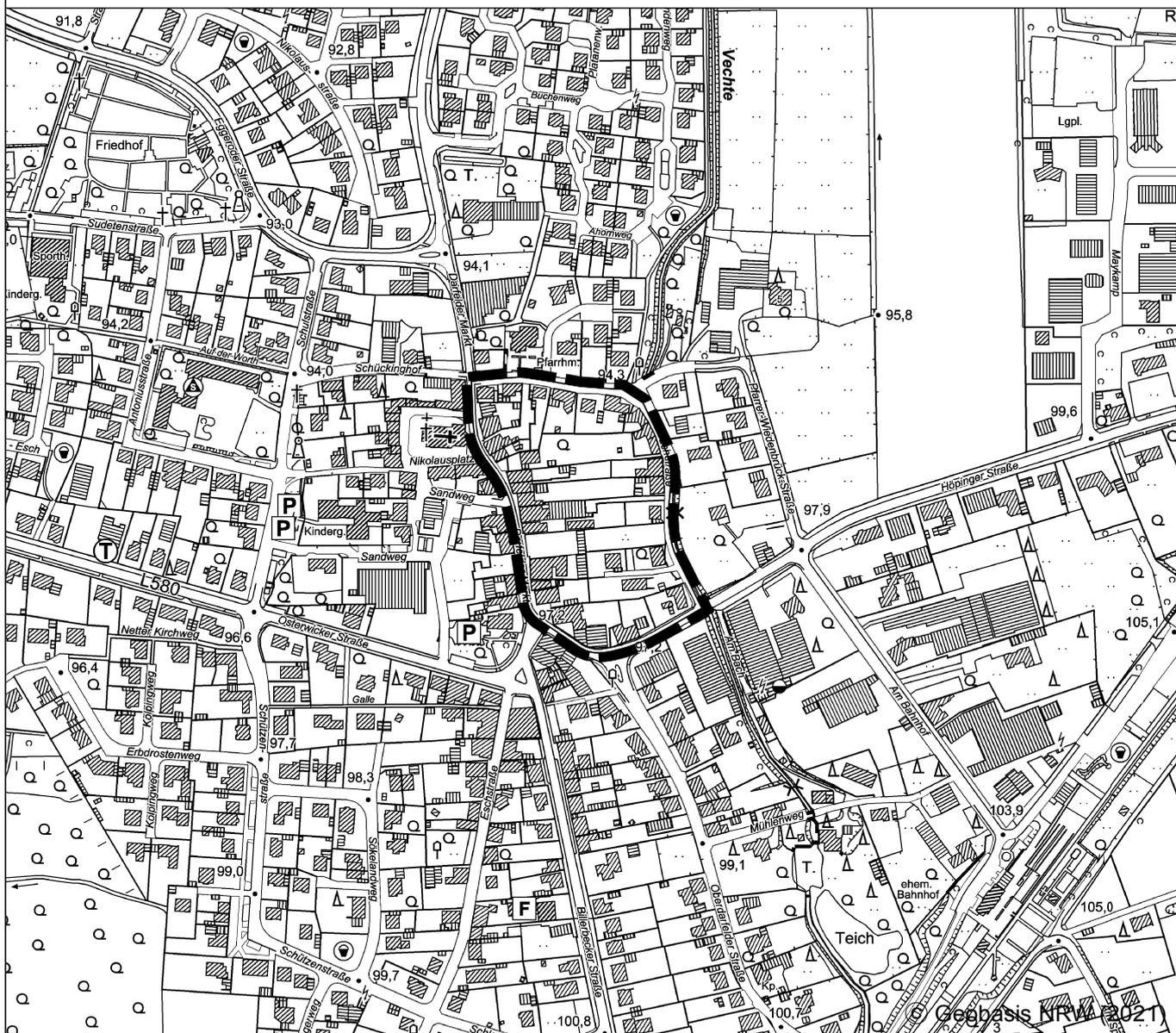




## Bebauungsplan

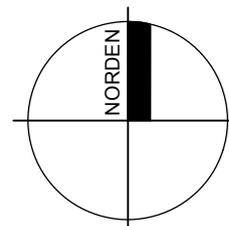
### "Östlich des Darfelder Markt"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	07.12.2021
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	

Ergänzungen aufgrund vorgebrachter Anregungen  
und Hinweise gem. § 3(2) / 4(2) BauGB  
sind in rot gekennzeichnet



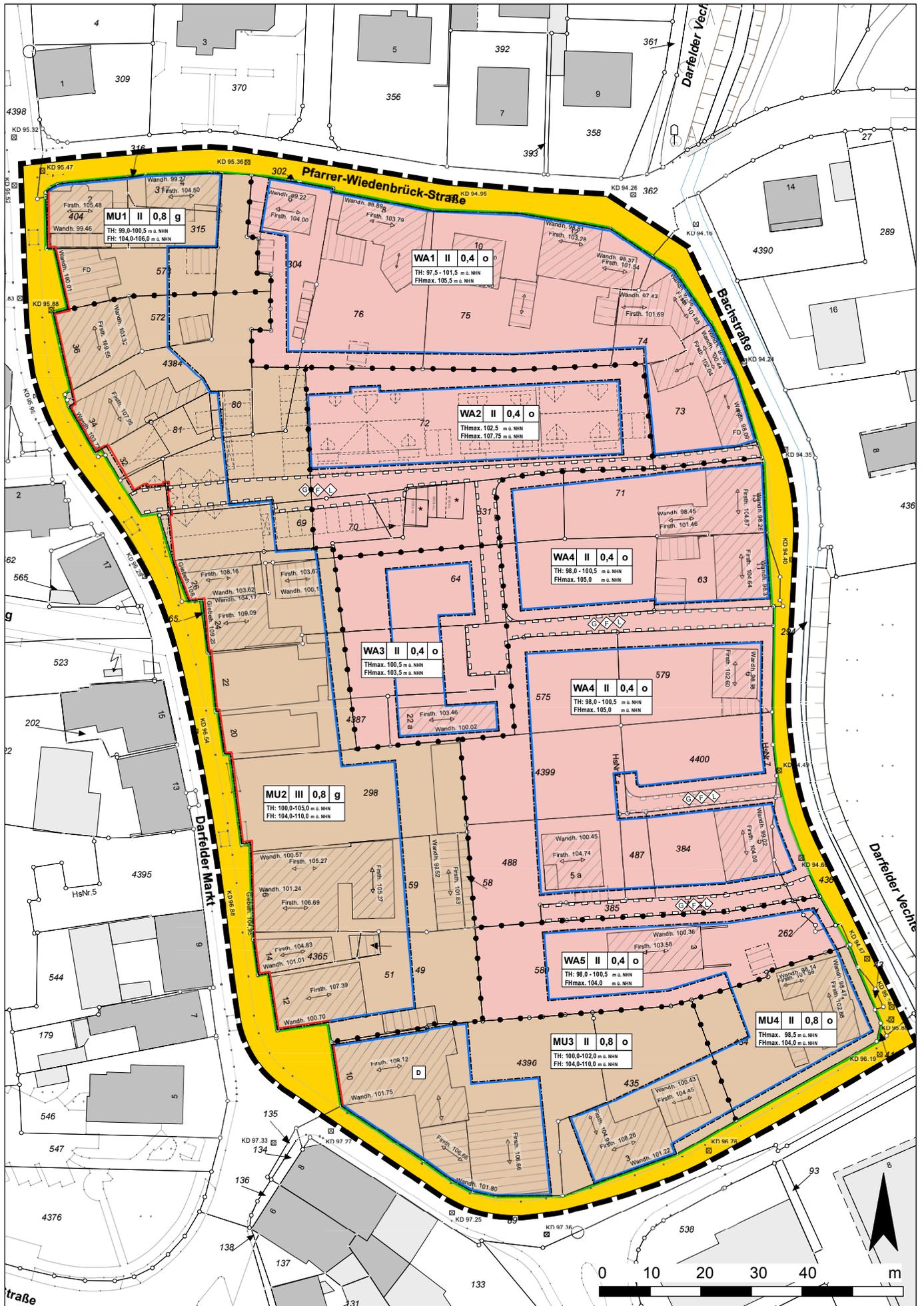
Planbearbeitung:

**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH

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

Gemeinde Rosendahl  
 Bebauungsplan "Östlich des Darfelder Markt"

Planzeichnung

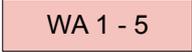


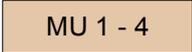
Planzeichenerläuterung

# 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

### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



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

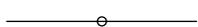
### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurgrenze

Flur 2

Flurnummer



Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer



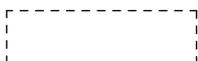
Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet



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.

Firsthöhe der Bestandsgebäude in Meter über NHN



Firstrichtung der Bestandsgebäude

# Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan "Östlich des Darfelder Markt"

## Festsetzungen, Hinweise

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 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 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist durch untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Zwerchhäuser) zulässig, sofern die Traufen dieser Bauteile nicht länger als 1,0 m sind.

#### 2.3 Grundflächenzahl

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits vorhanden war.

Unabhängig davon ist im festgesetzten Urbanen Gebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern diese aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen,  $b > 2$  cm) hergestellt werden.

### 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.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50 m zulässig.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

#### 1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- /Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen.  
Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) und für max. 20 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelflächen mit Holz ist zulässig.

#### 3. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.  
Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

## 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.

#### 7. ALTLASTEN

Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund gemacht werden.

#### 8. LICHEMISSIONEN

Aufgrund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.08.2021, welche am 03.03.2022 in Kraft tritt, sind gem. § 41 BNatSchG neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt werden.

## 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 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822)

**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 Markt"

### 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 .....

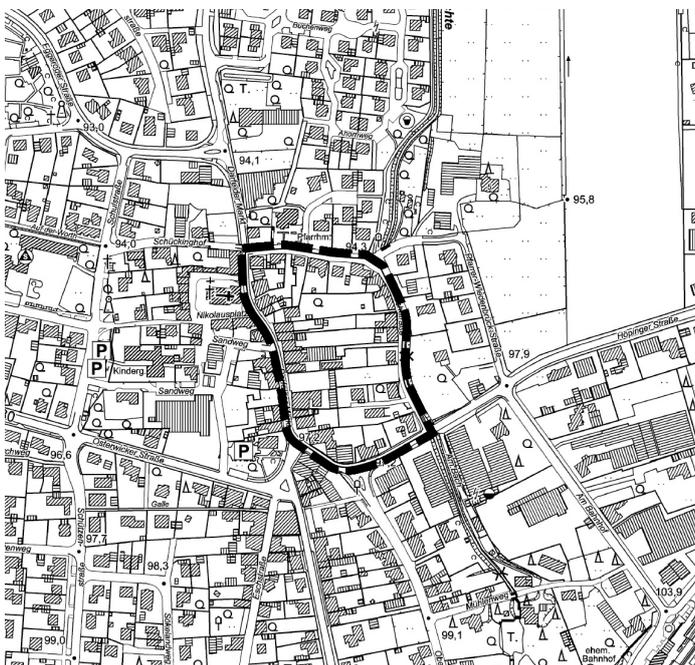
.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

# Bebauungsplan Begründung

## „Östlich des Darfelder Markt“

Gemeinde Rosendahl

Änderungen aufgrund vorgebrachter Anregungen und Hinweise gem. § 3(2) / 4(2) BauGB sind in rot gekennzeichnet



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	9	
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>10</b>	
5.1	Eingriffsregelung	10	
5.2	Artenschutz	11	
5.2.1	Bestandsbeschreibung	11	
5.2.2	Artvorkommen	12	
5.2.3	Beschreibung des Vorhabens und der Wirkfaktoren	13	
5.2.4	Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte	13	
5.2.5	Maßnahmen	15	
5.3	Klimaschutz	16	
5.4	Natura 2000	16	
5.5	Wasserrahmenrichtlinie	16	
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>	
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>	
<b>8</b>	<b>Altlasten / Kampfmittel</b>	<b>19</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>19</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>	
11.1	Einleitung	20	
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	22	
11.2.1	Schutzgut Mensch	22	
11.2.2	Schutzgut Biotoptypen	23	
11.2.3	Schutzgut Arten- und Biotopschutz	24	

11.2.4 Schutzgut Boden	25
11.2.5 Schutzgut Fläche	25
11.2.6 Schutzgut Wasser	26
11.2.7 Schutzgut Klima	27
11.2.8 Schutzgut Landschaft	27
11.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
11.2.10 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	28
11.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	29
11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung	30
11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	30
11.7 Zusätzliche Angaben	30
11.7.1 Datenerfassung	30
11.7.2 Monitoring	31
11.8 Zusammenfassung	31
11.9 Referenzliste der Quellen	32

## ANLAGE

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

## **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 Baugenehmigungsverfahren  
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 geprägt. Entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ und der „Bachstraße“ geht die Bebauung in eine reine Wohnnutzung über. Der Blockinnenbereich wird überwiegend als Gartenbereich 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 Plangebietes 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“ durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ 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. Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits vorhanden war, da in Einzelfällen die Grundstücke entlang des „Darfelder Markt“ aufgrund der historisch bedingten Parzellenzuschnitte teilweise einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen.

Unabhängig davon ist im festgesetzten Urbanen Gebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern diese aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen,  $b > 2$  cm) hergestellt werden.

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 105,50 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 100,00 m ü. NHN bis 105,0 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 101,50 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. 6,50 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 Gebäudeflucht 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.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,50 m zulässig, um im Hinblick auf die Herstellung der Außenwohnbereiche eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur wird für das östliche und südliche Plangebiet 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.

Entlang des „Darfelder Markt“ wird in Anbetracht der geplanten Neubebauung und entsprechend der planerischen Zielsetzung eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um in Verbindung mit der

festgesetzten Baulinie, den öffentlichen Raum zu fassen.

### **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.

Um das Einfügen zukünftiger Neubebauung in die bestehenden Strukturen sicherzustellen, werden ergänzende gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) und für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelflächen mit Holz ist zulässig.

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

## **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 planungsrechtlich 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.

Zur Beurteilung des Ausgangszustandes des Plangebietes erfolgte eine Geländebegehung mit Biotoptypenkartierung im Januar 2021. Für Teilbereiche des Plangebietes existieren bereits gem. § 34 BauGB genehmigte aber noch nicht umgesetzte Bauvorhaben (Lage vgl. Biotoptypenplan im Anhang). Für diese Bereiche wurde die genehmigte Planung als Ausgangszustand/Bestand herangezogen.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden (vgl. Anhang), welches über das gemeindeeigene Ökoko-Konto (Gemarkung Osterwick, Flur 6, **Flurstück 54**) ausgeglichen wird. Die Sicherung der Fläche erfolgt über vertragliche Regelungen.

## **5.2 Artenschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>1</sup> 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.

### **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 durchschnittlicher Wertigkeit. Die früher vorhandenen Nutzgärten sind in neuerer Zeit insbesondere in den zentral gelegenen Flächen zum großen Teil in Trittrasenflächen umgewandelt wor-

<sup>1</sup> 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.

den. Etwas abwechslungsreicher in der Gestaltung zeigen sich die Gärten der am Plangebietsrand gelegenen Grundstücke. 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von einem Anwohner darauf hingewiesen, dass ein Buntspecht paar im Plangebiet gesichtet worden sei.

### **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 Baufeldräumung 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 verhältnismäßig strukturarmen Gartenstrukturen im Zentrum des Plangebietes. Für die Randbereiche des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnhäuser und der anschließenden Gartenstrukturen. Zum Teil werden vereinzelt Gehölzentfernungen notwendig werden. Darüber hinaus werden einige derzeit bereits 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 Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllt (vgl. Tab. 1). Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vorkommen 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 z.T. 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 **Klein- und Buntspecht**.

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**)

le) und anderen Gebäudebrütern (**Mehlschwalbe, Rauchschwalbe**) als Bruthabitat von Bedeutung sein. Aufgrund der zum Teil alten Bau- substanz besitzen einige Häuser Lüftungslöcher in den Giebel- flächen. 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 bewert- et. Eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen (Ersatzquartiere, Bauzeitenregelung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmi- gung 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 um- fangreicher sowie höherwertiger Strukturen im Umfeld sind die Flä- chen 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 einge- stufen) 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 wer- den.

- **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. 1.300 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.

### **5.5 Wasserrahmenrichtlinie**

Gemäß aktueller Rechtsprechung sind die Umweltziele der EU-Richtlinie 2000/60/EG „Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ im folgenden Wasserrahmenrichtlinie (WR-RL) genannt auch bei der Zulassung von Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

Daher muss der verbindliche Bauleitplan als Angebotsplanung si-

cherstellen, dass die vorbereiteten Einzelvorhaben bei ihrer Umsetzung nicht gegen das Verschlechterungsverbot der WR-RL verstoßen und das Ziel des Erreichens eines guten Gewässerzustandes nicht gefährden (Verbesserungsgebot).

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich der Plangrenze verläuft in unmittelbarer Nähe die Darfelder Vechte. Das geplante Vorhaben ist nicht geeignet, eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes zu verursachen, noch gefährdet es die Verbesserung dieser. Die Bewirtschaftungsziele werden mit Umsetzung der Planung aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zum Gewässerkörper daher nicht behindert.

Auch das **Verschlechterungsverbot für das Grundwasser** ist zu beachten. Das Plangebiet liegt über den Grundwasserkörpern „Münsterländer Oberkreide / West“ sowie „Oberkreide der Baumberge / Schöppinger Berg / Osterwicker Hügelland“. Beide weisen derzeit einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand auf (gem. 3. Monitoringzyklus 2013 – 2018, FIS ELWAS<sup>2</sup>).

Das Erreichen der Bewirtschaftungsziele, bzw. die Erhaltung des guten Zustandes wird mit Umsetzung der vorliegenden Planung aufgrund der geplanten Nutzung und unter Voraussetzung der fachgerechten Ableitung des Schmutz- und Regenwassers nicht gefährdet.

## **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 notwendigen 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.

<sup>2</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (o.J.): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de>. Abgerufen: Juni 2021

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.

### **• Löschwasserversorgung**

Aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen ist.

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. Im Nahbereich ist eine Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden möglich. In einem Umkreis von 300 m ist eine Entnahme von Löschwasser in Summe bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden möglich. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich jeweils im Bereich der Verkehrsflächen, die das Plangebiet begrenzen (HR 441, HR 442, HR 399, HR 398). Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmekstellen eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

### **• Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen in den umliegenden Verkehrsflächen (Darfelder Markt, Pfarrer-Wiedenbrück-Straße, Bachstraße, Höpinger Straße) an die Mischwasserkanalisation angebunden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann direkt in die vorhandenen Kanalisationsanlagen eingeleitet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Bei Neubauvorhaben, ist für das anfallende Niederschlagswasser zu prüfen, ob es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisationsanlagen (Mischwasser) möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser über den bestehenden Mischwasserkanal zu entsorgen. Ist dies nicht möglich so wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die benachbarte Vechte erforderlich. Sollte eine direkte Zuleitung zur Vechte baulich nicht möglich sein, ist auf anderem Wege ein ausreichendes Rückhaltevolumen (z.B. Zisternen) vorzusehen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

- **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. 10“.

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.

### **11.1 Einleitung**

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Der Bebauungsplan setzt daher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ für das Plangebiet fest. Grünfestsetzungen sind nicht vorhanden.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Im **Regionalplan** „Münsterland“ ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt und somit der Bedarf für die Gemeinde Raesfeld aus Sicht der Regionalplanung akzeptiert.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde stellt für das 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.

Für das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplans** „Rosendahl“.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Erweiterungsbe-  
 reich je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der  
 einzelnen Schutzgüter konkretisiert (s. Tab. 2).

Tabelle 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet und auswirkungsrelevanten Umfeld.
<b>Boden und Wasser, Fläche</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus sind die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich der „Verhinderung der Verschlechterung des Gewässerzustands“ zu berücksichtigen. Dem Plangebiet unterliegt ein Grundwasserboden (Nassgley) mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte, welcher vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft wird.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klimaschutz</b>	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## **11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

In diesem Kapitel erfolgt die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

### **11.2.1 Schutzgut Mensch**

<b>Schutzgut Mensch</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ durch eine Straßenrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Entlang der „Pfarrer-Wiedenbrück-Straße“ und der „Bachstraße“ geht die Bebauung in eine reine Wohnnutzung über. Der Blockinnenbereich ist wird überwiegend als Ziergarten genutzt. In diesem Bereich sind bereits zwei Bauvorhaben gem. § 34 BauGB genehmigt.</li> <li>- Im weiteren Umfeld finden sich ebenfalls dörflich geprägte Siedlungsstrukturen.</li> <li>- Das Plangebiet spielt für die Nahversorgung eine wichtige Rolle. Eine über die Gartenstrukturen hinausgehende wohnungsnaher Erholungsfunktion ist nicht gegeben.</li> <li>- In den Geschäftshäusern sind Arbeitsplätze angesiedelt.</li> <li>- Vorbelastung im Bereich der Lärmimmissionen besteht insbesondere durch die umrahmenden Straßen.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Funktion des Quartiers (Wohnen und Arbeiten) gesichert und ausgebaut. Neue Wohnflächen und Arbeitsplätze entstehen. Der Dorfkern wird belebt und aufgewertet.</li> <li>- Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt.</li> <li>- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten.</li> <li>- Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> <li>- Es sind daher keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>

### 11.2.2 Schutzgut Biotoptypen

<b>Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor.</li> <li>- Die Flächen im Plangebiet unterliegen derzeit überwiegend einer baulichen Nutzung. Im Blockinneren den Straßen abgewandt, befinden sich private zumeist strukturarme Nutz- und Ziergärten. Das weitere Umfeld ist von ähnlichen Siedlungsstrukturen und dem lockeren Wechsel von Bebauung und Gartennutzung geprägt.</li> <li>- Die vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend von geringer ökologischer Wertigkeit. Die rückwärtig gelegenen Gartenstrukturen sind von ökologisch durchschnittlicher Wertigkeit. Die früher vorhandenen Nutzgärten sind in neuerer Zeit insbesondere auf den zentral gelegenen Flächen zum großen Teil in pflegeleichte Trittrasenflächen umgewandelt worden. Etwas abwechslungsreicher in der Gestaltung zeigen sich die Gärten der am Plangebietsrand gelegenen Grundstücke. Ältere ökologisch wertvolle Baum- oder Obstbaumbestände finden sich nicht im Plangebiet.</li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung der Planung werden zum Teil bislang unbebaute Flächen (Gartenbereiche) einer baulichen Nutzung zugeführt, wodurch ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Dieser ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren.</li> <li>- Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.</li> </ul>

### 11.2.3 Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor.</li> <li>- Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Vechte“ (DE-3809-302) und „Wald bei Haus Burlo“ (DE-3809-302) befinden sich in ca. 390 m bzw. ca. 1.300 m Entfernung.</li> <li>- Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz befinden sich unter Pkt. 5.2.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von folgender Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden:</li> <li>- 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.</li> <li>- Gehölzentfernungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.</li> <li>- Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.</li> <li>- Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>

### 11.2.4 Schutzgut Boden

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegen gem. Geologischer Dienst<sup>3</sup> zwei verschiedene Bodentypen.</li> <li>- Im Osten unterliegt eine Nassgley. Ein stark lehmig-sandiger, grundnasser Boden mit sehr starkem Grundwassereinfluss. Er ist durch mittlere Bodenwertzahlen von 30 bis 60 gekennzeichnet. Der Boden wird vom Geologischen Dienst NRW aufgrund sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als schutzwürdig eingestuft.</li> <li>- Der Westen des Plangebietes ist durch eine Gley- Braunerde geprägt. Es handelt sich hierbei um einen lehmig-sandigen, grundfeuchten Boden mit mittlerem Grundwassereinfluss. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 45 und 60. Eine Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen im Bereich der baulichen Nutzung durch Versiegelung und Meliorationsmaßnahmen. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind dadurch mit großer Wahrscheinlichkeit verändert worden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens werden weitere bisher unversiegelte Bereiche überbaut.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, können die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zum Teil ausgeglichen werden.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen.</li> <li>- Der durch den gewerblichen Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt.</li> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</li> </ul>

### 11.2.5 Schutzgut Fläche

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Fläche, welche bereits großflächig bebaut ist.</li> <li>- Die Fläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, und somit planerisch in der regionalen Raumordnung bereits für eine Bebauung vorgesehen.</li> <li>- Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die direkt angrenzenden Straßen und Siedlungsgebiete.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung der Planung wird ein bestehender Siedlungsbereich nachverdichtet.</li> <li>- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.</li> </ul>

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (o.J) WMS-Dienst „Bodenkarte NRW 1:50000“. Abgerufen: Mai 2021.

### 11.2.6 Schutzgut Wasser

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer im Satzungsbereich oder auswirkungsrelevanten Umfeld.</li> <li>- Östlich der Plangrenze verläuft in unmittelbarer Nähe die Darfelder Vechte</li> <li>- Das Grundwasser besitzt im Änderungsbereich einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand (gem. 3. Monitoringzyklus 2013 – 2018, FIS ELWAS<sup>4</sup>).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung baubedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwasser (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers bleibt erhalten. Eine erhebliche Verunreinigung des Schutzgutes (z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe) ist bei erwartungsgemäß unfallfreiem Betrieb der Baufahrzeuge und –maschinen nicht zu erwarten.</li> <li>- Das geplante Vorhaben ist nicht geeignet, eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes der „Vechte zu verursachen, noch gefährdet es die Verbesserung dieser. Die Bewirtschaftungsziele werden mit Umsetzung der Planung aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zum Gewässerkörper daher nicht behindert.</li> <li>- Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Bauphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird sich voraussichtlich aufgrund der geplanten Nutzung nicht erheblich negativ auswirken.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung betriebsbedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwasser (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers bleibt erhalten. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt nach den Regeln der Technik und wird in einem Trennsystem / Mischsystem in das bestehende Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal abgeleitet. ...wird vor Ort versickert und steht der Grundwasserneubildung zu Verfügung. Eine erhebliche Verunreinigung des abgeleiteten Niederschlagswassers ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlagen nicht zu erwarten.</li> <li>- Das anfallende Schmutzwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.</li> <li>- Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Betriebsphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird sich voraussichtlich aufgrund der geplanten Nutzung nicht erheblich negativ auswirken. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der geplanten Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.</li> </ul>

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (o.J.): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de>. Abgerufen: Juni 2021.

### 11.2.7 Schutzgut Klima

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV<sup>5</sup> ist das Klima im Satzungsbereich dem Klimatop „Stadtrand“ zuzuordnen. Das Stadtrandklima ist dabei geprägt durch eine etwas dichtere Bebauung und einen mittleren Grünflächenanteil. Dennoch ist die Bebauungsstruktur als aufgelockert und durchgrünt zu bezeichnen. Die Nähe zu klimatischen Ausgleichsräumen gewährleistet eine Frisch- und Kaltluftzufuhr. Schwache Ausprägungen von Wärmeinseln und ein zumeist ausreichender Luftaustausch führen zu guten bioklimatischen Bedingungen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen.</li> <li>- Ein Teil der bestehenden Gartenstrukturen wird einer Bebauung zugeführt.</li> <li>- Aufgrund der vergleichsweise geringen Zunahme an Bebauung und unter Berücksichtigung der erforderlichen naturrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.</li> <li>- Der vorherrschende Einfluss des Stadtrandklimas bleibt bestehen.</li> </ul>

### 11.2.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Satzungsbereich befindet sich in einem besiedelten Bereich und ist durch die bestehende Bebauung geprägt.</li> <li>- Das Plangebiet liegt gem. kulturlandschaftlichen Fachbeitrag des Regionalplans im regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „D 5.2 Schloss Darfeld und Umgebung“. Das Schloss und der Kirchring Darfeld stellen hierbei konstituierende Merkmale dar. Der Erhalt der historischen Sichtbeziehungen und die Berücksichtigung situativer Sichtbeziehungen werden im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag als Ziele definiert.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt könnte sich nur kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.</li> </ul>

<sup>5</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: Juni 2021.

### 11.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebäude am Darfelder Markt 10 ist als Baudenkmal eingetragen. 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.</li> <li>- Die Bebauung entlang des „Darfelder Markt“ besitzt grundsätzlich eine große städtebauliche Bedeutung, da diese gemeinsam mit St. Nikolaus Kirche und Kirchring (Nikolausplatz) den historischen Kern Darfelds markiert.</li> <li>- Das Plangebiet liegt darüber hinaus gem. kulturlandschaftlichen Fachbeitrag des Regionalplans im regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „D 5.2 Schloss Darfeld und Umgebung“. Das Schloss und der Kirchring Darfeld stellen hierbei konstituierende Merkmale dar. Der Erhalt der historischen Sichtbeziehungen und die Berücksichtigung situativer Sichtbeziehungen werden im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag als Ziele definiert.</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.</li> <li>- Als Sachgüter, die von der Planung berührt werden können, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Schmutz- und Regenwasserkanäle) zu nennen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfinden und bei Neubaumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmales sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum).</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>

### 11.2.10 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.</li> </ul>

### **11.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plan-  
 gebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die  
 Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang  
 und mit gleicher Intensität genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betrof-  
 fen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtli-  
 cher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung,  
 Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteil-  
 igen Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt.

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

<b>Bauphase</b>	
<b>Vermeidung / Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.</li> <li>- Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden.</li> <li>- Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).</li> <li>- Zur Vermeidung Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig:          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.</li> </ul>

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebsphase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.</li> <li>- Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt.</li> </ul>
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden (vgl. Anhang), welches über das gemeindeeigene Ökokonto (Gemarkung Osterwick, Flur 6, <b>Flurstück 54</b>) ausgeglichen wird. Die Sicherung der Fläche erfolgt über vertragliche Regelungen.</li> </ul>

### 11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des Planungszieles nicht.

### 11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

### 11.7 Zusätzliche Angaben

#### 11.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### **11.7.2 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **11.8 Zusammenfassung**

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen. 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.

Bau- sowie betriebsbedingt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG muss vor Umbau oder Abriss der Gebäude 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.

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. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden (vgl. Anhang), welches über das gemeindeeigene Ökokonto (Gemarkung

Osterwick, Flur 6, **Flurstück 54**) ausgeglichen wird. Die Sicherung der Fläche erfolgt über vertragliche Regelungen.

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

### **11.9 Referenzliste der Quellen**

- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (o.J.): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de>. Abgerufen: Mai 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: Mai 2021.
- Geologischer Dienst NRW (o.J) WMS-Dienst „Bodenkarte NRW 1:50000“. Abgerufen: Mai 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <https://www.naturschutzinformationen.nrw.de>. Abgerufen: Mai 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt).
- Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Dezember 2021  
WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH

## Anhang

### Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld<sup>6</sup> angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Bestandes vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden (vgl. Anhang), welches über das gemeindeeigene Ökoko-Konto (Gemarkung Osterwick, Flur 6, **Flurstück 54**) ausgeglichen wird. Die Sicherung der Fläche erfolgt über vertragliche Regelungen.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung**

Code	Bio-top	Beschreibung	Bewertungsparameter				
			Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	HN0, HV3, VA0, VA7	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	15.130	0,00	1,00	0,00	0
1.3	HN3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, (eingestürztes Gebäude)	330	1,00	1,00	1,00	330
4		Grünflächen, Gärten					
4.1	HJ0	Zier- und Nutzgarten strukturarm	9.066	2,00	1,00	2,00	18.132
7		Gehölze					0
8.2	BF3	Einzelbaum	290	8,00	1,00	8,00	2.320
<b>Summe Bestand G1</b>			<b>24.816</b>				<b>20.782</b>

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6, inkl. Überschreitung)		12.482				
1.1	Versiegelte Fläche	7.489	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Grün im Wohngebiet	4.993	2,0	1,0	2,0	9.986
Urbanes Gebiet (GRZ 0,9, inkl. Überschreitung)		9.458				
1.1	Versiegelte Fläche, vollversiegelt	7.566	0,0	1,0	0,0	0
1.4	Versiegelte Fläche, teilversiegelt	757	1,0	1,0	1,0	757
4.1	Grün im Urbanem Gebiet	946	2,0	1,0	2,0	1.892
Verkehrsfläche						
1.1	Versiegelte Fläche	2.876	0,0	1,0	0,0	0
<b>Summe Planung G2</b>		<b>24.816</b>				<b>12.634</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	12.634	-20.782	=	-8.148
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-8.150</b>		Biotopwertpunkten.

<sup>6</sup> Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld