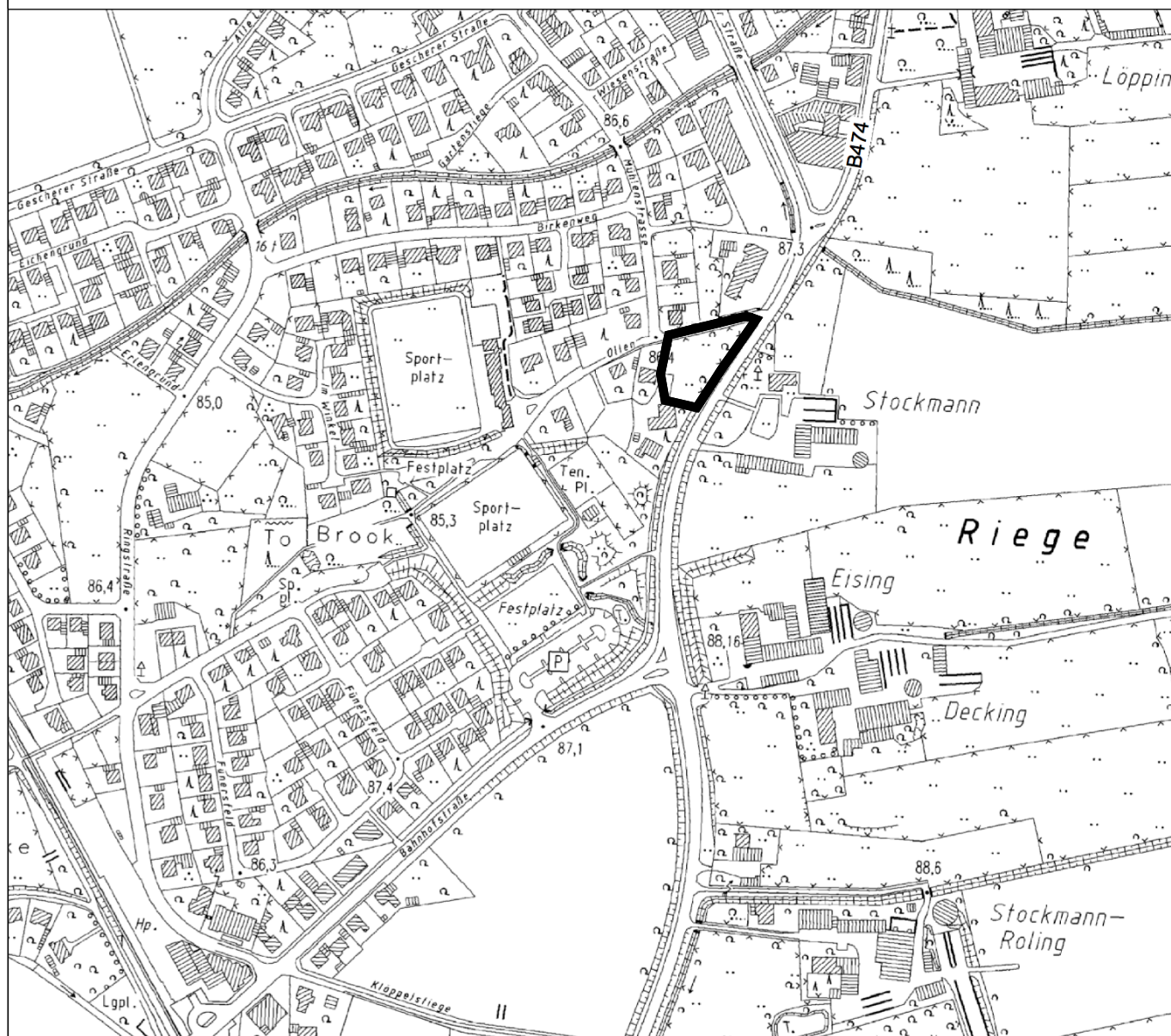




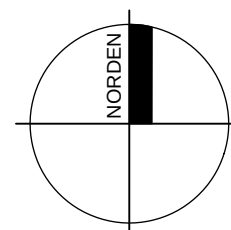
43. Änderung des Bebauungsplanes

"Gartenstiege" Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	21.11.2019
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	

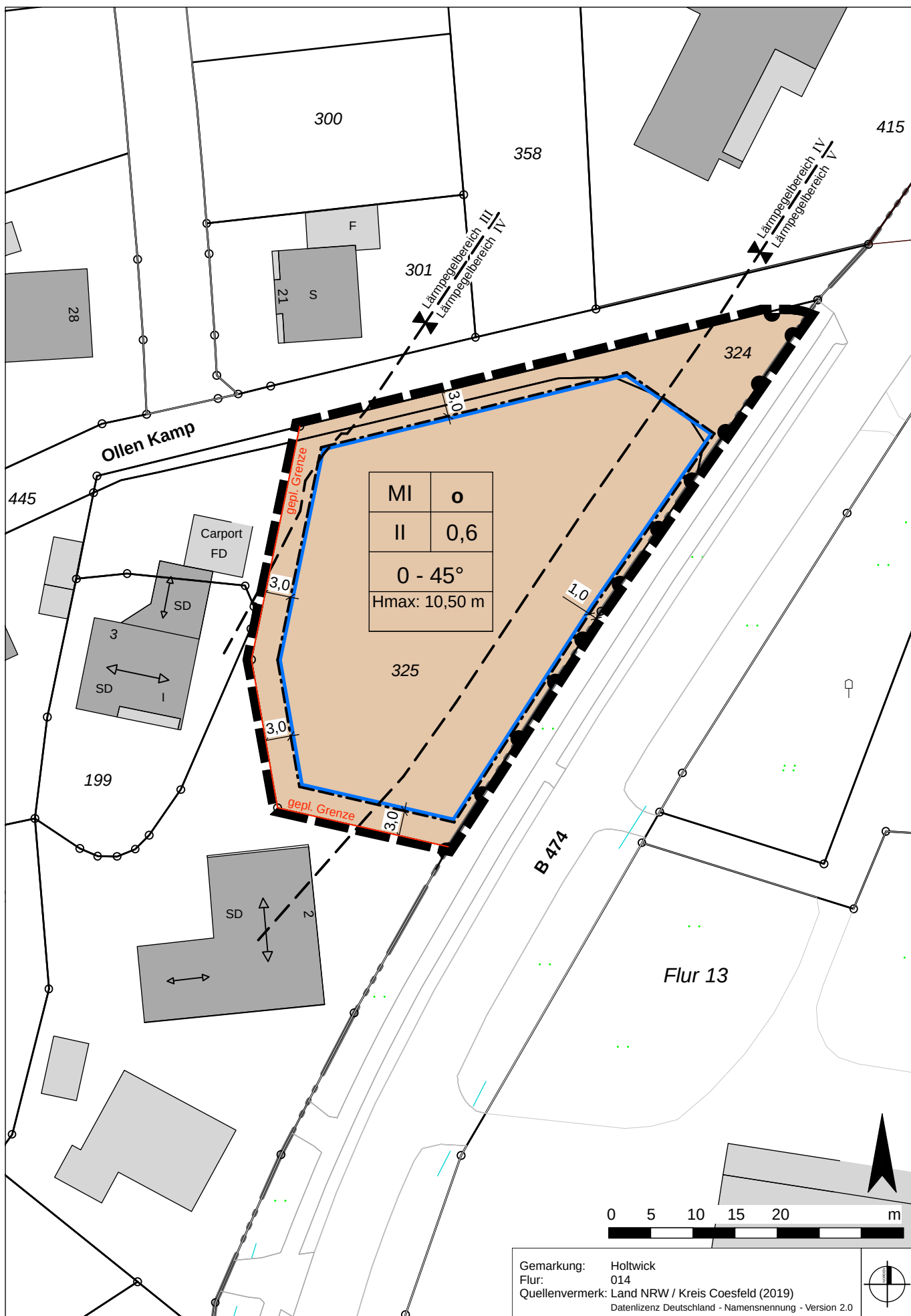


Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 info@wolterspartner.de





PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

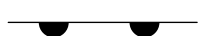
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise

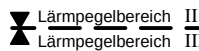
 Baugrenze

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

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

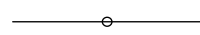
 Lärmpegelbereiche

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 45 ° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

Flur 10 Flurnummer

123 Flurstücksnummer

 Gebäude mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Mischgebiet

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße "Ollen Kamp" angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der B474 sind für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

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).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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 dürfen.

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

Wird Bezug auf technische Regelwerke genommen – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am ____ . ____ . ____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 43. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den ____ . ____ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Heitz
(Schriftführer)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ____ . ____ . ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ____ . ____ . ____ bis ____ . ____ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Rosendahl, den ____ . ____ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am ____ . ____ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 43. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Rosendahl, den ____ . ____ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Heitz
(Schriftführer)

Diese 43. Änderung des Bebauungsplanes - 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 ____ . ____ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am ____ . ____ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 43. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Rosendahl, den ____ . ____ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Heitz
(Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 43. Änderung des Bebauungsplanes am ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

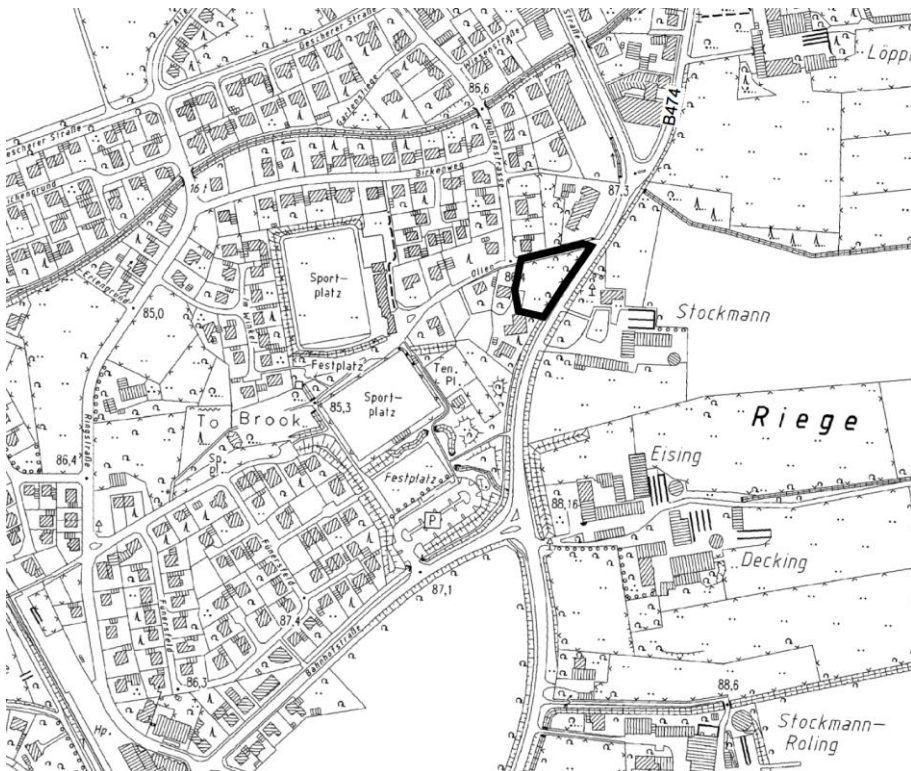
Rosendahl, den ____ . ____ . ____

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

43. Änderung Begründung Bebauungsplan „Gartenstiege“ – Vorentwurf –

Verfahren: § 13a BauGB

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Änderung des Maß der baulichen Nutzung	5	
2.3	Änderung der überbaubaren Fläche	5	
2.4	Dachneigung	6	
2.5	Erschließung	6	
2.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6	
3	Natur und Landschaft / Freiraum	6	
3.1	Eingriffsregelung	6	
3.2	Biotop- und Artenschutz	7	
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
3.4	Forstliche Belange	10	
3.5	Belange des Klimaschutzes	10	
4	Sonstige Belange	10	
4.1	Ver- und Entsorgung	10	
4.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11	
4.3	Immissionsschutz	11	
4.4	Denkmalschutz	13	

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 43. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick gefasst. Das Plangebiet umfasst einen rund 0,22 ha großen Bereich, der sich am südöstlichen Ortsrand der Ortslage sowie im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ befindet. Das Änderungsgebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 324 und 325, Flur 14, der Gemarkung Holtwick und wird begrenzt durch

- die Straße „Ollen Kamp“ im Norden,
- der Bundesstraße B 474 im Osten sowie
- durch die an die B 474 und der Straße „Ollen Kamp“ angrenzende Wohnbebauung im Süden und Westen.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Bauvorhaben, welches die Realisierung einer Lagerhalle inkl. Büroräumen sowie ggf. eines Wohnhauses vorsieht. Dementsprechend ist als Planungsziel der Bebauungsplanänderung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung zu nennen.

Da das oben genannte Planvorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Planungsvorhabens zu schaffen.

1.3 Planverfahren

Da durch die o.g. Änderungspunkte die Grundzüge der Planung berührt werden und sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rosendahl befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,22 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Änderungsverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

1.4 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich weist gegenwärtig - entgegengesetzt zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes - keine Bebauung auf und stellt sich als Grünfläche dar. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die Straße „Ollen Kamp“. Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Bundesstraße 474 und den dort verlaufenden Fuß- und Radweg begrenzt. Vereinzelt befinden sich Bäume entlang des Fuß- und Radweges. Im Süden und Westen des Änderungsbereiches schließt sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an, dessen Grundstücke durch Schnitthecken vom Plangebiet abgegrenzt werden.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland stellt die Fläche des Änderungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dementsprechend wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich jedoch um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist es gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor die Flächennutzungsplan geändert ist und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Zudem wird eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 30 – 50° auszubilden.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung zu schaffen, wird die Art der baulichen Nutzung die im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist durch „Mischgebiet“ ersetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind unzulässig.

2.2 Änderung des Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird aufgehoben. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen fest. Zudem wird die gegenwärtig auf 0,3 begrenzte Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, wobei sich die Festsetzung an den Obergrenzen der BauNVO für ein „Mischgebiet“ orientiert und eine wirtschaftliche Ausnutzung im Sinne einer nachhaltigen Flächenversiegelung sicherstellt. Auch im Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe ergeben sich Änderungen, da die gegenwärtig wirksame Festsetzung der Drempehhöhe von 0,75 m wegfällt und durch eine im Plan eingezeichnete maximale Baukörperhöhe ersetzt wird.

2.3 Änderung der überbaubaren Fläche

Um eine flexible Ausnutzung der Änderungsbereiches zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine großzügig gefasste Baugrenze festgesetzt, wie es auch im rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist. Jedoch ist in dem neu aufgestellten Bebauungsplan ein veränderter Verlauf der Baugrenze vorgesehen, da zum einen die heute wirksame Baugrenze im südlich angrenzenden Wohngebiet weiterverläuft und zum anderen eine Änderung der Abstände zu den angrenzenden Verkehrsstraßen und der Wohnbebauung vorgesehen ist. Zu der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Westen sowie zu der Erschließungsstraße im Norden hält die Baugrenze des vorliegenden Bebauungsplanes einen Abstand von 3,0 m ein. Zu der im Osten verlaufenden Bundesstraße wird der Abstand auf 1,0 m reduziert. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrenze sicherzustellen, wird darauf verzichtet den spitzwinkelig zulaufenden Teil der Fläche im Kreuzungsbereich der Verkehrsstraßen mit in die Baugrenze zu integrieren. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass zur Minimierung der Flächenversiegelung nicht überbaute Grundstücksflächen zu

begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind. Diese Festsetzung wird in der Änderung nicht übernommen, da nunmehr mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl eine unverhältnismäßige Versiegelung ausgeschlossen wird.

2.4 Dachneigung

Im Bebauungsplan ist derzeit das Satteldach als Dachform mit einer Neigung von 30 – 50° festgesetzt. Im Sinne einer Flexibilisierung dieser Regelung, auch im Rahmen einer angestrebten gemischten Nutzung, wird festgesetzt, dass Dachneigungen von 0 – 45° zulässig und dementsprechend auch Flachdächer realisierbar sind.

2.5 Erschließung

Auch Belange der verkehrlichen Erschließung sind von der Planänderung betroffen, da in der vorliegenden Planung die Festsetzung über ein Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der Bundesstraße 474 getroffen wird. Dementsprechend ist das Plangebiet über die Straße „Ollen Kamp“ erschlossen.

2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft Aussagen zu den vorhandenen Lärmpegelbereichen in dem Plangebiet, um den Schutz vor Lärmeinwirkungen, die durch den Straßenverkehr der B 474 entstehen, bei Neubauten sicherzustellen. Daraus resultierende Lärmschutzmaßnahmen sind dem Abschnitt zum Immissionsschutz (siehe Punkt 4.3) zu entnehmen.

3 Natur und Landschaft / Freiraum

3.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

3.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen sowie einer im November 2019 durchgeführten Ortsbegehung erstellt (Stufe I). Im Folgenden wird geprüft, 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. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

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

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingangsbereich von Rosendahl im Ortsteil Holtwick und umfasst eine Fläche von rund 0,2 ha. In östlicher Richtung an das Plangebiet angrenzend verläuft die B 474 mitsamt Fuß- und Radweg sowie straßenbegleitenden Einzelbäumen (Linden, Kastanie). Im Norden wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Ollen Kamp“ begrenzt. In westlicher und südlicher Richtung schließen sich private Wohnhäuser einschließlich dazugehöriger Gartenbereiche an. Das Plangebiet selbst wurde z. Z.T. der Ortsbegehung als innerörtliche Wiese genutzt. Es ist von einem mehrmaligen Schnitt der Fläche auszugehen. Im Westen des Plangebietes entlang der Grenze zu umliegenden Privatgärten steht ein junger Obstbaum. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Grünstrukturen von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Durch die östlich verlaufende B 474 bestehen Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr und Störungen durch Fußgänger und Radfahrer.

- **Potentiellies Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 3908 (Quadrant 4) 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und -weiden) 2 Fledermaus-, 27 Vogelarten sowie eine Amphibie (Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung* für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: August 2019.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3908, Stand: August 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = kein Vorkommen anzunehmen, + = Vorkommen nicht auszuschließen.

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Kleingehölze, Alleen, Bäume	Wiese
Säugetiere							
Eptesicus	Serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	+	Na	Na
Pipistrellus	Pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	(Na)
Vögel							
Accipiter	Gentilis	Habicht	B	G-	-	(FoRu), Na	(Na)
Accipiter	Nisus	Sperber	B	G	+	(FoRu), Na	(Na)
Alauda	Arvensis	Feldlerche	B	U-	-		FoRu!
Anthus	Pratensis	Wiesenpieper	B	S	-		FoRu
Anthus	Trivialis	Baumpieper	B	U	-	FoRu	
Ardea	Cinerea	Graureiher	B	G	-	(FoRu)	Na
Asio	Otus	Waldohreule	B	U	-	Na	(Na)
Athene	Noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	Na
Buteo	Buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	Na
Carduelis	Cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	FoRu	
Coturnix	Coturnix	Wachtel	B	U	-		(FoRu)
Cuculus	Tanorus	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)
Delichon	Urbica	Mehlschwalbe	B	U	-		(Na)
Dryobates	Minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	(Na)
Dryocopus	Martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	(Na)
Falco	Tinnunculus	Turmfalke	B	G	+	(FoRu)	Na
Hirundo	Rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	Na
Luscinia	Megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu!	
Passer	Montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	Na
Perdix	Perdix	Rebhuhn	B	S	-		FoRu
Phoenicurus	Phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	(Na)
Scolopax	Rusticola	Waldschnepfe	B	G	-	(FoRu)	
Streptopelia	Turtur	Turteltaube	B	S	-	FoRu	(Na)
Strix	Aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	(Na)
Sturnus	Vulgaris	Star	B	unbek.	-		Na
Tyto	Alba	Schleihereule	B	G	-	Na	Na
Vanellus	Vanellus	Kiebitz	B	U-	-		FoRu
Amphibien							
Hyla	Arborea	Laubfrosch	N	U	-	Ru!	Ru

- **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 bestehenden Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden. Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht immer artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

In Bezug auf **Säugetiere** (vgl. Tab. 1, hier: Zwerg-, Breitflügelfledermaus) können Quartiervorkommen von „Gebäudefledermäusen“ im Bereich des Plangebietes offenkundig ausgeschlossen werden (keine Gebäude im Plangebiet). Relevante Nahrungsfunktionen sind aufgrund der Größe und der Ausstattung nicht anzunehmen. Die bestehenden Einzelbäume übernehmen keine Funktionen als Leitstruktur. Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren. Dies gilt auch für einen etwaigen Verlust als Nahrungshabitat, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der umliegenden Strukturen (Hofstelle, Gartenbereiche, Grünanlagen der Sportplätze) in dieser Hinsicht keine essentielle Funktion für die potentiellen Fledermausarten übernimmt.

Hinsichtlich der **Avifauna** sind bei den bestehenden Grünstrukturen sowie der vorliegenden Störungen durch die B 474 mitsamt Fuß- und Radweg lediglich Sperber und Turmfalke nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Tab. 1). In dieser Hinsicht kann das Plangebiet ein sporadisch genutztes Teilnahrungshabitat für die Arten darstellen. Eine essentielle Funktion und damit ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann jedoch ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht anzunehmen, da weder ausreichend große und ungestörte Gehölzbestände noch Gebäudenischen vorkommen. Die ökologische Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG ist durch die gleich- bzw. höherwertigen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auch bei Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.

Im Rahmen der erfolgten Bestandserfassung wurden Hinweise auf Vorkommen europäischer Vogelarten (Taubennest) im Plangebiet festgestellt. Da die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden Einzelbäume nicht planungsrechtlich festgesetzt werden, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten) eine ggf. notwendige Entfernung nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gehölzentfernungen (sofern erforderlich) sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

3.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

3.5 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für das Plangebiet aktuell „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Planungsrechtlich sind daher mit der vorliegenden Änderung in „Mischgebiet“ keine relevanten Belange des Klimaschutzes betroffen. Vielmehr sorgt die geplante Innenverdichtung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden dafür, dass einer weiteren Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich entgegengewirkt wird. Aufgrund der integrierten Lage können auch Verkehrsbewegungen durch die zukünftigen Bewohner sowie Kundenverkehre minimiert und auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Aufgrund der Lage der Fläche im innerörtlichen Bereich von Rosendahl, ist diese durch bestehende Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr gekennzeichnet. Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet.

4 Sonstige Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Baufläche innerhalb des Änderungsgebietes wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt.

Für ein Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden anzusetzen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Art, Nutzung und Bauweise der möglich zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplangebiet wird davon ausgegangen, dass

eine besondere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist dabei eine Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz. Auf Grundlage einer Rohrnetzberechnung wurden für diese Hydranten eine flächenmäßige Entnahmemöglichkeit von 96 m³/h nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmeknoten eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

4.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die Fläche des Änderungsbereichs nicht bekannt.

4.3 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet*.

Dabei wurden sowohl die von dem Verkehr auf der B 474 verursachten Straßenverkehrsimmissionen, als auch der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm betrachtet.

- **Gewerbelärm**

Als Grundlage für die Ermittlung des Gewerbelärms eines ansiedlungswilligen Elektrobetriebes in der näheren Umgebung des Plangebietes dienten die Richtwerte der TA Lärm. Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass die gem. Nr. 6.1 der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im nachbarschaftlichen Umfeld des Plangebietes im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und mindestens 11 dB(A) unterschritten werden. Ein Nachtbetrieb (22.00 – 6.00 Uhr) ist nicht vorgesehen.

Dementsprechend hat der Gewerbelärm keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

- **Verkehrslärm**

Als Grundlage für die Ermittlung des von der B 474 ausgehenden Verkehrslärms dienten ebenfalls die Richtwerte der TA Lärm.

Die schalltechnische Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass der in Mischgebieten anzustrebende Orientierungswert von tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB (A) im nordwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eingehalten, jedoch im Nahbereich des Bundesstraße um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) je nach Geschoss allenfalls im Nordwesten eingehalten und im Nahbereich jedoch auch um bis zu 10 dB(A) überschritten.

* Schalltechnische Untersuchung
gem. DIN 18005-1 Schallschutz
im Städtebau – zur Änderung
des Bebauungsplanes
„Gartenstiege“ der Gemeinde
Rosendahl, Ortsteil Holtwick,
Bericht Nr. 4164.1/02, Wenker
& Gesing Akustik und
Immissionsschutz GmbH,
Gronau, November 2019

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich demnach Außenlärmpegel, die die Orientierungswerte überschreiten, so dass der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen ist. Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann auch durch bauliche Maßnahmen am Gebäude oder einer günstigen Gebäudestellung erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa Lärmschutzwände/-wälle – scheiden in der gegebenen Situation entlang der B 474 aus, da zum einen keine ähnlichen Maßnahmen entlang der Bundesstraße errichtet worden sind und man daher zum anderen aus städtebaulicher Sicht, ein einheitliches Bild anstrebt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der B 474 sind für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnung und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnung und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnung und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,ges}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich

4.4 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.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, November 2019

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld