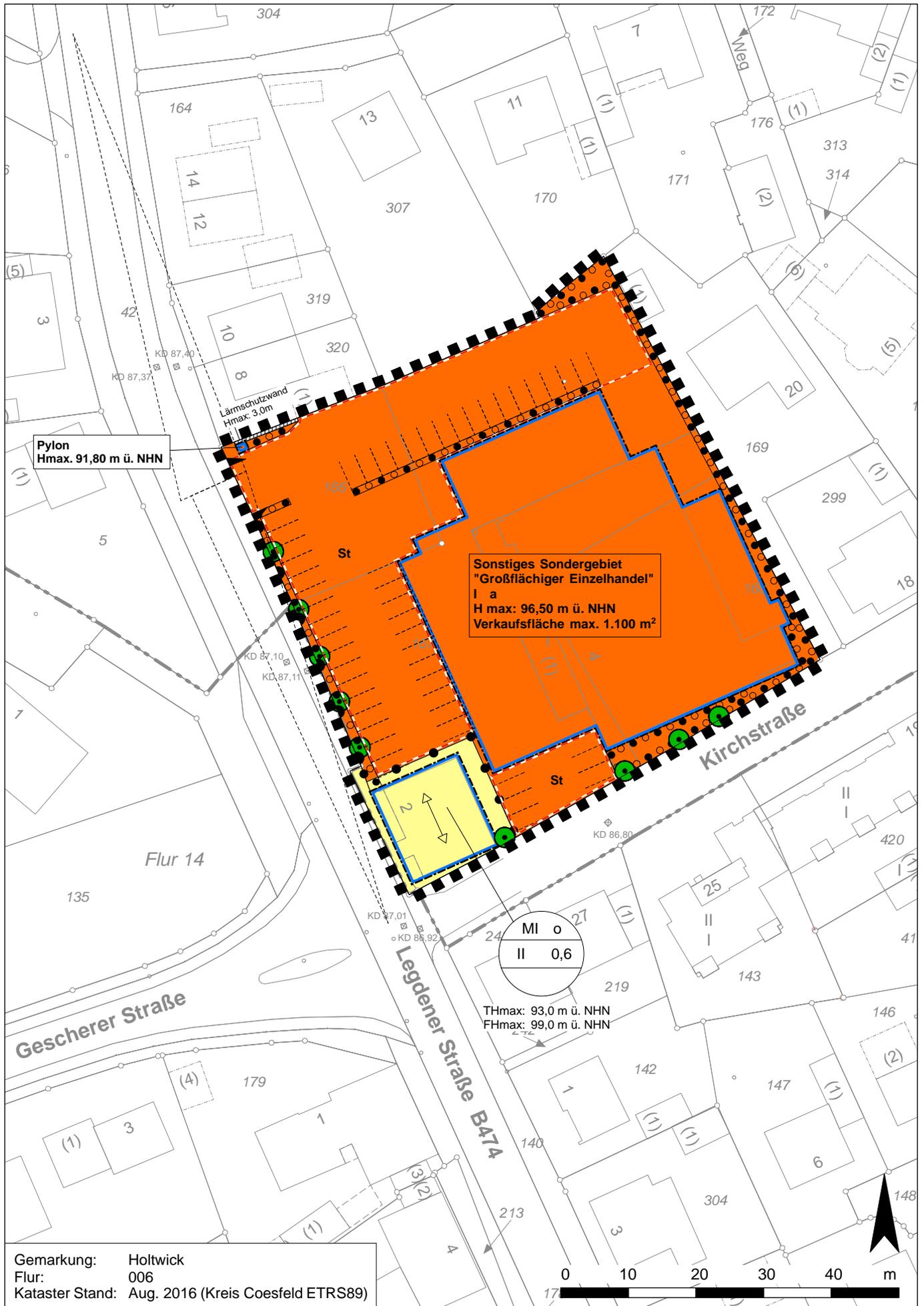
Maßstab



Planbearbeitung:

Gemeinde Rosendahl
 Bebauungsplan "Legdener Straße / Kirchstraße" - Ortsteil Holtwick

Planzeichnung - Entwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

 MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

 SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3

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

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

o Offene Bauweise

 Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

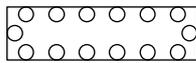
 Einfahrtbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

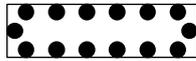
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

 Zu erhaltende Einzelbäume

Planzeichenerläuterung - Entwurf

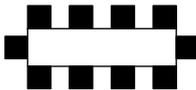


Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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



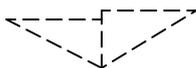
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St

Stellplätze



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung vor 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



Lärmschutzwand

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurgrenze

Flur 10

Flurnummer



Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer



Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

- 1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
- 1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und einer Verkaufsfläche von 1.100 qm

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 First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

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

- 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1 An der nördlichen Grenze (zu Flurstück 320, Flur 6) wird in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche des Mischgebietes. Das erforderliche Flächengewicht der Wand muss >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist fugendicht zu erstellen und bis an die benachbarte Garage heranzuführen.
Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass zu dem nördlich angrenzenden Grundstück keine bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.
- 4.2 Zum Schutz vor Abgasimmissionen ist für die gesamte Länge der Lärmschutzwand an deren Oberkante eine Schutzvorrichtung gegen Abgasimmissionen („Abweiser“ mit einer Tiefe von 30 bis 50 cm, Material: z. B. Plexiglas, Stahlblech, Winkel zur Horizontalen: 135°) anzubringen.

5. **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 5.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen 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 **KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht 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.
- 4 **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.

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom __ . __ . ____
bis __ . __ . ____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat
mit Schreiben 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 ausgelegt.
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 __ . __ . ____

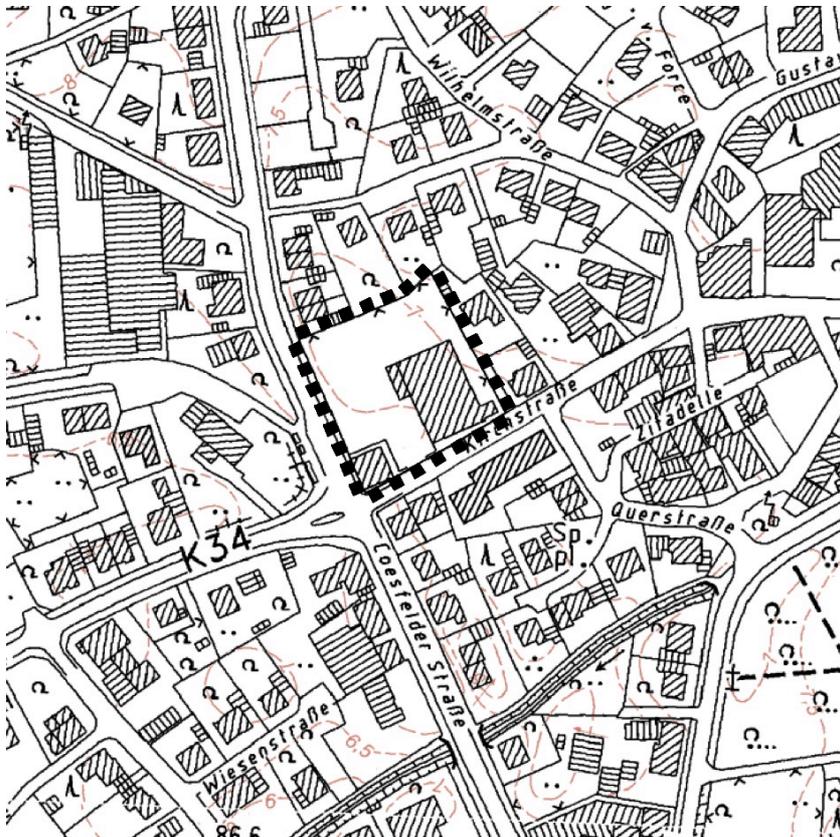
.....
Bürgermeister

Neuaufstellung Bebauungsplan Legdener Straße/ Kirchstraße

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauweise / Bauformen	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	8	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Biotop- und Artenschutz	9	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11	
5.5	Forstliche Belange	11	
6	Belange des Klimaschutzes	11	
7	Ver- und Entsorgung	11	
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	11	
7.2	Abwasserentsorgung	11	
7.3	Abfallentsorgung	11	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11	
9	Immissionsschutz	11	
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12	
10.1	Denkmalschutz	12	
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	12	
12	Flächenbilanz	13	
13	Umweltbericht	13	
13.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	13	

13.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose	14
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
13.6	Zusätzliche Angaben	16
13.7	Zusammenfassung	16

Anhang

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße / Kirchstraße“ gefasst.

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 0,43 ha zentral in der Ortslage Holtwick unmittelbar nordöstlich des Kreuzungspunktes Legdener Straße (B 474) / Kirchstraße. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Legdener Straße,
- im Süden durch die Kirchstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 169, Flur 6, Gemarkung Holtwick sowie
- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 166 und 167, Flur 6, Gemarkung Holtwick.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahre 2002 wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Legdener Straße / Kirchstraße die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Plangebiet geschaffen. Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscountmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von 700 qm und leistet aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortslage Holtwick einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Nach Planungen des Betreibers soll der Markt mit Auslaufen des Mietvertrages im Jahre 2017 geschlossen werden. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl* befindet sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich mit kommunaler Versorgungsfunktion für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Konzept zur Nachnutzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt erarbeitet, um die Versorgung der Bevölkerung auch weiterhin zu sichern. Aufgrund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Plangebiet nur bei deutlicher Ausweitung der derzeit zulässigen Verkaufsfläche von 700 qm möglich. Ziel ist es daher, im Plangebiet die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit maximal 1.100 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes auf maximal 800 qm begrenzt ist, wird daher für eine Neuansiedlung eines Lebensmittel-

* Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 2015

marktes die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, um somit den gesamten Bebauungsplan an die aktuell gültigen Regelwerke anzupassen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehende Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage gekennzeichnet. Darüber hinaus befindet sich im Südwesten des Plangebietes ein gemischt genutztes Gebäude (Bäckerei, Gastronomie, Wohnen). Die Stellplatzanlage wird von der Legdener Straße im Westen sowie von der Kirchstraße im Süden erschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnbebauung und die unmittelbar westlich verlaufende Legdener Straße geprägt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt das Plangebiet und die südlich entlang der Legdener Straße gelegenen Flächen als „Gemischte Baufläche“ dar.

Nördlich und östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar. Auf der westlichen Seite der Legdener Straße sind weitere „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung der Darstellungen im Sinne des im Folgenden erläuterten Planungszieles.

2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, mit der Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes in zentraler Lage in Holtwick zu sichern. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.100 qm wird die Festsetzung eines „Sondergebietes“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen Versorgungsbe-
reich entspricht die Planung den landesplanerischen Zielvorgaben des „Sachlichen Teilplans Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan.

Im Rahmen einer „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Gemeinde Rosendahl“* wurde zudem geprüft, ob durch die Ausweitung der Verkaufsflächen im Ortsteil Holtwick negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Rosendahl oder der Nachbarkommunen zu befürchten seien. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Kaufräumverteilungseffekte keinen derartigen Umfang erreichen, dass eine Schädigung dieser Versorgungsbereiche zu erwarten seien.

Um die gewünschte Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt realisieren zu können, wird zudem eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes erforderlich. Dabei soll zunächst eine Flexibilität im Hinblick auf den konkret anzusiedelnden Markt (Vollsortimenter, Discountmarkt) planungsrechtlich erhalten bleiben. Die mögliche bauliche Erweiterung führt zu einer Verringerung des Stellplatzangebotes, das allerdings weiterhin den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügt.

* Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Gemeinde Rosendahl“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster August 2016

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel**

Die entsprechend dem oben definierten Planungsziel durch den Lebensmittelmarkt weiterhin genutzte Fläche wird gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist demnach ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 qm.

Wie oben bereits beschrieben, sind mit der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Rosendahl oder der Nachbarkommunen verbunden.

- **Mischgebiet**

Die Flächen des im Südwesten des Plangebietes gelegenen, gemischt genutzten Gebäude werden entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sonst allgemein zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da für diese Nutzungen in der gegebenen innerörtlichen Lage keine Standortgunst gesehen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für den Baukörper des geplanten Lebensmittelmarktes wird entsprechend dem Bestand eine eingeschossige Bebauung mit einer Baukörperhöhe von 96,50 m ü. NHN festgesetzt.

Bezogen auf das Niveau der Kirchstraße bedeutet dies eine Baukörperhöhe von 9,00 m. Damit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung des neu zu errichtenden Gebäudes sich der vorhandenen Bebauungsstruktur unterordnet.

Für das Mischgebiet wird entsprechend des Bestandes eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 93,0 m ü. NHN (d.h. 6,0 m bezogen auf das Niveau der Legdener Straße) und einer Firsthöhe von 99,0 m ü. NHN (d.h. 12,0 m bezogen auf das Niveau der Legdener Straße) festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 für das Plangebiet festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen ist demnach bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl ist nicht erforderlich, da eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in der Kombination aus Baukörperhöhe und Geschossigkeit ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden in der Art festgesetzt, dass für die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes sowohl eine Option in nördlicher als auch in westlicher Richtung (abhängig von der Art des anzusiedelnden Marktes) möglich ist.

Im Bereich der Legdener Straße ist eine überbaubare Fläche für die Errichtung einer Werbeanlage festgesetzt.

Die Stellplatzanlage wird entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3.4 Bauweise / Bauformen

Innerhalb des Sondergebietes überschreitet die geplante Bebauung künftig die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von bis zu 50 m. Aus diesem Grunde wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Für das Mischgebiet wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes handelt, werden keine Festsetzungen zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen getroffen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist wie bisher über die bestehende Anbindung an die Legdener Straße (B 474) gewährleistet. Die freizuhaltenden Sichtwinkel sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. In Abhängigkeit davon, wie das bestehende Marktgebäude erweitert wird, entfällt die Zufahrt zu der Stellplatzanlage ausgehend von der Kirchstraße.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer durch die entlang der Legdener Straße und der Kirchstraße verlaufenden Gehwege erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Betriebsgrundstück unterzubringen. Die Zahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der baulichen Erweiterung des Marktes festgelegt. Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Legdener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits heute hoch versiegeltes Grundstück. Durch die Erweiterung des Marktes in westliche Richtung erfolgt eine Umgestaltung des Kundenparkplatzes. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht anzunehmen.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima nicht zu erwarten. Zur Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird eine

Durchgrünung der Stellplatzflächen mit mindestens mittelkronigen Bäumen empfohlen. Die vorhandenen Bäume werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die verbleibenden Pflanzflächen werden im Bebauungsplan als „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

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.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern. 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.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch das Gebäude der bestehenden Lidl-Filiale sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Die Stellplatzanlage ist in schmalen Bereichen mit Bodendeckern (Heckenmyrte) bepflanzt; Bäume sind lediglich in den Randbereichen vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend hoch und liegt bei ca. 90 % der Fläche.

Die bestehenden Grünstrukturen sind aufgrund ihrer Größe und Lage sowie der zahlreichen Störquellen durch die menschliche Nutzung nicht geeignet um planungsrelevanten Vogelarten einen Lebens- und/oder essentiellen Nahrungsraum zu bieten.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten - insbesondere Tiere aus der Gruppe der sogenannten Siedlungsfledermäuse - ist zwar grundsätzlich denkbar, allerdings übernimmt das bestehende Gebäude aufgrund der Bauweise (u.a. Traufgitter) keine Quartiersfunktion. Der großflächig versiegelte Parkplatz stellt zudem für Fledermäuse kein essentielles Nahrungshabitat dar – auch wenn

* 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.

vereinzelt jagende Tiere, z.B. während der Dämmerungsphase an den Straßenbeleuchtungen (insbesondere Zwergfledermaus) nicht vollständig auszuschließen sind.

Für die bauliche Erweiterung sind ohnehin keine Abrissmaßnahmen vorgesehen. In dieser Hinsicht ist lediglich eine behutsame Entfernung von Dachteilen für die notwendigen Anbauarbeiten zu erwarten. Ein Vorkommen des Laubfrosches kann aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen der Grünflächen durch Lärm, Licht und Verkehr sowie der bestehenden Gebäudesubstanz kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3908, Stand: August 2016. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen. Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleien, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Gebäude.

Art		Status	Erhaltungszustand	KlGehoe	Saeu	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)				
Säugetiere							
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G-	X		XX	WS/WQ
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX		XX	WS/WQ
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-	X		X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	X	X	
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U-		X		
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	S		XX		
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	U	X			
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G	X		X	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	XX	(X)	X	
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-	XX	X	X	X
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	X	X		
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U		XX		
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	X		X	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U		X	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U	X		X	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G	X	X		
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X	X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U		X	X	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	XX	X	X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	X	X	X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S		XX	X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	X		X	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G	X			
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S	XX		(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	(X)	X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	X	XX	X	X
Amphibien							
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	U	XX	XX	(X)	

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

6 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Das im Plangebiet zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung* wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gutachterlich untersucht.

Als Immissionsorte wurden die im Umfeld des Plangebietes an der Legdener Straße und Kirchstraße gelegenen Nutzungen betrachtet. Die Anlieferung des Marktes soll künftig im Osten des geplanten Baukörpers erfolgen. Für die Ermittlung der von dem Vorhaben ver-

* Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung zur Ausweisung eines SO-Gebietes (Erweiterung Einzelhandel) in Holtwick, Schallimmissionsprognose Nr. 05 0741 16, Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2016;

ursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass sich die Warenanlieferung auf die Tagzeit, d.h. auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkt, die Öffnungszeiten des Marktes auf 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr. Entsprechende Betriebszeitenregelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung aufzunehmen. Des Weiteren wurde für die Immissionsprognose die bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand an der nördlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von 3 m zu Grunde gelegt. Um planungsrechtlich die grenzständige Errichtung dieser Wand zu sichern, wird im Einvernehmen mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass diese Wand ohne die sonst erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden darf. Eine Beeinträchtigung der Nutzung oder Belichtung des angrenzenden Grundstücks wird hierdurch nicht ausgelöst.

An der rückwärtigen (nordöstlichen) Grenze des Plangebietes wird als Schallschutzmaßnahmen die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich, deren exakte Lage abhängig von der Gestaltung des Baukörpers ist. Die Festlegung der künftig erforderlichen Maßnahme erfolgt daher auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis des konkreten Vorhabens.

Als Ergebnis des Gutachtens wird für die verschiedenen Planungsvarianten übereinstimmend festgestellt, dass die für die Immissionsorte IP 2 bis IP 8 geltenden Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Für den Immissionsort IP 1 werden die Immissionsrichtwerte im Dachgeschoss um 1 dB überschritten. Aus Sicht des Gutachters wird diese geringfügige Überschreitung, die unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt, in der gegebenen Situation jedoch als hinnehmbar eingestuft.

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 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.

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da das Plangebiet im Besitz eines Eigentümers ist.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,45 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	0,42 ha	–	94 %
– Mischgebiet	0,03 ha		6 %

13 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

13.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Lebensmittelmarkt baulich in westliche und ggfs. in nördliche Richtung zu erweitern und damit die Verkaufsfläche von 700 qm auf 1.100 qm zu erhöhen. Für die bauliche Erweiterung sind keine Abrissmaßnahmen vorgesehen. In dieser Hinsicht ist lediglich eine behutsame Entfernung von Dachteilen für die notwendigen Anbauarbeiten zu erwarten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

• Umweltschutzziele

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

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

13.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr geprägt.

Dementsprechend sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) insgesamt von nachrangiger Qualität. Es bestehen derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Umgestaltung des Kundenparkplatzes zur baulichen Erweiterung des bestehenden Supermarktes. Damit ist keine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades, welche zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen könnte, zu erwarten. Die Einhaltung der geltenden Immissionsricht-

werte in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ wird ebenfalls sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung des bestehenden Gebäudes sowie des Parkplatzes bereits umfangreiche Bodenbewegungen vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grund-)Wasserverhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden.

Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die vorhandenen Biotoptypen sei an dieser Stelle auch auf die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe I verwiesen. Im Ergebnis sind auch hier keine Auswirkungen im Sinne der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, wie z.B. der Bildung kleinklimatischer Wärmeinseln aufgrund zunehmender Versiegelung, ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen. Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

• 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 wie bisher als Verkaufsflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

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

• Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Die Ausrichtung des Gebäudes bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren vorbehalten. Ein nachhaltiger Umgang mit Energie ist auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam.

- **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.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit, das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standort zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der geplanten Größenordnung im Ortskern von Holtwick bestehen nicht.

13.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen 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.

13.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wurde die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Ein-

kaufmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 qm zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Entsprechend der bislang zulässigen Nutzung als Mischgebiet ist der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes durch einen hohen Versiegelungsgrad deutlich vorbelastet und aufgrund mangelnder Grünstrukturen für planungsrelevante Arten nicht als Lebensraum und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet. Durch das Planvorhaben werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen, wird derzeit ein Immissionsgutachten erarbeitet.

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG ist aufgrund der Ausprägung der Schutzgüter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

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* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen kann oder ein externer Ausgleich 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: Biotopwert-
 verfahren zur Bewertung von
 Eingriffen und Bemessung von
 Ausgleichsmaßnahmen im
 Kreis Coesfeld. Coesfeld,
 03.01.2006.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. rechtskräftigem Bebauungsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Mischgebiet (GRZ 0,9)		45.000				
1.1	versiegelte Flächen	40.500	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfläche im Mischgebiet	4.500	2,0	1,0	2,0	9.000
Summe Bestand G1		45.000				9.000

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet (GRZ 0,95)		42.000				
1.1	versiegelte Flächen	39.900	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfläche im Mischgebiet	2.100	2,0	1,0	2,0	4.200
Mischgebiet (GRZ 1,0)		3.000				
1.1	versiegelte Flächen	3.000	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfläche im Mischgebiet	0	2,0	1,0	2,0	0
Summe Planung G2		45.000				4.200

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	4.200,00	-9.000,00	=	-4.800,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-4.800,00		Biotopwertpunkten.