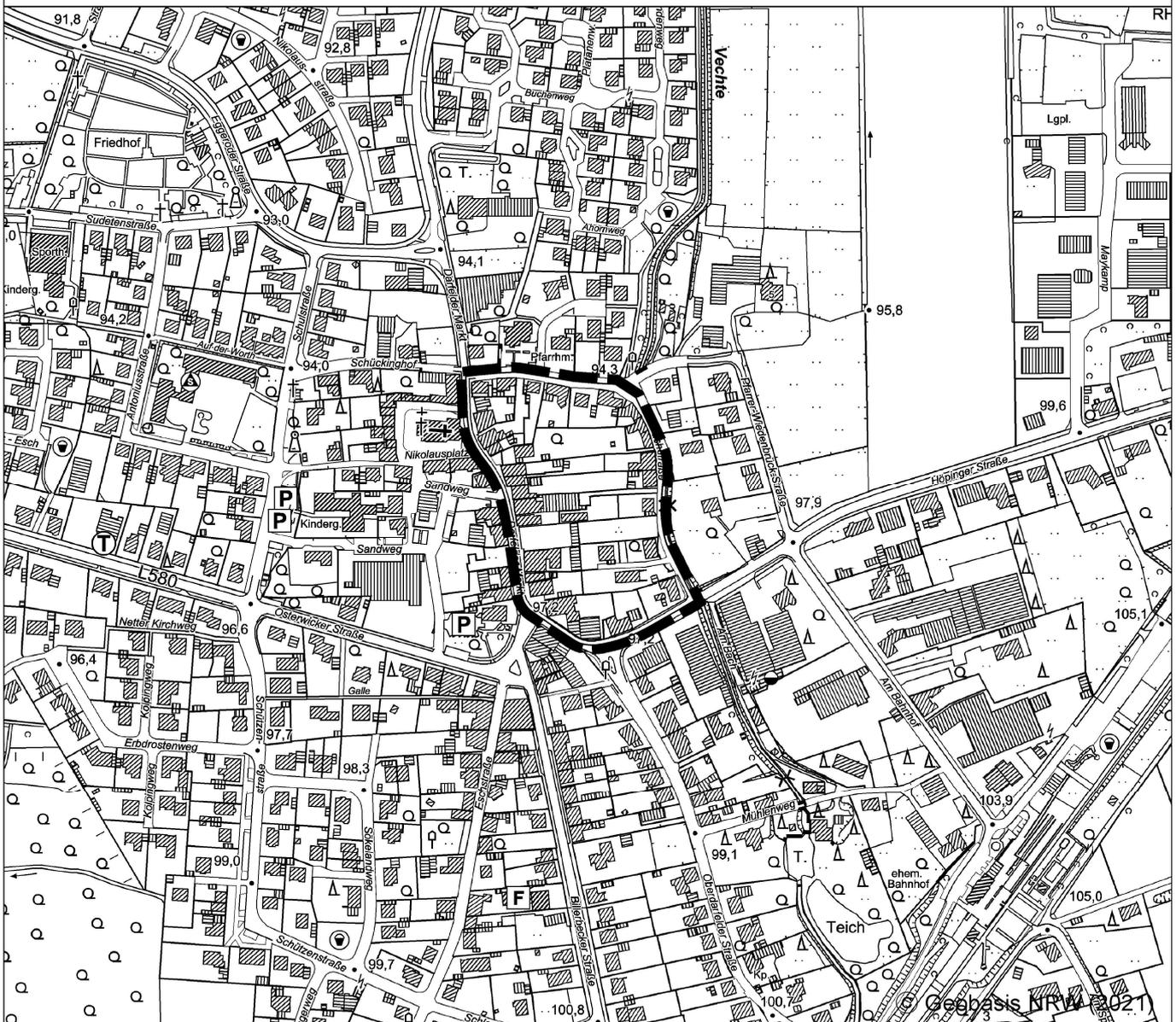


# Gemeinde Rosendahl



## Bebauungsplan

### "Östlich des Darfelder Markt"



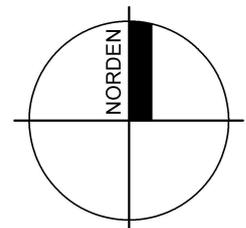
Planübersicht 1 : 5.000

Stand 10.05.2021 Verfahrensstand gem. §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Bearb.

Plangröße

Maßstab



Planbearbeitung:

**WP/**WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH

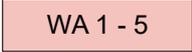
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

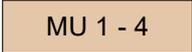


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 WA 1 - 5 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

 MU 1 - 4 Urbanes Gebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 / 0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß

FH max. Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max. Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NHN  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH: Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Meter über NHN  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Meter über NHN  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

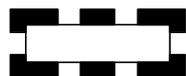
### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Planzeichenerläuterung - Vorentwurf

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



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

**St**

Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger



Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger

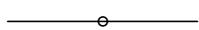
**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**



Flurgrenze

Flur 2

Flurnummer



Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer



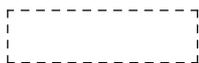
Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet



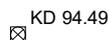
Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet



Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen



Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücksgrenzen, Stellplätze, Planung Gebäude)



Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

Wandh.

Wandhöhe der Bestandsgebäude in Meter über NHN

Firsth.

Firshöhe der Bestandsgebäude in Meter über NHN



Firstrichtung der Bestandsgebäude

# FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.2.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhen und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

### 2.2 Grundflächenzahl

Im Plangebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits vorhanden war.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Innerhalb des Plangebietes kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, in dem sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand.

## HINWEISE

### 1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Rosendahl und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) 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 des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

### 2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.

### 4. KAMPFMITTEL

Bodeneingreifende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02931/822281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder die Polizei zu verständigen.

### 5. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Rosendahl, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

### 6. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. So ist Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.

Zudem sollten im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden (Rodung zwischen dem 01.10.-01.03.) – vgl. § 39 BNatSchG.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**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 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

# Gemeinde Rosendahl

## Bebauungsplan "Östlich des Darfelder Marktes"

### 1. Aufstellungsbeschluss

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

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Heitz  
(Schriftführer)

### 2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den .....

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

### 3. Beschluss zur Offenlage

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

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Heitz  
(Schriftführer)

### 4. Offenlage

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den .....

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

### 5. Satzungsbeschluss

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

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Heitz  
(Schriftführer)

### 6. Bekanntmachung

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

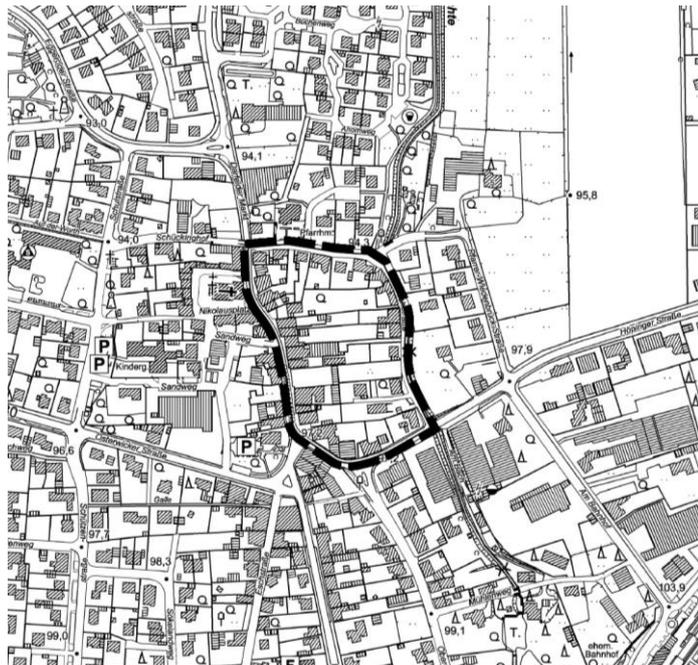
.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

# Bebauungsplan „Östlich des Darfelder Markt“

Begründung

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Gemeinde Rosendahl



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1	Anbindung an das Straßennetz	8
4.2	Ruhender Verkehr	9
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>9</b>
5.1	Eingriffsregelung	9
5.2	Artenschutz	9
5.2.1	Bestandsbeschreibung	9
5.2.2	Artvorkommen	10
5.2.3	Beschreibung des Vorhabens und der Wirkfaktoren	11
5.2.4	Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte	11
5.2.5	Maßnahmen	13
5.3	Klimaschutz	14
5.4	Natura 2000	14
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten / Kampfmittel</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... den Aufstel-  
lungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlich des Darfelder Markt“  
im Ortsteil Darfeld gefasst.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich im Ortskern des Orts-  
teils Darfeld. Es wird begrenzt

- durch die „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ im Norden,
- die „Bachstraße“ im Osten,
- die „Höpinger Straße“ im Süden sowie
- den „Darfelder Markt“ im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeich-  
nung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Flächen östlich des „Darfelder Markt“ bilden einen Teil des histo-  
rischen Ortskerns von Darfeld. Die Bebauung war über Jahrzehnte  
geprägt durch eine Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen  
Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie. Mit dem fortschreitenden  
Wandel in Landwirtschaft, Gewerbe und Handel hat das Gebiet einen  
zunehmenden Funktionsverlust erlitten, da mit Ausnahme einzelner  
Dienstleistungsnutzungen und gastronomischer Angebote die über-  
wiegende Zahl der sonstigen gewerblichen Nutzungen aus diesem  
Bereich verlagert wurden. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Um-  
nutzung und Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb des Plan-  
gebietes.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, sodass die  
planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB  
zu bewerten ist. Dies führt im Rahmen von Baugenehmigungsverfah-  
ren immer wieder zu Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit kon-  
kreter Ansiedlungsvorhaben.

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher  
Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die  
Gemeinde Rosendahl nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungs-  
planes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige  
städtebauliche Entwicklung zu definieren und eindeutige Regelungen  
für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren. Dabei soll sowohl  
eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht als  
auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern  
verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen  
werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ durch eine Straßenrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern und geprägt. Entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ und der „Bachstraße“ geht die Bebauung in eine reine Wohnnutzung über. Der Blockinnenbereich ist weitestgehend unbebaut und wird als Gartenbereiche genutzt.

Während am „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ eine zwei bis zweieinhalb-geschossige Bebauungsstruktur vorherrscht, besteht entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ eine niedrigere, überwiegend eineinhalb-geschossige Bebauungsstruktur.

Die westliche Seite des „Darfelder Markt“ wird ebenfalls durch Wohngebäude und einzelne Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (Banken, Physiotherapie) geprägt. Im Nordwesten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Nikolaus mit der Kirchringumbauung am Nikolausplatz. Südlich des Plangebietes befinden sich an der „Höpinger Straße“ gewerbliche Nutzungen, die östlich der Vechte in den Gewerbestandort „Am Bahnhof“ übergehen.

Nördlich und östlich des Änderungsgebietes finden sich überwiegend wohnbaulich geprägte Strukturen. Unmittelbar östlich der „Bachstraße“ verläuft die Darfelder Vechte, die im Bereich Oberdarfeld ihr Quellgebiet hat.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- Regionalplan

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

- Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl aus dem Jahr 2000 stellt für Plangebiet im westlichen und südlichen Teil entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ „Gemischte Bauflächen“ dar. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Norden schließen sich Wohnbauflächen an das Plangebiet an, im Südosten stellt der Flächennutzungsplan im Umfeld des Bahnhofs gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie die rechtssichere Steuerung der künftigen Entwicklung des Ortskerns. Art

und Maß der baulichen Nutzung, wie sie derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind, bilden dabei den Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ wird die gewachsene Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Anteil an Wohnnutzung berücksichtigt und langfristig gesichert. Darüber hinaus werden die Flächen entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ und der „Bachstraße“ als innerörtliche Wohnstandorte erhalten und gestärkt.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der derzeitigen Nutzungsstruktur und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet in zwei Nutzungsbereiche gegliedert:

- **Urbanes Gebiet**

Um die an den „Darfelder Markt“ und die „Höpinger Straße“ angrenzenden Flächen weiterhin für zentrale Nutzungen des Ortskerns mit einem gleichzeitig hohen Anteil an Wohnnutzungen zu sichern, werden diese als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß ihrer Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein. Damit bietet diese Gebietskategorie ein Höchstmaß an Flexibilität für die künftige Entwicklung des Ortskerns.

Innerhalb des urbanen Gebietes werden sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes im Ortskern angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf den Ortskern und insbesondere die für die Identität des Ortes wichtigen Bereiche um die Kirche St. Nikolaus zu vermeiden.

Aus dem gleichen Grund werden die gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in „Kerngebieten“ allgemein zulässig sind) ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind die gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. Dies geschieht, um zusätzliche Verkehrsströme, die mit der bestehenden Nutzung und insbesondere mit der verkehrsberuhigten Gestaltung des „Darfelder Markt“ in Konflikt stehen, zu unterbinden. Zudem fügen sich Tankstellen aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht in das bestehende Ortsbild ein.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe bleiben als Ausnahme zulässig, da die attraktive Lage des Gebietes im Ortskern nahe der Vechte ggf. Möglichkeiten für die Ansiedlung entsprechender touristischer Nutzungen bietet. Die gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe bleiben als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes, um vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung planungsrechtlich die Möglichkeit zu eröffnen, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gebietes zuzulassen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für das „Urbane Gebiet“ auf 0,8 und für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestand, da in Einzelfällen die Grundstücke entlang des „Darfelder Markt“ aufgrund der historisch bedingten Parzellenschnitte teilweise einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 3,0 im „Urbanen Gebiet“ bzw. 1,2 im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht möglich ist.

### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Die Festsetzungen zu Baukörperhöhen und Geschossigkeit orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Überwiegend wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Lediglich im zentralen Bereich entlang des „Darfelder Markt“ wird eine zwei- bis drei-geschossige Bauweise festgesetzt, um hier aufgrund der historisch bestehenden höheren Bebauung eine nach heutigen Maßstäben wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Um das Einfügen der Bebauung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden ergänzend zulässige First- und

Traufhöhen festgesetzt, die sich eng an dem vorhandenen Bestand orientieren und im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit in Meter über NHN festgelegt werden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die zulässigen Firsthöhen variieren entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand zwischen 104,00 m ü. NHN und 110,00 m ü. NHN, was bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche einer Höhe von ca. 6,00 bis 12,00 m entspricht. Entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ und der „Bachstraße“ sind diese mit 104,00 m ü. NHN bis 105,00 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 9,00 m bis 10,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche entspricht.

Die zulässigen Traufhöhen variieren entlang des „Darfelder Markt“ zwischen 99,00 m ü. NHN bis 100,5 m ü. NHN im Norden über 103,00 m ü. NHN bis 104,5 m ü. NHN im zentralen Bereich und 100,00 m ü. NHN bis 102,00 m ü. NHN im südlichen Bereich je nach den Höhen der Bestandsbebauung. Dies entspricht einer Traufhöhe von mindestens 4,50 m bis max. 7,50 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche.

Die Mindesthöhe der Traufhöhe wird dabei festgesetzt, um eine angemessene gleichmäßige Höhe der Raumkante in diesem für den Ortskern Darfelds wichtigen Bereich zu sichern.

Entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ und der „Bachstraße“ sind diese mit 97,50 m ü. NHN bis 99,50 m ü. NHN im nördlichen Teil und 98,00 m ü. NHN bis 100,50 m ü. NHN im südlichen Bereich festgesetzt, was einer Höhe von mindestens 3,50 m bis max. 6,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche entspricht.

Auf diese Weise werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen gesichert und den Eigentümern in Teilen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, ohne dass grundsätzliche Beeinträchtigungen des Straßenbildes zu erwarten sind.

Für die ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich, die sich vollständig innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche befinden, werden ebenfalls ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen getroffen. Diese orientieren sich - wie im nördlichen Bereich - an den bereits genehmigten Neubauvorhaben oder an dem angrenzend an der Bachstraße vorhandenen Bestand und den dort vorhandenen Gebäudehöhen.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Entlang des „Darfelder Markt“ werden die überbaubaren Flächen mit Baulinien festgesetzt, um die bestehende historisch entstandene Ge-

bäudeflucht im Plangebiet zu sichern.

Entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“, der „Bachstraße“ und der „Höpinger Straße“, wird straßenseitig die überbaubare Fläche durch Baugrenzen gesichert, da hier der exakten Lage der Gebäude zur Definition und Begrenzung des öffentlichen Raumes nicht eine vergleichbare städtebauliche Bedeutung zukommt wie etwa am „Darfelder Markt“.

Für die rückwärtigen Grundstücksteile werden die überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden im Blockinnenbereich ergänzende Baumöglichkeiten in zweiter Reihe durch Festsetzung entsprechender überbaubarer Flächen ermöglicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur im Plangebiet wird für das Plangebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m sowie Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig.

Aufgrund der historisch entstandenen Bebauungsstrukturen, die teilweise ohne oder mit zu geringem Grenzabstand errichtet wurden, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzständige Bebauung oder auch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zugelassen werden kann, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand. Anforderungen des Brandschutzes sind in jedem Einzelfall unabhängig davon im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

### **3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung der Gebäude, insbesondere entlang des „Darfelder Markt“, besitzt eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird daher geprüft, ob ergänzende gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Straßennetz.

Im Bebauungsplan werden notwendige Erschließungsflächen auf privaten Flächen im Blockinnenbereich mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger pla-

nungsrechtlich gesichert.

## **4.2 Ruhender Verkehr**

Entlang der Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend öffentliche Parkplätze vorhanden. Im Übrigen sind die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 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.

Die Berechnung des Biotopwertdefizits sowie Lage und Art des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt und bis zum Satzungsbeschluss entsprechend festgelegt.

### **5.2 Artenschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

\* 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.

#### **5.2.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der dörflich geprägten Siedlungsstruktur von Darfeld und wird durch die „Höpinger Straße“, den „Darfelder Markt“, die „Bachstraße“ und die „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ komplett umschlossen. Die Bebauung orientiert sich entlang dieser Straßenzüge. In diesem Bereich ist der Boden bereits umfassend versiegelt. Einige der Häuser bieten aufgrund der zum Teil sehr alten Bausubstanz (vereinzelt leerstehende und baufällige Gebäude) zahlreiche Einschlußflöcher -z.T. in Form von Giebellüftungslöchern,

Spalten und Nistgelegenheiten für Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter). Die rückwärtig gelegenen Gartenstrukturen sind von ökologisch geringer Wertigkeit. Die früher vorhandenen Nutzgärten sind in neuerer Zeit zum großen Teil in Trittrasenflächen umgewandelt worden. Ältere ökologisch wertvolle Baum- oder Obstbaumbestände finden sich nicht im Plangebiet.

### 5.2.2 Artvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3909 (Quadrant 4) potentiell 21 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören 1 Säugetier-, 19 Vogel- und 1 Amphibienart (s. Tab. 1) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3909, Stand: Januar 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G= günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (+).

Art	Status	Erhaltungszustand	Gärten	Gebäude	Potential-Analyse
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)			
<b>Säugetiere</b>					
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	FoRu! +
<b>Vögel</b>					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G-	Na	+
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	Na	+
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	(Na)	-
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	Na	-
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	(FoRu)	FoRu! +
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	B	G		(FoRu) -
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	(FoRu), (Na)	-
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	(Na)	-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	Na	FoRu! +
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	Na	+
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	Na	FoRu! +
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	Na	FoRu! +
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	FoRu	-
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	Na	FoRu +
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	(FoRu)	-
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	unbek.	FoRu!, Na	-
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	Na	FoRu! +
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	Na	FoRu +
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	Na	FoRu! +
<b>Amphibien</b>					
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	N	U	(FoRu)	-

Laut Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden.

### **5.2.3 Beschreibung des Vorhabens und der Wirkfaktoren**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Nachverdichtung der Siedlungsstrukturen von Darfeld ermöglicht werden.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind sowohl durch die Baufelddräumung als auch die nachfolgende Bautätigkeit sowie die spätere Nutzung („Betrieb“) verschiedene Wirkfaktoren verbunden, die zu negativen Auswirkungen auf (planungsrelevante) Tier- und Pflanzenarten führen können. Hierzu gehören im Allgemeinen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Gehölzfällungen (Entfernung von Nisthilfen / Entwertung von Höhlenbäumen / Baumhöhlen), Flächeninanspruchnahme,

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme / Versiegelungen,
- Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize, Erschütterungen, Errichtung von Vertikalstrukturen),
- Barrierewirkungen,
- Stoffeinträge (Staub, Sand),

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize),
- Kollisionsrisiko,
- Stoffeinträge.

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung bedeutet dies insbesondere die Flächeninanspruchnahme der Gartenstrukturen im Zentrum des Plangebietes. Zum Teil werden Gehölzentfernungen notwendig werden. Darüber hinaus werden einige derzeit leerstehende Häuser entfernt und durch Neubauten ersetzt werden. Die baubedingten Wirkfaktoren werden vorübergehende Störungen verursachen. Als betriebsbedingte Wirkfaktoren werden insbesondere die Verdrängung und Vergrämung potentieller Arten durch die neuen Gebäude zu erwarten sein.

### **5.2.4 Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung - insbesondere der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielles Brut- und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären - können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Arten erfüllt (vgl. Tab. 1). Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vor-

kommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können oder potentiell denkbar sind.

- **Säugetiere**

Hinsichtlich der Fledermäuse (**Zwergfledermaus**) sind Quartiere in den Gehölzen aufgrund des geringen Alters und der Gehölzart nicht anzunehmen. Daher können Bruthabitate in den Gehölzen ausgeschlossen werden.

Die Nutzung einiger Gebäude als Sommerquartier ist nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist es daher erforderlich, dass vor Umbau oder Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die potenziellen Quartiere begutachtet und bewertet. Eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Bauzeitenregelung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.

Die Gehölz- und Gartenstrukturen können im Sommer als Jagdhabitat dienen. Aufgrund der geringen Wertigkeit und vorhandener Strukturen im Umfeld kann jedoch der Verlust einer essenziellen Funktion für die lokale Population ausgeschlossen werden.

- **Vögel**

Ein Vorkommen von überfliegenden Greifvögeln (**Habicht, Sperber, Turmfalke**) kann nicht ausgeschlossen werden. Allerdings übernimmt das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung (Bebauung) höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den **Kleinspecht**.

Die Vogelarten **Feldsperling** und **Star** können im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe und umfangreicher sowie höherwertiger Strukturen im Umfeld sind die Flächen im Plangebiet nicht von essentieller Bedeutung für die Erfüllung der ökologischen Funktion möglicher betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Um jedoch ein Tötungsrisiko (gem. § 44 BNatSchG) ausschließen zu können, ist daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes für die Baufeldräumung nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Das Plangebiet könnte aufgrund seiner dörflichen Struktur in ländlicher Lage für einige Eulenarten (**Steinkauz, Waldkauz, Schleiereule**) und anderen Gebäudebrütern (**Mehlschwalbe, Rauchschwalbe**) als Bruthabitat von Bedeutung sein. Aufgrund der zum Teil alten Bau-

substanz besitzen einige Häuser Lüftungslöcher in den Giebelflächen. Diese könnten, sofern sie nicht vergittert sind, insbesondere als Einflugmöglichkeit für Eulen fungieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist es daher erforderlich, dass vor Umbau oder Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die potentiellen Niststandorte begutachtet und bewertet. Eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Bauzeitenregelung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.

Als Nahrungshabitat spielt das Plangebiet für diese Arten aufgrund seiner strukturarmen Ausprägung und der anthropogenen Störung eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der geringen Größe und umfangreicher sowie höherwertiger Strukturen im Umfeld sind die Flächen im Plangebiet nicht von essentieller Bedeutung für die Erfüllung der ökologischen Funktion möglicher betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Darüber hinaus könnten die vorhandenen Garten- / Gehölzstrukturen von weiteren europäischen (aber nicht als planungsrelevant eingestuft) Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Deshalb sollte im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

- **Amphibien**

Aufgrund fehlender Strukturen kann der Laubfrosch im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **5.2.5 Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Vor Umbau oder Abriss der Gebäude muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Fledermäuse, Eulen oder gebäudebrütenden Vogelarten begutachten und bewerten. Es ist ggf. mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus

resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Bauzeitenregelung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.

- Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Der entsprechende Hinweis wurde in der Planzeichnung ergänzt.

### **5.3 Klimaschutz**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.4 Natura 2000**

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Vechte“ (DE-3809-302) und „Wald bei Haus Burlo“ (DE-3809-302) befinden sich in ca. 390 m bzw. ca. 1300 m Entfernung.

Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und aufgrund der Entfernung und Lage der FFH-Gebiete sind keine Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete zu erwarten.

## **6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt den für einen Ortskern typischen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen in dieser integrierten Lage im Ortskern aus. Insofern werden bei der Neuerrichtung von Gebäuden entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da das Plangebiet in diesen Bereichen weitestgehend bebaut ist, erfolgt die Ermittlung der not-

wendigen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zum Zeitpunkt eines Neubauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich entlang der „Höpinger Straße“ verschiedene gewerbliche Nutzungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass von diesen Betrieben Emissionen ausgehen, die Immissionskonflikte mit den Nutzungen im Plangebiet hervorrufen.

Durch das entlang der „Höpinger Straße“ festgesetzte „Urbane Gebiet“ und die dort geltenden Immissionsrichtwerte sind Einschränkungen der vorhandenen Betriebe nicht zu befürchten.

## **7 Ver- und Entsorgung**

- **Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden Aussagen zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ergänzt.

- **Abfallbeseitigung**

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

## **8 Altlasten / Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Altlastenvorkommen nicht bekannt. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet betroffen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmal „Darfelder Markt Nr. 16“.

Unmittelbar westlich des „Darfelder Markt“ befinden sich die Kirche St. Nikolaus sowie das Wohnhaus „Nikolausplatz Nr. 6“, die ebenfalls als Denkmäler eingetragen sind. Für Teile des Eckgebäudes „Darfelder Markt Nr. 21 / Nikolausplatz Nr. 13“ ist ebenfalls eine Teilunterschützstellung vorgesehen.

Unabhängig davon besitzt die Bebauung entlang des „Darfelder Markt“ grundsätzlich eine große städtebauliche Bedeutung, da diese gemeinsam mit St. Nikolaus Kirche und Kirchring (Nikolausplatz) den

historischen Kern Darfelds markiert.

Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass im Fall von kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	2,2 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,2 ha	–	54,5 %
– Urbanes Gebiet	0,9 ha	–	40,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,1 ha	–	4,6 %

## **11 Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

In vorliegendem Fall umfasst der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts im wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im laufenden Verfahren ergänzt.