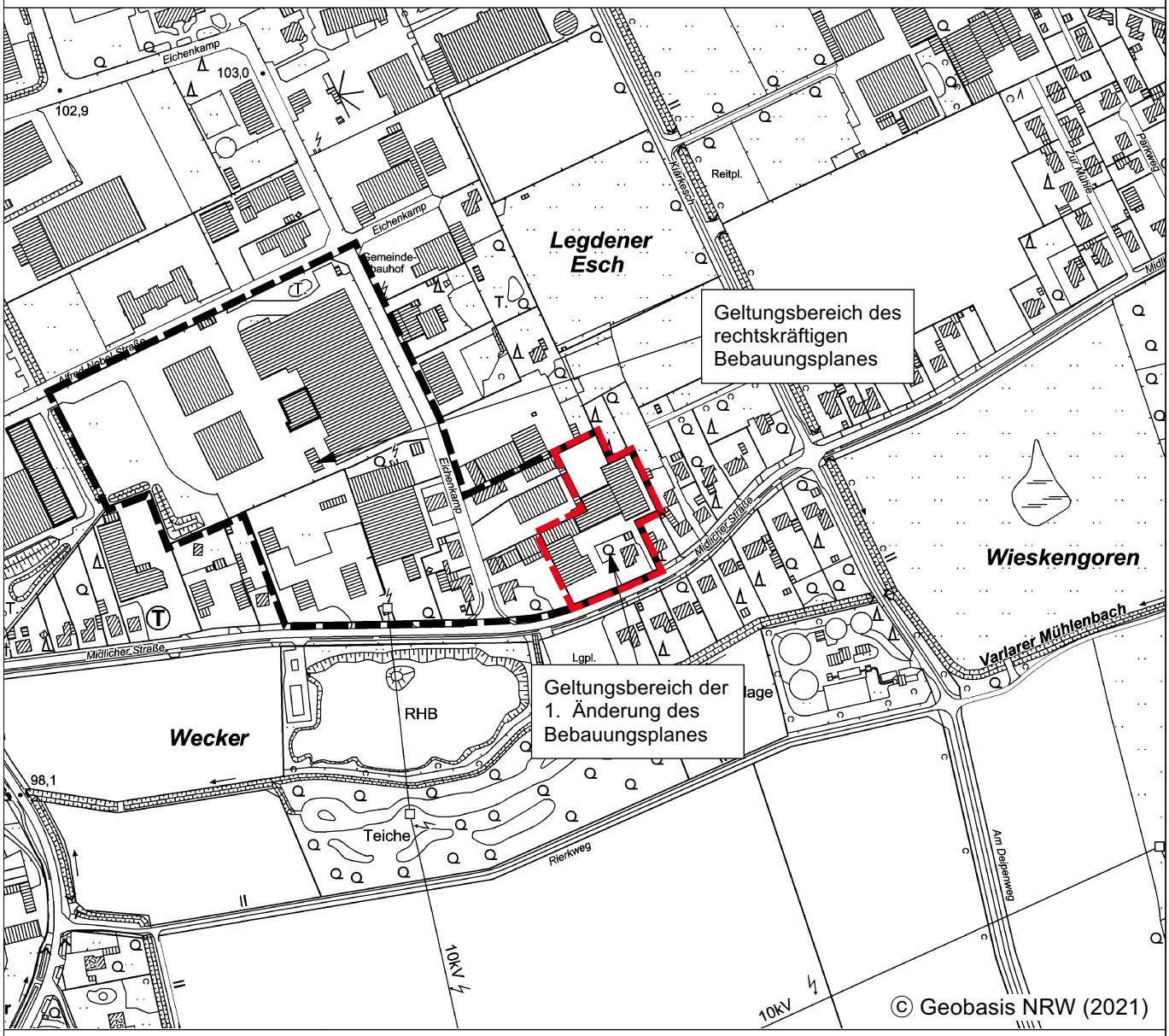
Anlage V zur SV X/198

Gemeinde Rosendahl

1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	11.01.2022
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	

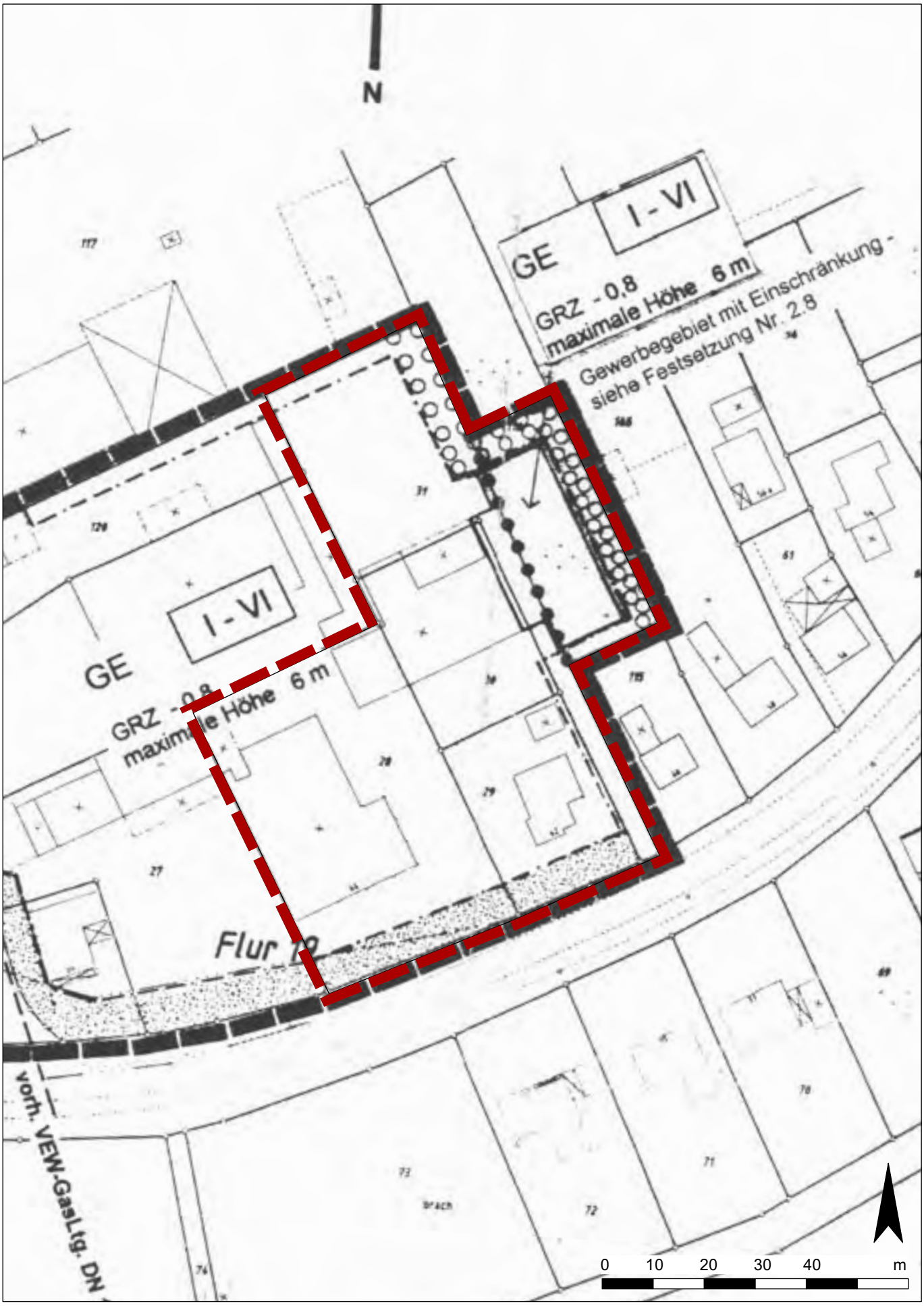
NORDEN

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@woltерspartner.de

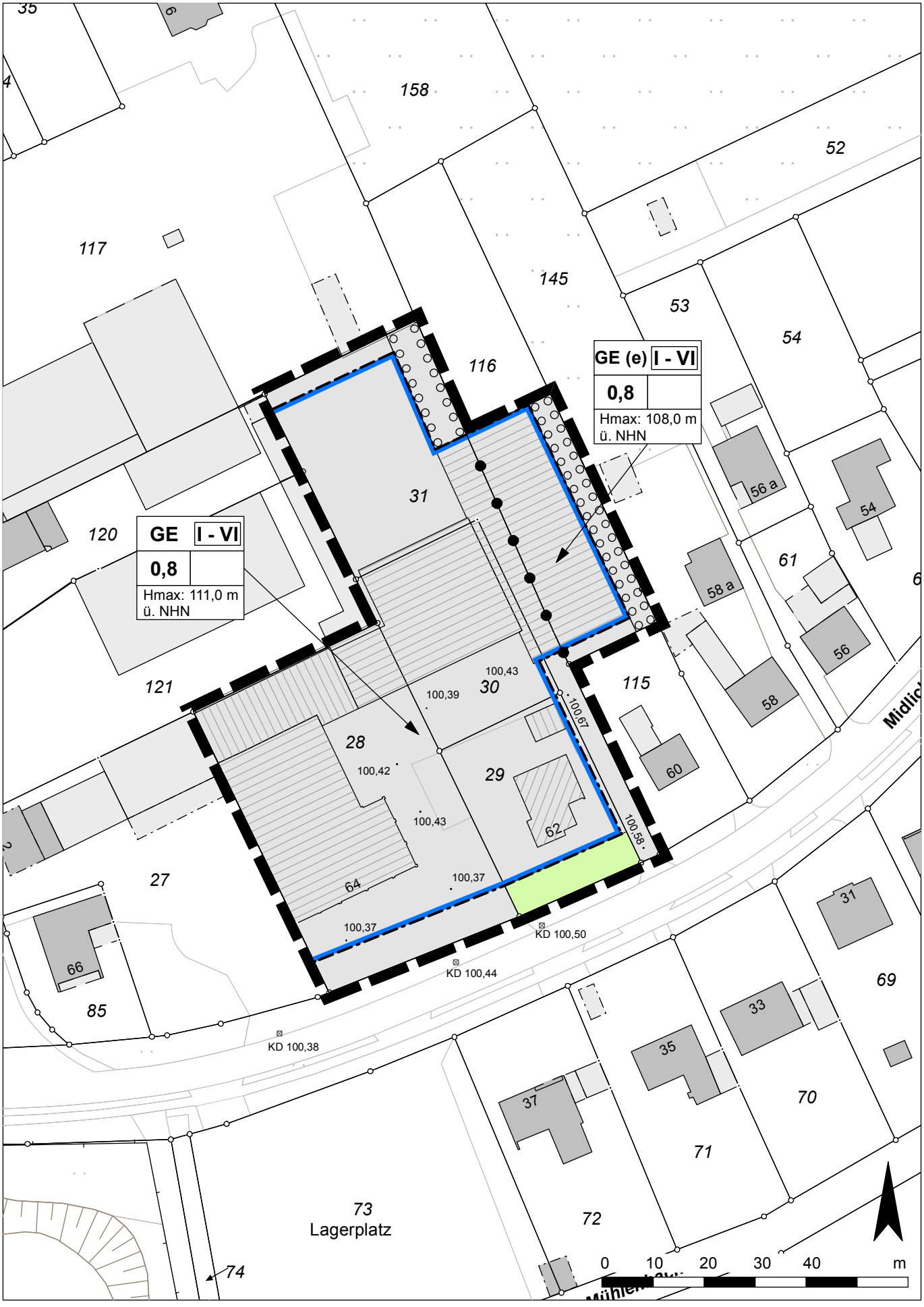
Gemeinde Rosendahl
1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes "Eichenkamp"

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Gemeinde Rosendahl
1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes "Eichenkamp"

Planzeichnung der 1. vereinfachten Änderung



Gemeinde Rosendahl
1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes "Eichenkamp"

Planzeichenerläuterung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE / GE (e) — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.8

I - VI — Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit Einschränkung
Ausgeschlossen sind Betriebe der Abstandsklassen I - VI

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

0,8 — Grundflächenzahl

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN,
siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 14 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

1 — Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

⊠ KD 100,50 ·100,58 — Bestandshöhen in Meter ü. NHN

Gemeinde Rosendahl
1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes "Eichenkamp"

Festsetzungen, Hinweise

FESTSETZUNGEN

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

1.1 Höhenbegrenzung
Von den maximal festgesetzten Gebäudehöhen sind schlanke Masten und Silos ausgenommen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gliederung nach Abstandserlass
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist der Bebauungsplan nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gegliedert. Es gilt die Abstandsliste 1998 (vom 02.04.1998). Die Abstandliste ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Zulässigkeit der nächst niedrigeren Abstandsklasse
Gemäß § 31 BauGB können in den festgesetzten Gewerbegebieten Betriebe und Betriebsteile der jeweiligen nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

2.3 Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind
Sie sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese bezüglich ihrer Emissionen den Betrieben und Anlagen der dargestellten Abstandsklasse vergleichbar oder weniger störend sind.

2.4 Ausschluss des Einzelhandels
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 9 BauNVO wird im Gewerbegebiet der Einzelhandel mit dem innenstadttypischen Sortimenten wie:

- Oberbekleidung, Wäsche und andere Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genussmittel

ausgeschlossen.

Als Ausnahme hiervon ist Einzelhandel nur dann zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem im Industrie- und Gewerbegebiet ansässigen Produktionsbetrieb ausgeübt wird und die Verkaufsfläche max. 250 qm beträgt.

2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen - Obst - und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzdichte ist dem als Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzschema zu entnehmen.
Folgende Gehölze werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Weide

2.6 Private Grünflächen – Vorgärten
Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

2.7 Stellplatzflächen
Auf den privaten Stellplatzflächen ist nach jedem dritten Stellplatz ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

2.8 Gewerbegebiet mit Einschränkung
Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Eichenkamp ausschließlich Gebäude für Lager- und Ausstellungszwecke zulässig. Die Gebäude nach Norden, Osten und Süden sind lückenlos und ohne Wandöffnung zu erstellen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen. Im Fall von zukünftigen Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der dann erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. des Anzeigeverfahrens sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abschließend zu berücksichtigen.

3 KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

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

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 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
1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Eichenkamp"

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.11.2021 gem.§ 2 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den .....

....
Gottheil Völker
(Bürgermeister) (Schriftführer)

2. Beteiligung

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 09.12.2021 bis 07.01.2022 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Rosendahl, den .....

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

3. Beteiligung

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.12.2021 bis 07.01.2022 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Rosendahl, den .....

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

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

....
Gottheil Zumkley
(Bürgermeister) (Schriftführerin)

5. Bekanntmachung

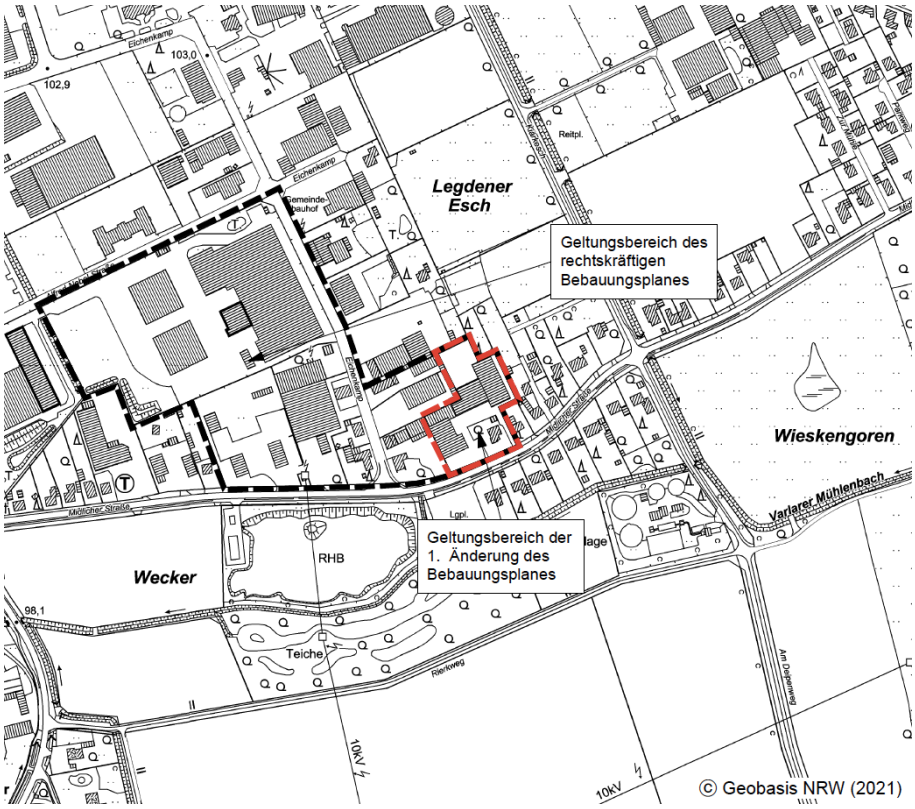
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den .....

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Eichenkamp“

Begründung

Gemeinde Rosendahl



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3
1.3	Planverfahren	3
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Änderungspunkte**	**4**
2.1	Baukörperhöhen	4
2.2	Private Grünflächen	5
2.3	Sonstige Festsetzungen	5
3	**Erschließung**	**5**
4	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**5**
4.1	Eingriffsregelung	5
4.2	Biotop- und Artenschutz	6
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
4.5	Forstliche Belange	9
5	**Sonstige Belange**	**9**
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9
5.4	Denkmalschutz	10

ANLAGE
Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eichenkamp“ im Westen des Ortsteils Osterwick vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern (1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung), um durch die Änderung der zulässigen Baukörperhöhen die Errichtung einer neuen Produktionshalle zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst einen rund 0,7 ha großen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Eichenkamp” und wird begrenzt durch

– gewerbliche Nutzung sowie Freiflächen im Norden,
– Wohnbebauung mit weitläufigen Gartenflächen im Osten,
– die Midlicher Straße im Süden sowie
– gewerbliche Nutzung mit Wohnhaus im Westen.

Es umfasst die Flurstücke 28-31 und 116 (teilw.) in der Flur 19, Gemarkung Osterwick. Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des im Plangebiet ansässigen Betriebes zur Optimierung der Betriebsabläufe eine neue Produktionshalle zu errichten. Die Höhe der geplante Produktionshalle überschreitet die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baukörperhöhen. Zudem soll im Rahmen dieser vereinfachten Änderung eine Anpassung der Baugrenze an den bereits genehmigten Bestand im Osten des Plangebietes erfolgen.

Um den Standort des vorhandenen Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Osterwick zu sichern, soll daher eine Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Produktionshalle zu schaffen.

1.3 Planverfahren

Durch die o.g. Änderungspunkte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planänderung

– die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und
– es erfolgt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.

Das vorliegende Änderungsverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.
Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Gewerbebetrieb eines Landtechnik-Unternehmens sowie ein Betriebsleiterwohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen geprägt. Südlich verläuft die Midlicher Straße und dient der Erschließung. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich aufwachsende Strauchstrukturen und es grenzen Wohnbebauungen mit weitläufigen Gartenflächen an. Im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie eine angrenzende Freifläche. Weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen befinden sich westlich des Plangebietes.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Bereich größtenteils als „gewerbliche Baufläche” dargestellt.
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eichenkamp“ setzt für das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung ein „Gewerbegebiet” gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 BauNVO fest.
Gemäß § 1 (4) BauNVO ist das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW in der Fassung von 1998. Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI. Im östlichen Plangebiet sind zudem ausschließlich Gebäude für Lager- und Ausstellungsflächen zulässig. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m festgesetzt.

2 Änderungspunkte

2.1 Baukörperhöhen

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des Planungszieles zu schaffen, ist im Plangebiet eine Änderung der Baukörperhöhen erforderlich. Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit zukünftig in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben.

Im GE wird eine max. Bauköperhöhe von 111,0 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 10 m entspricht.
Im GE (e) wird entsprechend des Bestandes eine max. Bauköperhöhe von 108,0 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 7 m entspricht.

2.2 Private Grünflächen

Im Übergang zur Midlicher Straße setzt der Bebauungsplan bisher eine private Grünfläche fest. Im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes konnte diese bisher aufgrund der Anforderungen an Rangier- und Bewegungsflächen auf dem Betriebsgrundstück nicht realisiert werden. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzung einer privaten Grünfläche nunmehr aufgehoben und die Flächen ebenfalls als „Gewerbegebiet” gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

2.3 Sonstige Festsetzungen

Entsprechend dem genehmigten baulichen Bestand wird die überbaubare Fläche im nordöstlichen Bereich des Änderungsbereichs redaktionell angepasst und um ca. 8m in nördlicher Richtung erweitert. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht berührt und werden im Rahmen dieser Änderung unverändert übernommen.

3 Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen und ist wie bisher über das bestehende Straßennetz gewährleistet.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 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 (vgl. Anhang). Das entstehende Biotopwertdefizit kann nicht über interne Festsetzungen ausgeglichen werden.
Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden, welches über das gemeindeeigene Ökokonto (Ausgleichsfläche Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel Flur 1 Flurstück 103, extensives Grünland) ausgeglichen wird.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Oktober 2021 eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.
Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Osterwick der Gemeinde Rosendahl und umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Gemäß einer erfolgten Ortsbegehung ist das Plangebiet durch einen bestehenden Gewerbebetrieb eines Landtechnik-Unternehmens sowie ein Betriebsleiterwohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen geprägt. Südlich verläuft die Midlicher Straße. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich aufwachsende Strauchstrukturen und es grenzen Wohnbebauungen mit weitläufigen Gartenflächen an. Im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie eine angrenzende Freifläche. Weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen befinden sich westlich des Plangebietes.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,7 km. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

- **Potenzielles Artinventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 3909, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen 20 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 1 Fledermaus-, 18 Vogelarten und 1 Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3909, Stand: Oktober 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Tendenz ab-/ zunehmend. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hautvorkommen, Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes und des auswirkungsrelevanten Umfeldes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**					
Säugetiere						
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)	

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 300 m) für den Laubfrosch vor. In einer Entfernung von rund 160 m und 270 m südwestlich des Plangebietes wurden Vorkommen der Art am Varlarer Mühlenbach im Naturschutzgebiet „NSG Vogelschutzgebiet Osterwick“ (COE-059) erfasst. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Betriebsfläche eines Landtechnik-Unternehmens kann eine artenschutzfachliche Funktion für die Art sicher ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen nicht vor.

Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab.1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das

potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Fledermausarten:
In Bezug auf Fledermausarten (hier: Zwergfledermaus) ist eine sporadische Nutzung des Plangebietes in Form eines nicht essenziellen Nahrungshabitates möglich. Darüber hinaus können die Gebäude des Landtechnik-Unternehmens potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebäudefledermaus darstellen. Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten sind nicht vorhanden.
Mit Umsetzung des Planvorhabens gehen keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren (keine Abbrucharbeiten). Des Weiteren befinden sich bezüglich der Funktion als Nahrungshabitat Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Eine essenzielle Funktion kann aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen/ der aktuellen Nutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen sind im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung sicher auszuschließen.

Vogelarten:
Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist daher im Falle einer notwendigen Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung zu beachten (s. Maßnahmen).

- **Maßnahmen**

Sofern eine Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens vorgesehen ist, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet und ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.
Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt.
Für die Löschwasserversorgung können 96 m³/h für zwei Stunden über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.
Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein höherer Löschwasserbedarf nachzuweisen ist, ist dieser durch Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu decken (z.B. Zisterne).

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, die durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist, stellt den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sicher.

5.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/ oder Kampmittelvorkommen sind für das Plangebiet der Änderung nicht bekannt.
Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind jedoch die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld[1] angewandt.
Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. rechtskräftigen Bebauungsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund-wert	Korrektur-faktor*	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		6.540				
1.1	Versiegelte Fläche	5.232	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Gewerbegebiet	775	2,0	1,0	2,0	1.550
8.1	Fläche zur Anpflanzung	533	7,0	1,0	7,0	3.731
private Grünfläche						
1.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	442	2,0	1,0	2,0	884
Summe Bestand G1		**6.982**				**6.165**

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)	Grund-wert	Korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		6.808				
1.1	Versiegelte Fläche	5.446	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Gewerbegebiet	970	2,0	1,0	2,0	1.939
8.1	Fläche zur Anpflanzung	392	7,0	1,0	7,0	2.744
private Grünfläche						
1.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	174	2,0	1,0	2,0	348
Summe Planung G2		**6.982**				**5.031**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	5.031	-6.165	=	-1.134
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**-1.130**	Biotopwertpunkten.	

[1] Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld