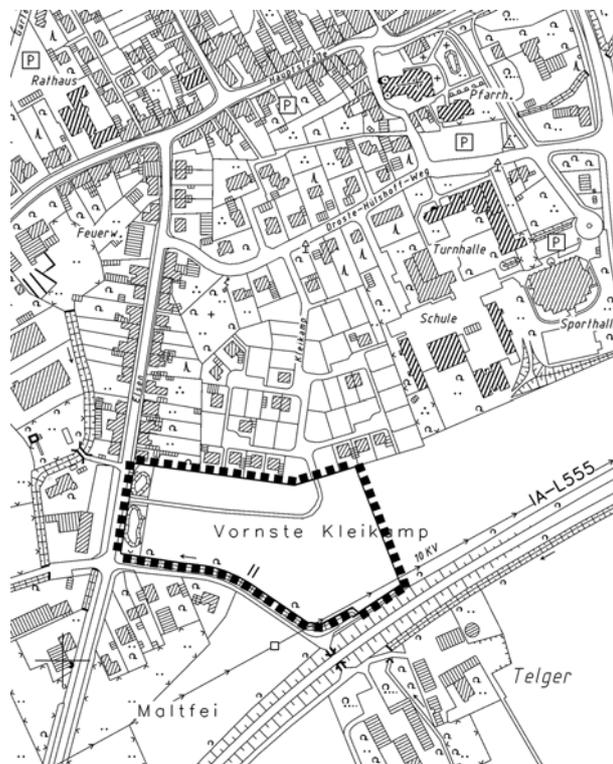


Bebauungsplan »Kleikamp II«

Begründung
– Vorentwurf –

Gemeinde Rosendahl



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Ziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2 Anlass und Ziel der Planung	4	
1.3 Derzeitige Situation	4	
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2. Städtebauliche Konzeption	5	
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1 Art der baulichen Nutzung	6	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit	6	
3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen	7	
3.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten	8	
3.2.5 Flächen für Nebenanlagen	8	
3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
4. Erschließung	9	
4.1 Straßenerschließung	9	
4.2 Ruhender Verkehr	9	
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	10	
4.4 Fuß- und Radwege	10	
5. Natur und Landschaft	10	
5.1 Grün- und Freiraumkonzept	10	
5.2 Öffentliche Grünflächen	11	
5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11	
5.4 Sonstige Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.5 Eingriffsregelung	12	
6. Sonstige Belange	12	
6.1 Ver- und Entsorgung	12	
6.1.1 Gas, Strom und Wasser	12	
6.1.2 Abwasserbeseitigungskonzept	12	
6.1.3 Abfallbeseitigung	12	
6.2 Altlasten	13	
6.3 Immissionsschutz	13	
6.4 Belange des Denkmalschutzes	13	



7.	Umweltbericht	14	Inhaltsverzeichnis
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	14	
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	15	
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16	
7.4	G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17	
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	19	
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19	
7.7	Zusätzliche Angaben	20	
7.8	Zusammenfassung	20	
8.	Bodenordnung und Durchführung der Planung	21	
9.	Flächenbilanz	21	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Ziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ... beschlossen, für einen Bereich im Süden des Ortsteils Osterwick zwischen der Ortsmitte und der Umgehungsstraße L 555 – unmittelbar südlich des Bebauungsplanes Kleikamp I – einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2,4 ha große Fläche und wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 90, 91 und 160,
- im Osten durch die Grenze des Flurstücks Nr. 160,
- im Süden durch den Legdener Mühlenbach und die L 555 sowie
- im Westen durch die Straße Elsen.

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

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Um Baugrundstücke in der Nähe des Ortskern Osterwicks bereitzustellen, hat die Gemeinde Rosendahl Ende der 1990er Jahre den Bebauungsplan Kleikamp I aufgestellt, dessen Satzungsbeschluss im Jahr 1999 gefasst wurde. Bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens wurde über eine Erweiterung des Gebietes nach Süden mit einem Anschluss an die Straße „Elsen“ diskutiert.

Nachdem die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Kleikamp I“ weitestgehend bebaut sind, sollen nunmehr die unmittelbar südlich anschließenden Flächen im Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, um im Ortsteil Osterwick ortskernnah auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken vorhalten zu können.

1.3 Derzeitige Situation

Der überwiegende Teil des Plangebietes sowie die östlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes befinden sich die für die Erschließung des Bebauungsplanes „Kleikamp I“ erforderlichen Regenrückhaltebecken. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft die im Zuge der Realisierung des Baugebietes Kleikamp I errichtete „Bastraße“.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Legdener Mühlenbach sowie im Südosten die Trasse der Umgehungsstraße L 555.

Südlich der L 555 liegen zwei Vollerwerbshöfe in einem Abstand von ca. 100 bis 150 m zum Rand des Plangebietes.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan stellte für das Plangebiet bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Hinblick auf das im folgenden erläuterte Planungsziel für das Plangebiet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) weist für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich aus und steht der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird vom Landschaftsplan „Rosendahl“ erfasst. Die Entwicklungskarte stellt hier das Entwicklungsziel 1.5 „Ausbau der Landschaft für die Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dar. Schutzfestsetzungen bestehen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht. Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW tritt der Landschaftsplan für diesen Bereich außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung nicht widerspricht.

2. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Abrundung der Siedlungsflächen des Ortsteils Osterwick nach Süden vor. In Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet Kleikamp ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Dies entspricht nach wie vor der überwiegenden Nachfrage in Rosendahl. Über die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße wird gleichzeitig die direkte Anbindung des Baugebietes „Kleikamp I“ an die Straße Elsen gesichert. Je nach Anzahl von Doppelhäusern und Einliegerwohnungen entstehen ca. 20 Baugrundstücke. Gleichmäßige Grundstückstiefen von 28 m bis 32 m ermöglichen dabei eine flexible Anordnung von Grundstücksgrößen und Bauweisen.

Um eine optimale Ausnutzung solarenergetischer Potentiale zu ermöglichen, werden die Bebauungsstrukturen weitestgehend nach Süden ausgerichtet.

In Teilbereichen des Plangebietes soll den Bauherren die Möglichkeit eröffnet werden, Einfamilienhäuser in neuen bzw. experimentellen Bauformen zu errichten.

Um dennoch ein insgesamt homogenes städtebauliches Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern, das sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, wird im Südwesten des Plangebietes ein klar begrenzter Bereich ausgewiesen (WA1*/WA2*), in dem eine größere Freizügigkeit für die Bebauung im Hinblick auf Dachform und Dachneigung sowie Außenwandmaterialien ermöglicht wird.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) sind die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung mit hoher Qualität zu sichern und insbesondere das mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen in den eng bemessenen Wohnstraßen zu vermeiden.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teil des Gebietes werden die gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nicht ausgeschlossen, um im Eingangsbereich des Wohngebietes eine größere Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel wird im Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Für die Bauzeile am südlichen Rand des Plangebietes wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um entlang des künftigen Ortsrandes eine

im Bezug auf die Bauweise homogene Bebauungsstruktur geringerer Dichte zu sichern.

Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise (über 75 % der Grundfläche im Dachgeschoss) festgesetzt. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird entsprechend der nördlich angrenzenden Baustrukturen durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 4,00 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m ein ein-einhalbgeschossiges Erscheinungsbild der Baukörper gesichert.

In dem mit WA1*/WA2* gekennzeichneten Bereich kann davon abweichend ausnahmsweise eine Traufhöhe von 4,50 m zugelassen werden, um auch dann eine wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wenn Gebäude mit geringeren Dachneigungen als den sonst allgemein zulässigen 35-45° errichtet werden (s. Pkt. 3.3).

Bezugshöhe ist das Niveau der an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Straßenkrone). Die Höhenangabe erfolgt durch die Gemeinde Rosendahl.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen wird nicht ausgeschlossen, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzbarkeit gerade auch für kleinere Baugrundstücke zu sichern. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert wird und zusammenhängende, freigehaltene Gartenzonen entstehen.

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt soweit möglich nach Süden, um die Voraussetzung für die Nutzung passiv-solarenergetischer Potentiale zu sichern.

3.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus) max. zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um so negative städtebauliche Auswirkungen durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf und Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

3.2.5 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um sowohl die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche als auch die rückwärtigen Gartenzonen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können lediglich Gartenhäuser und Abstellräume (bis zu 7,5 qm) zugelassen werden.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine homogene Gestaltung und Einbindung in das Landschaftsbild am Ortsrand zu sichern.

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich an den „Leitlinien für die Gestaltung der Baugebiete“, die der Rat der Gemeinde Rosendahl in seiner Sitzung am 15.09.2005 für die Gestaltung der Baugebiete in Rosendahl beschlossen hat.

Aus städtebaulicher Sicht sollen als wesentliche baugestalterische Festsetzung die Dachform und Dachneigung, die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) sowie die Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung gesteuert werden.

Zudem sind die Vorschriften zur Vorgarteneinfriedung für die Ausprägung des öffentlichen Raumes von besonderer Bedeutung.

Die Gestaltungsvorschriften sollen ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltung ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt, in dem sie das Ortsbild negativ prägt.

Im südwestlichen Eingangsbereich des Baugebietes (WA1*/WA2*) wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, Gebäude zu errichten, die von den oben beschriebenen Gestaltungsvorgaben abweichen, ohne dass diese jedoch das städtebauliche Gesamtbild der Siedlung beeinträchtigen. Hier wird den Bauherren ein größerer Spielraum im Hinblick auf die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (z.B. auch Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung < 35°) und Außenwandmaterialien (z.B. auch Holz- und Fachwerkhäuser) eingeräumt.

4. Erschließung

4.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Elsen geradlinig in Richtung Osten. Im Nordosten des Plangebietes wird der Anschluss an das bestehende Straßennetz des Wohngebietes „Kleikamp I“ hergestellt.

Die durchgängige Verbindung zwischen beiden Baugebieten eröffnet die Möglichkeit, dass die aus dem Gebiet „Kleikamp I“ überwiegend in Richtung Süden abfließenden Verkehre weiterhin wie bisher den direkten Weg zur L 555 wählen können, ohne den Ortskern zu belasten. Eine gravierenden Verkehrsbelastung auf den Wohnstraßen insbesondere im bestehenden Wohngebiet „Kleikamp I“ ist dadurch nicht zu erwarten.

Sollte wider Erwarten die durchgängige Befahrbarkeit an einzelnen Stellen zu erheblichen Verkehrsbelastungen führen, bietet das Erschließungskonzept auch die Möglichkeit, die Baugebiete für den motorisierten Verkehr voneinander zu trennen. Innerhalb des Plangebietes ermöglicht die Aufweitung am östlichen Ende der Erschließungsstraße das Wenden von Pkw sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen.

Die Breite der Wohnstraße wird mit 6,50 m festgesetzt, um in Abstimmung auf die späteren Grundstückszufahrten alternierend Baumstandorte und Parkmöglichkeiten im Straßenraum zu ermöglichen.

4.2 Ruhender Verkehr

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

Um die Gestaltungsqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche und der Gartenzonen im rückwärtigen Bereich nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksfläche sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Im Verlauf der Erschließungsstraße sowie insbesondere in den Wendebereichen und Platzsituationen besteht ausreichend Raum für die erforderlichen Besucherstellplätze.

Bei ca. 20 Baugrundstücken mit geschätzten 1/3 zusätzlichen Einliegerwohnungen, d.h. ca. 27 Wohneinheiten, sind – bei 1,5 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit und einem Anteil der öffentlichen Stellplätze von 20 % – ca. 8 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nachzuweisen. Die genaue Lage der Stellplätze wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 300 m von den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs im Ortskern Osterwicks entfernt und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

4.4 Fuß- und Radwege

Die Wohnstraßen im Plangebiet übernehmen aufgrund ihrer verkehrsberuhigten Gestaltung auch Funktionen für den Rad- und Fußverkehr.

In Anknüpfung an das im Baugebiet „Kleikamp I“ vorhandene Fußwegenetz wird als Verbindung im Nordwesten des Plangebietes ein separater Fuß- und Radweg als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

5. Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wirkt insbesondere aufgrund der abschirmenden dichten Bepflanzung entlang der südlich verlaufenden Umgehungsstraße in untergeordnetem Maße in die südlich beginnende freie Landschaft. Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen im südlichen Randbereich sind daher nicht erforderlich.

Besondere Beachtung verdient jedoch der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Legdener Mühlenbach. Im Bereich der Wohnbebauung wird das Gewässer durch eine begleitende Gehölzpflanzung vor Beeinträchtigungen geschützt. In den übrigen Bereichen ergänzen Strukturen der Regenwasserrückhaltung und vor allem eine Obstwiese – als dorf- und randtypische Biotopstruktur – den Bachlauf. Diese Maßnahmen tragen gleichzeitig zum Ausgleich bzw. zur Verminderung des mit der Planung

vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

Zur Durchgrünung des Wohngebiets trägt die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen (s. Pkt. 5.4) bei.

5.2 Öffentliche Grünflächen

Da im künftigen Baugebiet insbesondere mit jungen Familien zu rechnen ist, ist im Osten des Plangebietes ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1.200 qm vorgesehen.

5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Südosten des Plangebietes ist auf den aus Immissionsschutzgründen (s. Pkt. 6.3) zwischen Baugebiet und Legdener Mühlenbach bzw. L 555 verbleibenden Flächen die Anlage einer Obstwiese vorgesehen, die im Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert wird. Als Pflanzmaterial sind Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden und in einem Abstand von ca. 15 m x 15 m untereinander zu pflanzen. Das unterliegende Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Sollte eine Beweidung erfolgen, so sind die Obstbäume gegen Verbiss zu schützen.

5.4 Sonstige Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die am Legdener Mühlenbach gelegenen Grundstücke sind entlang des Bachlaufs mit einer 3 m breiten Strauchpflanzung aus bodenständigen Gehölzarten einzugrünen. Der Pflanzbereich ist im Bebauungsplan als „Fläche zur Anpflanzung“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesen und flächendeckend zu begrünen. Auf die Verwendung von Bäumen wird verzichtet, um die angrenzenden Gartenflächen zukünftig nicht zu sehr zu verschatten.

Zur Grüngestaltung des Wohngebietes wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind alle 20 m bodenständige Bäume anzupflanzen, wobei die Standorte je nach nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abgestimmt geringfügig verschiebbar sind.

Die Grünsbstanzen der festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanspflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.5 Eingriffsregelung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsintensität sind in Pkt. 7.4 im Umweltbericht aufgeführt.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Obstwiese“ auf den Flurstücken 90 (tlw.), 91 (tlw.) und 160 (tlw.) den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ anteilmäßig als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Gas, Strom und Wasser

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6.1.2 Abwasserbeseitigungskonzept

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt analog zur Entwässerung des Baugebietes „Kleikamp I“ durch Anschluss an das vorhandene Trennkanalisationsnetz.

Das Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf über die vorhandenen Regenrückhaltebecken dem Legdener Mühlenbach zugeleitet. Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Bereich des Plangebietes wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Kleikamp I“ geprüft. Eine Versickerungsfähigkeit der Böden ist demnach nicht gegeben. Die im Westen des Plangebietes bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan als „Fläche für die Ver- und Entsorgung –Zweckbestimmung Regenrückhaltung“ festgesetzt.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde Rosendahl konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

6.3 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, deren Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Die Auswirkungen dieser Geruchsmissionen auf das Plangebiet wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Kleikamp I“ bereits gutachterlich untersucht*. Demnach werden die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete auf den unmittelbar an die L 555 angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von ca. 100 m ausgehend von der L 555 überschritten. Diese Vorgabe wurde bei der Festlegung der Lage der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Flächen, die ausweislich des Gutachtens von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffen sind, wurden nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen wurden.

Unabhängig von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet insgesamt Geruchsmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Lärmimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr auf der L 555. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde eine Abstandslinie ermittelt**, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden. Die innerhalb des Wohngebietes festgesetzten überbaubaren Flächen berücksichtigen in Lage und Ausdehnung diese Abstandslinie, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erforderlich sind.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

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.

* Richters & Hüls: Geruchsmissionsprognosen „Kleikamp“. Ahaus, 22.06.1999

** Richters & Hüls: Schalltechnisches Gutachten „Kleikamp“. Ahaus, 22.06.1999

7. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im folgenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsbereich des Umweltberichts beinhaltet im wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und zu untersuchendem Schutzgut erfolgt eine (textliche) Erweiterung des Untersuchungsbereichs.

7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- **Vorhaben**

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind in Pkt. 1.2 und 2 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Kleikamp I“ in südliche Richtung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 3) ermöglichen die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern mit einer maximalen Höhenentwicklung von 9,5 m, entsprechend den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Das neue Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Für die Erschließung wird eine ca. 0,2 ha große Verkehrsfläche erforderlich. Für die Regenwasserrückhaltung (auch des Baugebiets „Kleikamp I“) wird eine ca. 0,2 ha große Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt. Im östlichen Bereich ist ein ca. 0,1 ha großer Spielplatz geplant. Im südöstlichen Planbereich wird in einer Ausgleichsfläche eine ca. 0,7 ha umfassende Obstwiese angelegt.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen auf den Wohngrundstücken und der Versiegelung durch die Verkehrsfläche kann eine Fläche von max. 0,9 ha vollständig versiegelt werden.

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 6.1 verwiesen.

- **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 abgehandelt.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (im vorliegenden Fall Lärm und Geruch) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL,).
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben. Der Landschaftsplan „Rosendahl“ erfasst das Plangebiet in seiner Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel „Ausbau der Landschaft für die Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“. Die Festsetzungskarte trifft für das Plangebiet und die umliegenden Flächen keine Ausweisungen.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Plangebiet: unterliegt im östlichen Planbereich mit einem Plaggenesch ein aufgrund seiner Archivfunktion sehr schutzwürdiger Boden (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden).
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Direkt und indirekt über den Schutz von Biotopen enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Für das Plangebiet relevant sind Emissionen seitens der Landwirtschaft und der L 555.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
Kultur- und	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Landwirtschaftliche Nutzung mit Funktionen der Nahrungsmittelerzeugung – Wohnbebauung im nördlichen Umfeld des Plangebiets – Das Plangebiet ist in den südöstlichen Bereichen durch landwirtschaftliche (Hofstellen jenseits der L 555) und verkehrliche Immissionen (L 555) belastet (s. Pkt. 6.3). 	hoch hoch –
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Die intensiv genutzte Ackerfläche ist in dieser siedlungsnahen Lage von nachrangiger ökologischer Bedeutung. Es ist mit Arten des Übergangsbereichs „Siedlungsraum – freie Landschaft“ zu rechnen (z.B. Hase, Fasan, Singdrossel). Kleinsäuger aus den entfernteren Gehölzstrukturen, die die Ackerfläche als Nahrungsraum nutzen (z.B. Kaninchen, Mausartige) locken zeitweise Beutegreifer der Avifauna auf die Fläche. – Der südlich verlaufende Legdener Mühlenbach ist im Normprofil ausgebaut und von einer eutrophilen Ufervegetation (annähernd Brennessel-Dominanzgesellschaft) begleitet. Die Uferbereiche werden regelmäßig gemäht. Am südlichen Ufer verläuft eine Baumreihe aus Weide und Vogelbeere. – Die biologische Vielfalt im Plangebiet und den angrenzenden Flächen ist als gering einzuschätzen. Das Plangebiet übernimmt im Biotopverbund keine Bedeutung. – Als lineares Element übernimmt der Legdener Mühlenbach Funktionen im Biotopverbund. 	nachrangig mittel nachrangig mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Im überwiegenden Planbereich: Brauner und grauer Plaggenesch, meist über Gleyen, aus stark humosem bis lehmigem Sand, geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit (BWZ 25-40), hohe Sorptionsfähigkeit, sehr schutzwürdiger Boden aufgrund Archivfunktion. – Kleinflächig im östlichen Planbereich: Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus steinig stark lehmigem Sand bis stark sandigem Lehm, mittlere Ertragsfähigkeit (BWZ 45-60), mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit (Angaben nach Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 3908 Ahaus und Karte der schutzwürdigen Böden). 	hoch mittel

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Fortsetzung)		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet sind (abgesehen von den Regenrückhaltebecken) keine Oberflächengewässer vorhanden. – Südlich des Plangebiets verläuft der Legdener Mühlenbach (s. Biotoptypen). – Das Grundwasser steht bei 4-8 dm unter Flur. Unter Berücksichtigung der mittleren bis hohen Sorptionsfähigkeit der aufliegenden Böden besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen. 	<ul style="list-style-type: none"> – mittel mittel
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet und seiner Umgebung vermischen sich klimatische Wirkungen der freien Landschaft und des Siedlungsbereichs. – Die Ackerflächen im Plangebiet und Umgebung produzieren bei Vegetationsbestand Frischluft. – Bezüglich lufthygienischer Belastungen (Immissionen) s. Mensch 	<ul style="list-style-type: none"> mittel mittel –
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten bzw. Biotopie vorgefunden und sind aufgrund der siedlungsnahen Lage und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. 	nachrangig
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Das Landschaftsbild des Plangebiets ist dominiert von den umliegenden Elementen des Siedlungsraumes (Wohngebiete, Hofstellen, Tankstelle). Der Gehölzbestand in den Böschungsbereichen der südlich verlaufenden L 555 grenzt das Plangebiet visuell von der südlich beginnenden freien Landschaft ab. Hervorzuheben ist die Blickbeziehungen auf die Osterwicker Pfarrkirche. 	nachrangig bis mittel
Kulturgüter und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Derartige Schutzgüter kommen im Plangebiet nicht vor. 	–
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). – Südlich des Plangebiets verläuft der Legdener Mühlenbachs mit einer auf diese Verhältnisse angepassten Vegetationsstruktur. 	–

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	
Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Entwicklung des Wohngebiets wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit mit Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion in Anspruch genommen. – Die bestehende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets wird durch das geplante Wohngebiet aufgrund der Gleichartigkeit der Nutzung nicht beeinträchtigt. – Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche und verkehrliche Immissionen bestehen nicht, da erforderliche Abstände zu den Emissionsquellen eingehalten werden (s. Pkt. 6.3).
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Inanspruchnahme der Ackerfläche geht ein Biototyp nachrangiger Wertigkeit für Fauna und Flora verloren. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen im südlichen Randbereich und insbesondere die Obstwiese als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme bieten mit zunehmendem Alter einen ökologisch wertvollen, dorfrandtypischen Lebensraum für Fauna und Flora. – Mit der Entwicklung der Obstwiese ist auch eine Erhöhung der biologischen Vielfalt verbunden, zudem wird der Biotopverbund in dieser südlichen Ortsrandlage gestärkt.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner historischen Archivfunktion vom Geologischen Dienst NRW als sehr schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp (Plaggenesch) betroffen. – Unter der Ausgleichsfläche ist von einer Aufwertung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Fortsetzung)	
Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser sind mit der geplanten, keine Verunreinigungen hervorruhenden Wohnnutzung nicht gegeben. – Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Versiegelung nicht erheblich nachteilig betroffen. – Der südlich angrenzende Legdener Mühlenbach wird im Bereich der Wohngrundstücke durch eine Anpflanzung vor Beeinträchtigungen geschützt. Mit der Obstwiese wird eine Aufwertung des Gewässerumfelds erzielt. Die hydraulischen Verhältnisse werden aufgrund der vorgeschalteten Regenrückhaltebecken nicht verändert.
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Planung wird eine Fläche von mittlerer klimatischer Funktion in Anspruch genommen. An ihre Stelle treten ein Klima des Siedlungsbereichs und klimatisch positiv wirkende Strukturen (Obstwiese). Wesentliche, über die mikroklimatische Ebene hinausgehende Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind daher nicht zu erwarten.
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da diese im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung nicht vorkommen und nicht zu erwarten sind.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung des Plangebiets und der visuell relativ isolierten Lage nicht zu erwarten. Mit der Entwicklung der Obstwiese im südöstlichen Randbereich als dorftypisches Element ist eine Aufwertung des Dorfrands verbunden.
Kulturgüter und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Da derartige Güter im Plangebiet nicht vorkommen, sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> – Da innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen, sind diese nicht betroffen. – Die Wasserführung des Legdener Mühlenbachs und der hierauf angepasste Vegetationsbestand sind von der Planung nicht betroffen. Eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist über die im westlichen Planbereich gelegenen Regenrückhaltebecken sichergestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) würden sich die derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern. Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

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

- Bodenschutz

Der Bodenschutzklausel kann in Abwägung mit dem Ziel der Bereitstellung von Bauland lediglich insofern entsprochen werden, als dass eine angrenzend an den Siedlungsbereich gelegene, bereits durch umliegende Bebauung bzw. den Verlauf der Umgehungsstraße vorgeprägte Fläche in Anspruch genommen wird. Eine sparsame Erschließung, d.h. eine Verminderung der vollständig versiegelten Bodenfläche, ist auch aus wirtschaftlichen Gründen vorgesehen.

Die Inanspruchnahme des als besonders schutzwürdig anzusehende Plagenseschs im westlichen Planbereich ist ebenfalls in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Wohnflächenentwicklung zu sehen. Die Gemeinde Rosendahl verfügt im Ortsteil Osterwick über keine Flächen, die geeignete Voraussetzungen bieten. Die stufenweise Entwicklung der Wohngebiete im Bereich Kleikamp wurde von der Gemeinde bereits Ende der 1990er Jahre vorbereitet – u.a. wurde die bauliche Weiterentwicklung bereits in der Entwässerungsplanung des Wohngebiets „Kleikamp I“ bei der Dimensionierung der Regenrückhaltebecken berücksichtigt.

Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme des Bodens wird mit der plangebietsinternen Ausgleichsfläche erzielt, da hiermit auch eine Aufwertung des Schutzguts Boden verbunden ist.

- NATURA 2000

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

- Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung werden mit den Festsetzungen zu entsprechenden Gebäudestellungen ermöglicht, ihre Realisierung (z.B. Photovoltaik, Brauchwassernutzung) liegt aber in der Verantwortung der jeweiligen Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer.

- Landschaftsplan

Die Vorgaben der Entwicklungskarte des Landschaftsplans „Ausbau der Landschaft für die Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ werden bezüglich klimatisch positiver Maßnahmen (Gehölzstrukturen) berücksichtigt. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich, da mit dem Einhalten ausreichender Abstände keine Immissionsbeeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung verbleiben.

Gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW tritt der Landschaftsplan für diesen Bereich außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung nicht widerspricht.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, die gem. §§ 18ff BNatSchG und § 1a BauGB zu erfassen und auszugleichen sind. Betroffen ist eine Ackerfläche. Das Vermeidungsgebot gem. BNatSchG ist hier in der Abwägung mit dem Angebot an Wohnbauflächen zu sehen. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen betreffen insbesondere die Schaffung von ökologisch und landschaftlich wertvollen Dorfrandstrukturen (insbesondere Obstwiese).

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung des Wohngebiets sollen eine ansprechende Durchgrünung sichern.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) zeigt auf, dass ein plangebietsinterner Ausgleich des mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft durch die großflächige Obstwiese erreicht wird.

7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleikamp II“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- der Immissionsschutz für die geplante Wohnbebauung gewährleistet ist,
- keine ökologisch hochwertigen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- die Vorgaben des Landschaftsplans soweit möglich berücksichtigt werden,
- der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsintern ausgeglichen wird und hiermit weitgehend auch ein Ausgleich des in Anspruch genommenen sehr schutzwürdigen Bodens verbunden ist.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Ortslage Osterwick bestehen keine sinnvollen alternativen räumlichen Planungsmöglichkeiten, da die Entwicklung dieses Baugebiets bereits in den 1990er-Jahren begonnen wurde und bereits infrastrukturelle Voraussetzungen (z.B. Entwässerung) getroffen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen somit nicht.

7.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung.

Über die Betrachtung der Immissionsituation (s. Pkt. 6.3) hinausgehende 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.

Die Überwachung der Anlage der plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme wird von der Gemeinde durchgeführt. 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.

7.8 Zusammenfassung

Im Süden der Ortslage Osterwick ist im Rahmen der in den 1990er Jahren begonnenen stufenweisen Entwicklung von Wohnbauflächen die Realisierung eines weiteren Wohngebiets vorgesehen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten flächenübergreifenden und -spezifischen Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Hinblick auf die südlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. verlaufende L 555.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung würde das Plangebiet in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Eine zukünftige Wohnnutzung würde planungsrechtlich nicht vorbereitet.
- Planungsalternativen bestehen aufgrund der bereits in den 1990er Jahren vorbereiteten Planung für die Ortslage Osterwick nicht.
- Der mit der Inanspruchnahme einer Ackerfläche für ein Wohngebiet verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft wird plange-

bietsintern mit der Entwicklung einer Obstwiese vollständig kompensiert.

- Maßnahmen zum Monitoring betreffen die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

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

8. Bodenordnung und Durchführung der Planung

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

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,36 ha	- 100,0 %
davon:		
– Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	- 47,9 %
– Verkehrsfläche	0,20 ha	- 8,4 %
– Öffentliche Grünfläche	0,12 ha	- 5,1 %
– Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,71 ha	- 30,1 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,20 ha	- 8,5 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im August 2006

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

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt. Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplan (23.580 qm) reduziert, da der mit der Anlage der Regenrückhaltebecken (1.980 qm) an der Straße „Elsen“ verbundene Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der wasserrechtlichen Fachplanung bearbeitet wurde.

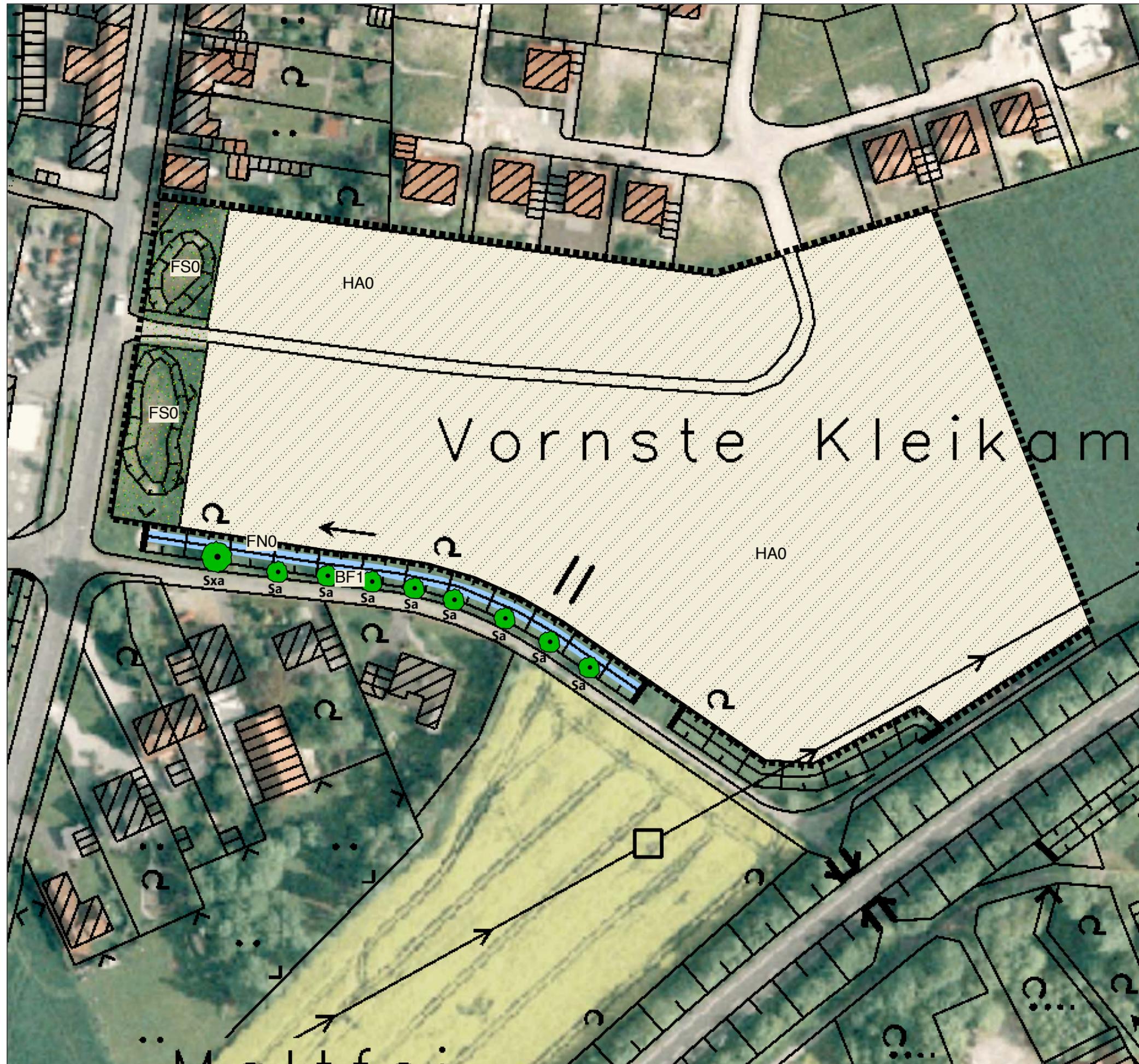
Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt somit 21.600 qm.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	21.600,00	2,00	1,00	2,00	43.200,00
Summe G1		21.600,00				43.200,00

* MSWKS und MUNLV (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Düsseldorf

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Öffentliche Verkehrsfläche		2.000,00				0,00
1.1	Versiegelte Flächen	2.000,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Öffentliche Grünfläche		1.230,00				2.460,00
o.A.*	Spielplatz	1.230,00	2,00	1,00	2,00	2.460,00
Allgemeines Wohngebiet (60 % Versiegelung)		11.305,00				9.754,00
1.1	Versiegelte Flächen	6.785,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Gartenflächen	4.310,00	2,00	1,00	2,00	8.620,00
8.1**	Hecken, Gebüsche (Anpflanzungen)	210,00	6,00	0,90	5,40	1.134,00
Ausgleichsflächen		7.065,00				49.455,00
3.6	Obstwiese (jung)	7.065,00	7,00	1,00	7,00	49.455,00
Summe G2		21.600,00				61.669,00
* entspricht in seiner Wertigkeit der des Biotoptyps 4.1						
** Korrekturfaktor von 0,9 aufgrund Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohnnutzung						

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	61.669,00	-	43.200,00 = 18.469,00
Ausgleichsüberschuss	18.469	Biotopwertpunkte	



Biototypen

Gehölze

BF1 Baumreihe

Gewässer

FN0 Graben

FS0 Rückhaltebecken

Anthropogene Biotope

HA0 Acker

Sonstiges

Grenze des Bebauungsplangebietes

Baumarten

Sa *Sorbus aucuparia* Vogelbeere
 Sxa *Salix aurita* Ohrweide

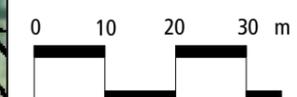
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan „Kleikamp II“

Maßstab	1 : 1.000
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	CS / Vi.
Datum	Aug. 2006

WOLTERS PARTNER
 ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
 DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
 TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088



Auftraggeber:
 Gemeinde Rosendahl

