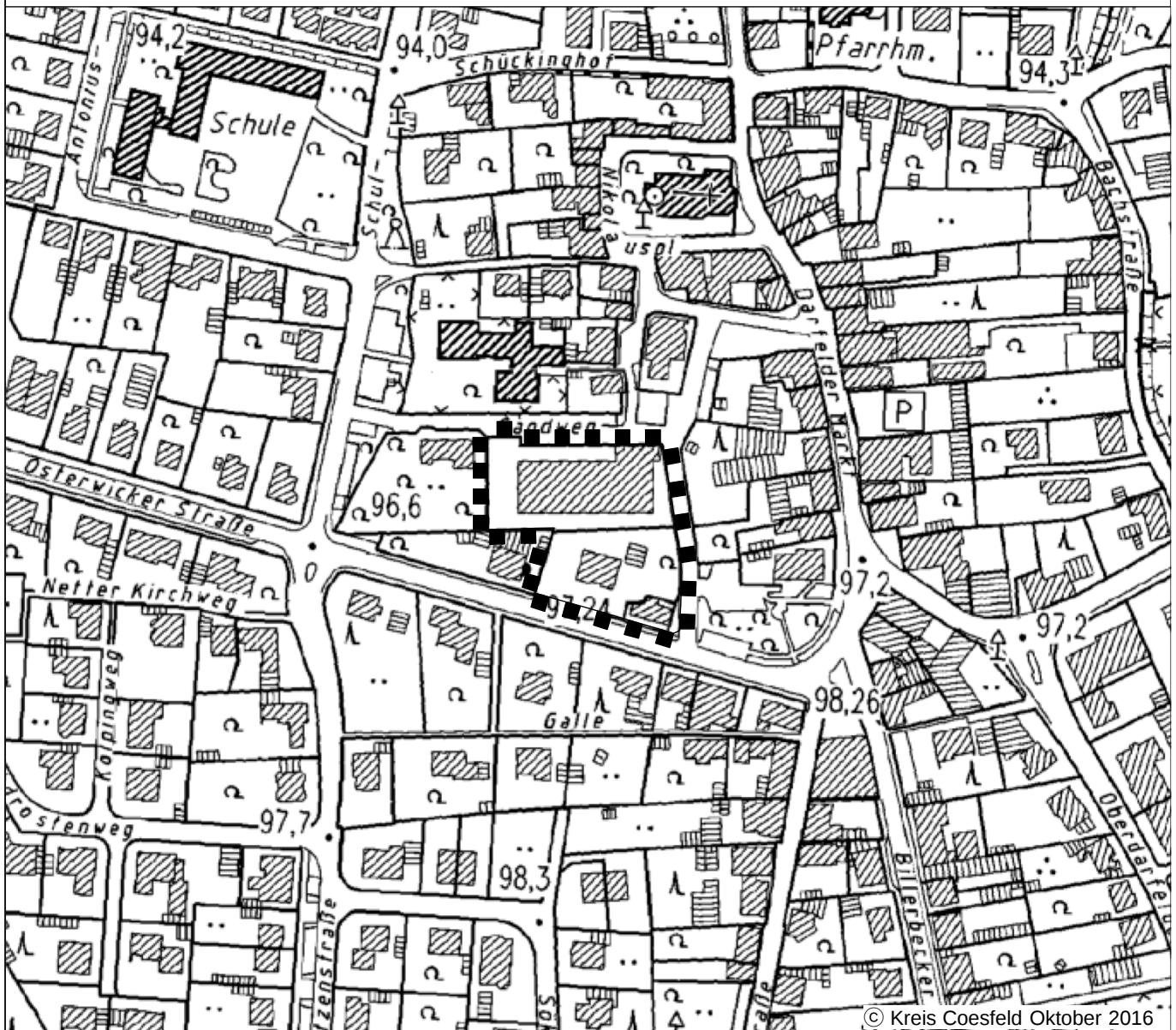


Gemeinde Rosendahl



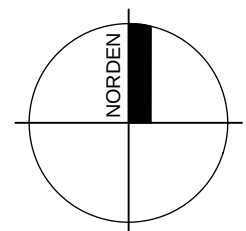
5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld"



© Kreis Coesfeld Oktober 2016

Planübersicht 1 : 2.500

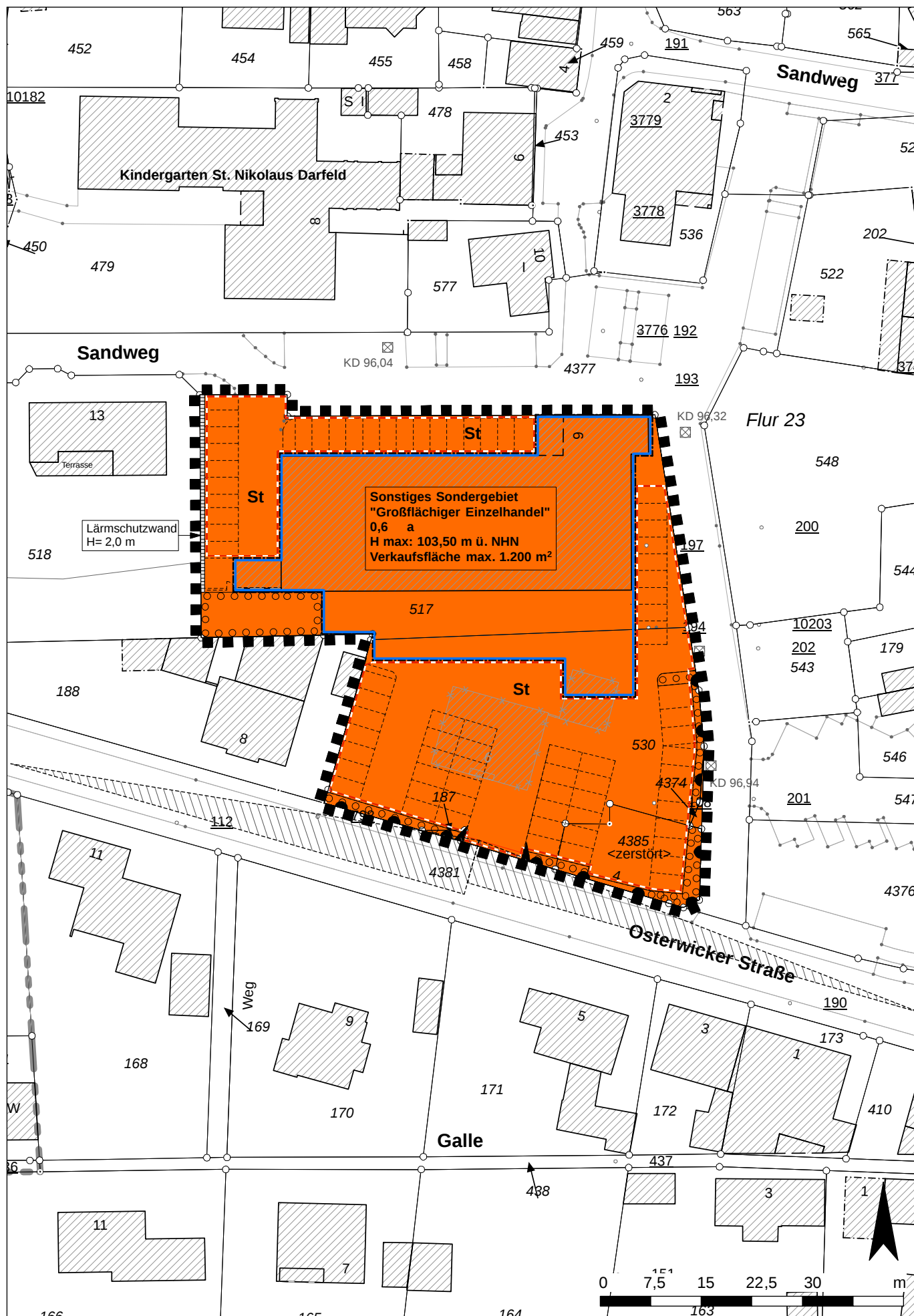
Stand	02.12.2016	Verfahrensstand gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.		
Plangröße	75 x 60	
Maßstab		



Planbearbeitung:

Gemeinde Rosendahl
5. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld"

Planzeichnung - Entwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,6 Grundflächenzahl

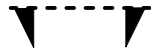
H max: Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

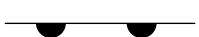
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

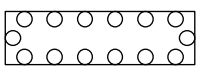
 Baugrenze

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

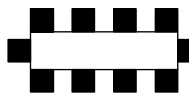
 Einfahrtbereich

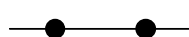
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 Bau

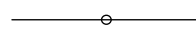
 Lärmschutzwand

Planzeichenerläuterung - Entwurf

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 - - - Flurgrenze

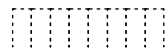
Flur 23 Flurnummer

 Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

 Gebäude mit Hausnummer

 Abbruch Gebäude

 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 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und einer Verkaufsfläche von max. 1.200 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 zulässige Gebäudehöhe ist in dem jeweiligen Bereich 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.

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.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

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

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

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 An der westlichen Grenze (zu Flurstück 518, Flur 23) wird in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 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.

- 5.2 Die Fahrgassen des Parkplatzes südlich des Marktgebäudes sind zu asphaltieren

6. 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

- 6.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung 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

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 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

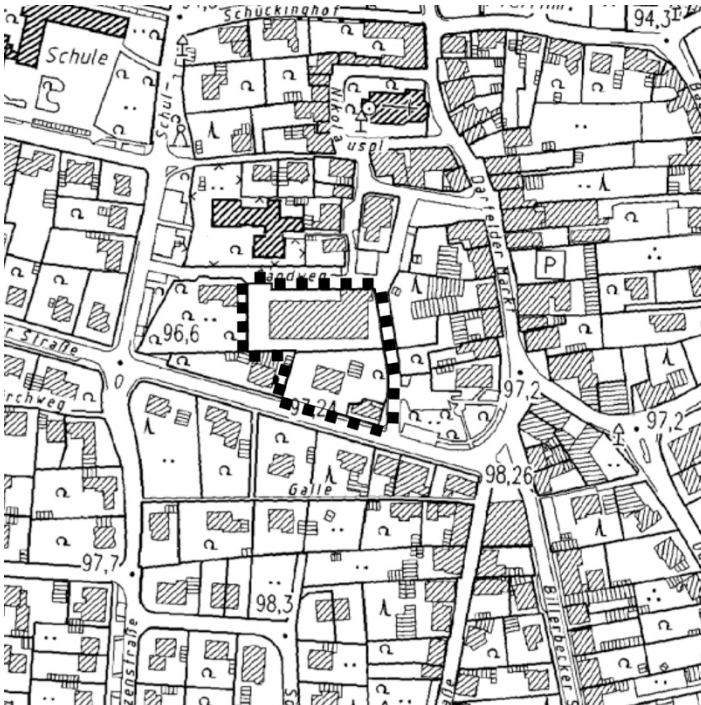
.....
Schriftführer

Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ - 5. Änderung

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	4	
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	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauweise / Bauformen	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	7	
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	8	
5.3	Biotop- und Artenschutz	8	
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	12	
7.3	Abfallentsorgung	12	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12	
9	Immissionsschutz	12	
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12	
10.1	Denkmalschutz	12	
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	13	
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

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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ gefasst.

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 0,41 ha zentral in der Ortslage Darfeld unmittelbar nördlich der Osterwicker Straße und westlich des Sandwegs. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze Grenze des Flurstücks Nr. 518, Flur 23, Gemarkung Darfeld
- im Süden durch die Osterwicker Straße sowie
- im Osten und Norden durch den Sandweg.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der im Plangebiet ansässige Lebensmittelvollsortimentsmarkt besitzt eine Verkaufsfläche von 700 qm. Als einzig verbliebener Markt im Ortsteil Darfeld gewährleistet der Markt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl* befindet sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich mit kommunaler Versorgungsfunktion für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Der mittlerweile mehr als 15 Jahre alte Lebensmittelmarkt soll nach Planungen des Betreibers im Sinne der Bestandssicherung nunmehr erweitert, modernisiert und an die aktuellen Betriebskonzepte angepasst werden. Aufgrund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels ist es Ziel der Planung, die Erweiterung des Marktes auf max. 1.200 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 die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

1.3 Derzeitige Situation

Im Plangebiet besteht derzeit die Filiale eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes (incl. Backshop) mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage wird über den Sandweg mit Anbindung an die Schulstraße im Westen, den Darfelder Markt im Osten und die Osterwicker Straße im Süden erschlossen.

Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Wohnbebau-

ung und vereinzelte Dienstleistungsnutzungen geprägt. Östlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage. Im Süden verläuft die Osterwicker Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar.

Westlich des Plangebietes sowie südlich der Osterwicker Straße stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar. Östlich des Plangebietes schließen sich weitere „Gemischte Bauflächen“ an.

Im Rahmen der 54. 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 Darfeld zu sichern. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.200 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 Landesentwicklungs- plan.

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

Mit der Erweiterung des Marktes wird dieser in seiner Ausrichtung in Richtung Süden zur Osterwicker Straße gedreht. Zwar bleiben wei- terhin einige Stellplätze im Bereich des nördlich verlaufenden Sand- weges bestehen, jedoch wird die Mehrzahl der Stellplätze künftig im

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

Süden zwischen Osterwicker Straße und Marktgebäude dem Haupteingang vorgelagert angeordnet.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel**

Die entsprechend dem oben definierten Planungsziel künftig durch den Lebensmittelmarkt 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 max. 1.200 qm.

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

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 103,50 m ü. NHN festgesetzt.

Bezogen auf das Niveau der Kirchstraße bedeutet dies eine Baukörperhöhe von 7,50 m. Damit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung des neu zu errichtenden Gebäudes sich der vorhandenen Bebauungsstruktur unterordnet.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Um auf dem eng umgrenzten Grundstück die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes erforderliche Stellplatzzahl realisieren zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig. Damit werden die Obergrenzen gem. § 19 (4) BauNVO überschritten. Gleichwohl ist diese intensive Ausnutzbarkeit im Sinne einer langfristigen Sicherung des bestehenden Standortes zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind durch diese Versiegelung vor dem Hintergrund der im Ortskern Darfeld vergleichsweise stark durchgrüneten Siedlungsstrukturen nicht zu befürchten. Ein Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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 entsprechend Erweiterungsplanungen mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Baugrenze unmittelbar auf der Grenze zu dem südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück.

Ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung einer Baulinie ist hier in der Abwägung der verschiedenen Belange nicht gegeben. Eine Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen bis zur Grenze setzt daher eine Einigung / Regelung zwischen den betroffenen Grundeigentümern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens voraus.

Die bestehende sowie die geplante Stellplatzanlage werden 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.

3.5 Bauliche Gestaltung

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

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nunmehr im Schwerpunkt über die Anbindung an die Osterwicker Straße, weiterhin aber auch über den Sandweg.

Die freizuhaltenden Sichtwinkel zur Osterwicker Straße sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

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.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bereits heute hoch versiegelte Fläche. Im Süden befindet sich eine Wohnhaus mit intensiv genutzter Gartenfläche.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind zusätzliche negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima nicht zu erwarten.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Änderung 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.

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.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch das Gebäude des bestehenden Lebensmittelmarktes, die zugehörige Stellplatzanlage und das Wohngebäude mitsamt Garten gekennzeichnet. Die Stellplatzanlage ist kaum begrünt. Der Garten des Wohnhauses ist mit gärtnerisch gestalteten Ziergehölzen bestanden und wird von einer Schnithecke eingefasst.

* 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.

• **Potentiellies Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 3909 (Quadrant 4) 22 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien 1 Fledermaus-, 20 Vogel- und 1 Amphibienart (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3909, Stand: Nov. 2016. Status: x = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand	KlGehoe	oVeg	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)					
Säugetiere							
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	x	G	Na		Na	FoRu!
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	x	G-	(FoRu), Na		Na	
Accipiter nisus	Sperber	x	G	(FoRu), Na		Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	x	G			(Na)	
Anthus trivialis	Baumpieper	x	U	FoRu			
Asio otus	Waldohreule	x	U	Na		Na	
Athene noctua	Steinkauz	x	G-	(FoRu)		(FoRu)	FoRu!
Bubo bubo	Uhu	x	G				(FoRu)
Buteo buteo	Mäusebussard	x	G	(FoRu)			
Cuculus canorus	Kuckuck	x	U-	Na		(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	x	U			Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	x	U	Na		Na	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	x	G	(Na)			
Falco tinnunculus	Turmfalke	x	G	(FoRu)		Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	x	U	(Na)		Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	x	G	FoRu!		FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	x	U	(Na)		Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	x	S			(FoRu)	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	x	G	(FoRu)			
Strix aluco	Waldkauz	x	G	Na		Na	FoRu!
Tyto alba	Schleiereule	x	G	Na		Na	FoRu!
Amphibien							
Hyla arborea	Laubfrosch	x	U	Ru!		(FoRu)	

• **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft sowie der aktuellen Nutzungen als Kundenparkplatz / für Warenanlieferungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

In Bezug auf die **Säugetiere** (hier: Zwergfledermaus) ist jedoch ein Vorkommen gemäß Messtischblattabfrage nicht direkt auszuschließen. Da bei der Bestandserfassung (Nov. 2016) im Bereich der beiden Gebäude (Lebensmittelmarkt und Wohnhaus) keine Hinweise auf eine Quartiersnutzung durch entsprechende Spuren (Einflug-, Kotspuren) festgestellt wurden, können Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Zugängliche, frostfreie Quartiere sind aufgrund der Bauweise des Wohngebäudes nicht zu erwarten. Der Übergang der Außenwände des Gebäudes zum Dachbereich ist vollständig verfugt und bietet keinerlei Einflugmöglichkeiten (vgl. nebenstehende Abb.).

Der bestehende Lebensmittelmarkt wird nicht abgerissen, sondern durch einen Anbau erweitert. Da bei dieser Baumaßnahme lediglich von einer behutsamen Erweiterung auszugehen ist, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit erheblichen Auswirkungen auf Populationsniveau ausgeschlossen.

Eine sporadische Nutzung der Gebäude z.B. als Tagesquartier während der Sommermonate ist ebenfalls unwahrscheinlich, kann aber (im Sinne einer „worst-case-Annahme“) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zum Schutz sporadisch denkbarer Sommerquartiere wird daher empfohlen die Abbrucharbeiten des Wohngebäudes während der Wintermonate, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02 durchzuführen.

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten **Vogelarten** wird, auch bei einer worst-case-Betrachtung deutlich, dass bei Durchführung des Planvorhabens nur die derzeit bestehende Gartenfläche von Bedeutung sein könnte. Diese ist jedoch allein aufgrund der Größe und der Gestaltung nicht als essentieller Lebensraum für (planungsrelevante) Vogelarten zu bewerten. In jedem Fall ist die ökologische Funktion potentiell betroffener Vogelarten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, da im unmittelbaren Umfeld mindestens gleichwertige Grünstrukturen vorhanden sind. Darüber hinaus ist aufgrund der starken Vorbelastungen durch die derzeitige Parkplatznutzung, den Anlieferungsverkehr und damit verbundene Lärm-, Abgas- und Lichtemissionen ein Vorkommen entsprechender (planungsrelevanter) Vogelarten unwahrscheinlich.

Diese Fläche kann jedoch für sogenannte „europäische Vogelarten“ einen Teillebensraum darstellen. In diesem Fall können Verstöße gegen § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von **Amphibien** kann ausgeschlossen werden, da



Abb.: Vollständig geschlossener Übergangsbereich zwischen Gebäudewand / Dach. Nov. 2016.

keine entsprechenden Sommerlebensräume (Gewässer) in erreichbarer Umgebung liegen und die vorhandenen Gehölzstrukturen als Winterlebensraum ungeeignet sind.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Eine Entfernung bestehender Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher darf nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Ebenso ist eine Baufeldräumung (Abriss) gem. § 39 BNatSchG während der Wintermonate, d.h. im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Änderung 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.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann gemäß Löschwassermengenplan der Gemeinde Rosendahl in dem erforderlichen Umfang (96 cbm für die Dauer von 2 Stunden) über das bestehende Trinkwassernetz gewährleistet werden.

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 gelegenen Nutzungen betrachtet. Für die Ermittlung der von dem Vorhaben verursachten Lärmemissionen wird davon ausgegangen, dass sich die Warenanlieferung a und die Betriebszeiten auf die Tagzeit, d.h. auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beschränkt. Entsprechende Betriebszeitenregelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung aufzunehmen. Des weiteren wurde für die Immissionsprognose die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze zum Flurstück 518 sowie die Asphaltierung der Fahrgassen der geplanten Stellplatzanlage zu Grunde gelegt.

Als Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, dass die für die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

* Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines K+K marktes am Sandweg 9 in 48720 Rosendahl Darfeld nach der Erweiterung der Verkaufsfläche, Bericht Nr. 3189.1/01, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz, Gronau, Oktober 2016; Ergänzung, 10.11.2016

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

Sondergebiet 0,41 ha – 100 %

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 südliche Richtung zu erweitern und damit die Verkaufsfläche auf max. 1.200 qm zu erhöhen. Das derzeit im Plangebiet bestehende Wohngebäude wird zu diesem Zweck abgerissen.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 800 qm begrenzt ist, wird für eine entsprechende Erweiterung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

• Umweltschutzziele

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

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

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

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. Im südlichen Bereich besteht ein ungenutztes Wohngebäude mitsamt umliegendem Garten, welches zur Realisierung des Vorhabens abgebrochen wird.

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

Im Plangebiet sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung der bestehenden Gebäude sowie des Parkplatzes und der Zuwegungen 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.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz aufgrund seiner Lage im Ortszentrum und der bestehenden vorgenannten Nutzungen von untergeordneter Bedeutung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5.3, Biotop- und Artenschutz).

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht anzunehmen.

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 voraussichtlich 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 ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich wie bisher als Verkaufsflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ist nicht gegeben.

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

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

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.

- **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.

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 Darfeld 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 Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Einzelhandelsstandort zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes ist durch die Lage innerhalb des Ortskerns sowie den bestehenden Lebensmittelmarkt mitsamt seinen umliegenden Parkplatzflächen gekennzeichnet. Zudem besteht im südlichen Bereich ein Wohngebäude mit einer gärtnerisch gestalteten Gartenfläche. Durch Lage und Nutzung des Plangebietes bestehen deutliche Vorbelastungen der Umweltschutzgüter.

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 (2) BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44

BNatSchG ist bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen 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.

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 regional-spezifischen 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 im Plangebiet gem. Bebauungsplan

		Bewertungsparameter				
Code	Biotoptyp / Beschreibung	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Besondere Wohngebiete (GRZ 0,6)		1775				
1.1	versiegelte Fläche (Baukörper, Zufahrt)	1.065	0	1,00	0,00	0
4.1	Gartenfläche	710	2	1,00	2,00	1.420
Mischgebiet (genehmigter Bestand, entspricht einer GRZ von 0,8)		2.325				
1.1	versiegelte Fläche (Baukörper, Parkplätze etc.)	1.860	0	1,00	0,00	0
4.1	Grünanlagen	465	2	1,00	2,00	930
Summe Bestand G1		4.100				2.350

Tab. 2: Zielzustand der Planung gem. Festsetzungen im Bebauungsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet (GRZ 0,6; mit Überschreitung 0,95)		4.100				
1.1	Versiegelte Fläche	3.895	0	1,00	0,00	0
4.1	Grünanlagen	205	2	1,00	2,00	410
Summe Planung G2		4.100				410

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz:	Planung (G2) - Bestand (G1)	410	2.350	=	-1.940
----------------------	-----------------------------	-----	-------	---	---------------

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund 1.940 Biotopwertpunkten.

WENKER & GESING GmbH • Gartenstraße 8 • 48599 Gronau

K+K Klaas & Kock B. V. & Co. KG
Ochtruper Straße 165
48599 Gronau

Ansprechpartner: Jens Lapp
Telefon: 02562 / 70119-17
E-Mail: lapp@wenker-gesing.de
Datum: 10.11.2016
Projekt-Nr.: **3189.1**



Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025
für die Ermittlung der Emissionen und
Immissionen von Geräuschen

Bekannt gegebene Stelle nach § 29b
im Sinne von § 26 BImSchG

Qualitätsmanagementsystem
nach DIN EN ISO 9001:2008

**Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines K+K-Marktes am Sandweg 9
in 48720 Rosendahl-Darfeld nach der Erweiterung der Verkaufsfläche
- Bericht Nr. 3189.1/01 vom 12.10.2016 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der o. g. Angelegenheit haben wir die auf die benachbarte Bebauung zukünftig einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse wurden in unserem Bericht Nr. 3189.1/01 vom 12.10.2016 ausführlich dokumentiert.

Auf Wunsch des Kreises Coesfeld (Herrn Hisler) begründen wir im Folgenden noch einmal die bei der Ermittlung der nach der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Pkw-Bewegungshäufigkeit gewählte Vorgehensweise.

In Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen angegeben. Diese stellen in der Regel die Maximalwerte der Erhebungsergebnisse je Parkplatzart dar. Im vorliegenden Fall ergäben sich auf Basis des Anhaltswertes N von 0,10 Bewegungen pro Quadratmeter Verkaufsfläche und Stunde (Parkplatzart: Kleiner Verbrauchermarkt mit einer Netto-Verkaufsfläche bis 5.000 m²) bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.191 m² insgesamt rund 1.900 Pkw-Bewegungen am Tag.

Die Ermittlung der Anzahl der Kunden (und damit auch der Kundenfahrten) allein auf der Grundlage der geplanten Verkaufsfläche anhand der in der Parkplatzlärmstudie angegebenen Kenndaten ist in diesem Fall jedoch nicht zielführend, da im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bereits belastbare Zahlen zur Kundenfrequentierung an dem bestehenden K+K-Markt vorliegen. Dabei werden an stark frequentierten Tagen nach Angaben von Klaas & Kock lediglich bis zu maximal 750 Kunden registriert.

Aufgrund des Flächenzuwachses (VKF bisher 807 m², zukünftig 1.191 m²) ist zwar tendenziell mit einem im Vergleich zur bestehenden Situation erhöhten Kundenaufkommen zu rechnen, jedoch erfolgt die Kundenzunahme in der Regel nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme (z. B. weil neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden), sodass eine Anwendung der Maximalwerte der Erhebungsergebnisse gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie hier zu einer deutlichen Überschätzung der zu erwartenden Pkw-Bewegungshäufigkeiten führen würde, die keinen Bezug zu den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort mit bekanntem Kundenaufkommen herstellt.

U. a. aufgrund des im Rahmen der o. g. schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Ansatzes für den Anteil des motorisierten Individualverkehrs, der auf Basis der in Heft 42 "Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung" bzw. Heft 53 "Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik" der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung angegebenen Spannbreiten erfolgte, führt die vorgenommene Abschätzung des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens an dem zu betrachtenden Marktstandort unserer Einschätzung nach zu realistischen Werten.

Angesichts des bei der Berechnung des Parkplatzlärms verwendeten sog. zusammengefassten Berechnungsverfahren gemäß Abschnitt 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie ist in der Nachbarschaft nichtsdestotrotz eher mit geringeren als den in Kapitel 8.1, Tabelle 3 des o. g. Berichts dokumentierten Beurteilungspegeln zu rechnen.

Der Betrieb eines Schneckenverdichters ist an dem zu beurteilenden Marktstandort nach Angaben von Klaas & Kock nicht vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WENKER & GESING
Akustik und Immissionsschutz GmbH



i. V. Jens Lapp, Dipl.-Met.



Jürgen Gesing, Dipl.-Ing.