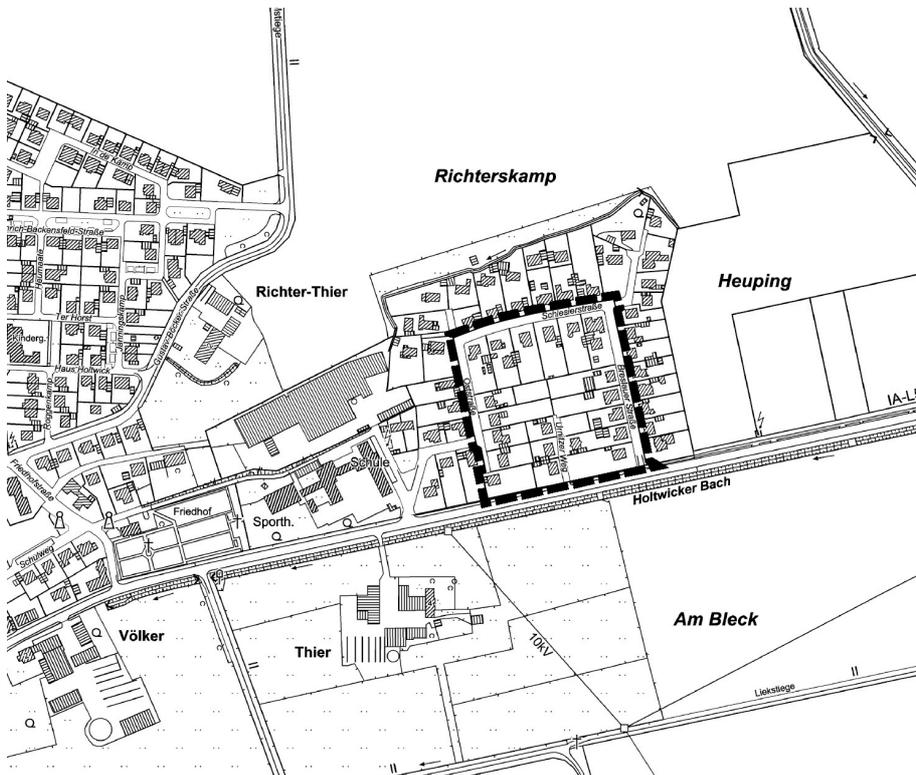


6. Änderung Begründung Bebauungsplan „Holtwick Ost“ – Vorentwurf –

Stand: §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	5
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
2.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	6
2.6	Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
2.7	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7
3	Erschließung	7
4	Natur und Landschaft / Freiraum	8
4.1	Eingriffsregelung	8
4.2	Artenschutz	8
4.2.1	Bestandsbeschreibung	8
4.2.2	Potentielles Arteninventar	9
4.2.3	Auswirkungsprognose	10
4.2.4	Maßnahmen	11
4.3	Natura 2000	12
4.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
5	Sonstige Belange	12
5.1	Ver- und Entsorgung	12
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13
5.3	Immissionsschutz	13
5.4	Denkmalschutz	14
6	Flächenbilanz	14
7	Umweltbericht	14

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick gefasst. Das Plangebiet umfasst einen rund 2,50 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“, der sich am östlichen Ortsrand von Holtwick befindet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 34, 40, 43, 45 bis 50, 69, 70, 75, 83, 84, 86, 90, 95, 96, 98 bis 102, 118 und 119 sowie einen Teil der Flurstücke 33, 51 und 64, Flur 7 in der Gemarkung Holtwick.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist ein Antrag auf Bebauungsplanänderung für den zentralen Bereich des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“.

Im Bereich des Urnitzer Wegs sind im Bebauungsplan bisher Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die über Fuß- und Radwege an die Oststraße bzw. Breslauer Straße angebunden sind und die Grundstücke an der Schlesierstraße rückwärtig erschließen. Begleitend zu der für den Urnitzer Weg festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken Grünflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen, wie auch die Grünflächen, sind bisher nur teilweise umgesetzt worden. Lediglich der Urnitzer Weg ist teilweise ausgebaut worden.

Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundstückseigentümer*innen Flächen für den weiteren Ausbau des Erschließungsnetzes bereitzustellen, soll nunmehr eine Änderung der Erschließungskonzeption vorgenommen werden, mit dem Ziel, am Ende des Urnitzer Weges eine Wendemöglichkeit zu schaffen und gleichzeitig die fußläufigen Anbindungen an die Oststraße und Breslauer Straße aufzuheben.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen durch eine Anpassung der überbaubaren Flächen, der zulässigen Geschossigkeiten und der Grundflächenzahl die Möglichkeiten für die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung verbessert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Holtwick unmittelbar nördlich der Ortseingangsstraße (L 571). Innerhalb des rund 2,50 ha großen Plangebietes befinden sich gegenwärtig Ein- und Zweifamilienhäuser mitsamt zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und privaten, z. T. großzügigen Gartenflächen. Zudem verlaufen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Plangebietes die Schlesierstraße, die Breslauer Straße sowie die Oststraße. Im südlichen Änderungsbereich zweigt der Urnitzer Weg als

Stichstraße von der L 571 zur Erschließung der zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücke ab.

Das Plangebiet wird in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung von Wohnbebauung sowie in südlicher Richtung von der Ortseingangsstraße begrenzt. Aufgrund seiner Lage nahe des Siedlungsrandes ist das weitere Umfeld des Plangebietes in Richtung Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. In Richtung Westen besteht über eine Grundschule und einen Gewerbebetrieb Anschluss an den Ortskern.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplanung**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

- **Bebauungsplan**

Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ trifft für den Großteil des Änderungsbereiches die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,3 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Gegenwärtig ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Des Weiteren sind Festsetzungen zur Dachlandschaft getroffen worden. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35°-48° zulässig. Zudem sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt worden, welche im nördlichen Bereich großzügig ausgeführt sind. Umschlossen wird der Änderungsbereich – mit Ausnahme in südlicher Richtung – von festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Zudem ist von Süden kommend in Richtung Norden ein Weg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welcher sich in einen den Änderungsbereich querenden Weg gabelt und die östlich gelegene Breslauer Straße und die westliche gelegene Oststraße verbindet. Wegbegleitend sind private Grünflächen / Vorgärtenflächen festgesetzt. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches setzt der derzeit wirksame Bebauungsplan – straßenbegleitend zur angrenzenden L 571 – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Ebenso verläuft dort ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen zu Gehölzen, Flächenversiegelung und Gestaltung.

Im westlichen Änderungsbereich gelten bislang zusätzlich zum

Ursprungsplan die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009. Diese gewähren ein größeres Baufeld sowie die Möglichkeit, Anbauten im vorderen Grundstücksbereich mit Flachdach zu versehen. Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die 1. und 2. Bebauungsplanänderung nunmehr vollständig überlagert.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rosendahl (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Der Varlarer Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und in einer Entfernung von ca. 2,9 km südwestlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr. Ein Konflikt zwischen den Zielen und Grundsätzen des BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich verbleibt es bei der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO.

Im WA werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen oder Wohnnutzungen anderweitig beeinträchtigen könnten. Für die ausgeschlossenen Nutzungen hat die Gemeinde Rosendahl ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Um im Sinne der Innenentwicklung eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die maximale Geschossigkeit von bisher ein auf nunmehr zwei Vollgeschosse erhöht. Orientiert an den

Bestandsgebäuden wird ergänzend die maximale Baukörperhöhe bzw. Firsthöhe mit max. 10,50 m bzw. 11,00 m und die Traufhöhe mit max. 6,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für den Änderungsbereich ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 vorgesehen, um im Sinne der Innenentwicklung eine Intensivierung der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Die Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden damit weiterhin eingehalten.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine größere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erzielen, bedarf es einer Anpassung der überbaubaren Flächen. So verlaufen die Baugrenzen nunmehr im gesamten Plangebiet parallel in einem Abstand von 3,0 m zu den erschließenden Straßen (Oststraße, Schlesierstraße, Breslauer Straße, Urnitzer Weg). Des Weiteren werden die Tiefen der Baufelder entlang des Urnitzer Weges vergrößert.

Beibehalten wird die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise.

2.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstige genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So wird sichergestellt, dass ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den Grundstücken vorgehalten werden kann.

2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke durch notwendige Erschließungsanlagen und Stellplatzflächen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass offene, ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten und sonstige Zuwegungen auf dem Baugrundstück nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden dürfen.

2.6 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Änderungsbereich werden die bestehenden Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen übernommen. Die zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Um im Hinblick auf das Straßenbild großflächig versiegelte Bereiche und sog. „Schottergärten“ zu verhindern, wird festgesetzt, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) zu mindestens 50 % Flächenanteil unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen sind. Ausgenommen sind hiervon die für die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen notwendigen Flächen.

2.7 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um einem übermäßigen Parken im Straßenraum vorzubeugen und die Sicherheit im Straßenverkehr nicht durch ruhenden Verkehr zu gefährden, wird gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB festgesetzt, dass für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind. Sofern zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück vorhanden sind, sind drei Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage bzw. ein Carport gilt dabei als Stellplatz.

3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bislang für den nördlichen Teil von Norden über die Schlesierstraße, für den östlichen Teil von Osten über die Breslauer Straße und für den westlichen Teil von Westen über die Oststraße. Im südlichen Änderungsbereich zweigt wie bisher der Urnitzer Weg als Stichstraße von der L 571 zur Erschließung der zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücke ab. An Stelle der bisherig festgesetzten „T-förmigen“ Erschließungsstraße, die rückwärtig die Grundstücke Schlesier Straße 6-8 erschließt, wird nunmehr eine Wendeanlage festgesetzt und die Straße entsprechend in südlicher Richtung eingekürzt. Über den neu geschaffenen Wendehammer am Ende des Urnitzer Weges sind die noch unbebauten bzw. derzeit als Gartenfläche genutzten Grundstücke erschlossen. Die bisher von dem Urnitzer Weg in östlicher und westlicher Richtung ausgehend festgesetzten Fuß- und Radwege werden mangels Erforderlichkeit aufgehoben.

Der entlang der L 571 bestehende Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

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 auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ ermittelt und im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ausgeglichen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festzustellen, 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.

Die Erstellung der vorliegenden ASP (Stufe I) erfolgt nach Aktenlage, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung i.S. einer avifaunistischen/fledermauskundlichen Kartierung, sondern eine Auswertung vorhandener Informationsquellen vorgenommen. Für die Beurteilung der Habitatstrukturen und -qualität als Lebensraum für geschützte Arten erfolgte zudem im Januar 2022 eine Ortsbegehung des Plangebietes bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

4.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet (2,50 ha) liegt im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl – Ortsteil Holtwick – unmittelbar nördlich der Ortseingangsstraße (L 571) und umfasst ein bestehendes Wohnquartier mit z. T. großzügigen Privatgärten. Das Plangebiet wird in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung von Wohnbebauung sowie in südlicher Richtung von der Ortseingangsstraße begrenzt.

Die bestehenden Grünstrukturen werden aus den vorhandenen Privatgärten gebildet und umfassen vorwiegend große Rasenflächen (Vielschnittstrassen) sowie Ziersträucher. Erwähnenswerte Gehölze

* 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.

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Nov. 2018).

umfassen eine gestutzte Trauerweide, einen Kirschbaum sowie Obstbäume (vielfach Halbstämme), die in den Gärten angepflanzt wurden. Offenkundige Baumhöhlen wurden in den Gehölzen im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt wobei die einzelnen Gärten nicht vollends zugänglich waren. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der geringen Strukturvielfalt durch die großen Rasenflächen wird insgesamt von einer untergeordneten Lebensraumfunktion ausgegangen.

4.2.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) können im Plangebiet unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Gärten) potentiell 23 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehört zwei Säugetier- (Zwerg-, Breitflügelfledermaus), 20 Vogel- und eine Amphibienart (Laubfrosch).

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann jedoch unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie bestehender Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung der Gärten stark eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumanprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte zu prognostizieren, sofern z.B. die gesetzlich geforderte ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (5) BNatSchG weiterhin gewährleistet ist.

Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumanprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: Januar 2022) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 150 m) nicht vor.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 4 im Messtischblatt 3908 (Stand: Januar 2022); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung der erfolgten Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

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

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt / Gärten) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

4.2.3 Auswirkungsprognose

• Fledermäuse

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügel-, Zwergfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Beide

Fledermausarten sind regelmäßig im Siedlungs- bzw. in siedlungsnahen Bereichen anzutreffen und können daher auch bei abendlichen/nächtlichen Jagdflügen innerhalb der Gärten vorkommen. Dabei ist jedoch aufgrund der suboptimalen Habitatstrukturen nicht von einer essentiellen Funktion als Nahrungshabitat auszugehen.

Die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet können potentielle Versteck- und Einflugsmöglichkeiten für die wenige Zentimeter großen Tiere aufweisen, da jedoch mit Umsetzung des Planvorhabens keine Abbrucharbeiten zu erwarten sind, sondern eine bauliche Nachverdichtung der Privatgärten angestrebt wird, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Habitatstrukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte schließen lassen, liegen nicht vor. Dies gilt insbesondere, da im unmittelbaren Umfeld auch vergleichbare Habitatstrukturen (Siedlungsbereiche) vorliegen. Leitstrukturen liegen nicht vor.

Insgesamt sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen keine Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten.

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes aufgrund der spärlichen Habitatstrukturen und der Störungen durch die jeweiligen Gartennutzungen Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten nahezu vollständig ausgeschlossen werden können. In dieser Hinsicht kann das Plangebiet lediglich für den Feldsperling, der auch in dörflichen Siedlungs(rand)lagen anzutreffen ist, ein Teilnahrungshabitat darstellen (vgl. Tab. 1). Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat ist jedoch sicher auszuschließen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind in den mit Umsetzung des Planvorhabens betroffenen Gartenbereichen ebenfalls nicht zu erwarten.

Vorkommen europäischer Vogelarten (z.B. Ringeltaube) in den (Zier-)gehölzen der Gärten können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind daher Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit möglich.

4.2.4 Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten:

- Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten sind Gehölzentfernungen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres möglich.

4.3 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,8 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung ausgeschlossen werden.

4.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebiet in der Siedlungslage von Rosendahl im Ortsteil Holtwick. Dementsprechend handelt es sich um einen bebauten und bereits langjährig erschlossenen innerörtlichen Bereich. Im Zuge einer nachfolgenden Planumsetzung/ einer Nachverdichtung können daher Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung kann eine nachträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches erfolgen und damit ggf. auch eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Freiraum vermieden werden.

Die zukünftigen Gebäude werden zudem nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (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 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Aufgrund der möglichen Art, Nutzung und Bauweise der zu errichtenden Gebäude im Bebauungsplangebiet wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine mittlere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist dabei eine Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. Für das dargestellte Bebauungsplangebiet „Holtwick-Ost“ können im Normalbetrieb des Trinkwassernetzes 96m³/h Löschwasser im Löschbereich bereitgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung bestehen keine Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet.

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen Hinweise im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Bombardierung erkennen. Eine bereits durchgeführte Flächenüberprüfung hat für einen Teilbereich eine Kampfmittelbelastung ausgeschlossen. Für einen weiteren Teilbereich können auch nach durchgeführter Flächensondierung keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung getroffen werden. Entsprechend ist für künftige Bauvorhaben im Bereich der Verdachtsflächen eine systematische Untersuchung erforderlich.

Unabhängig davon sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. 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

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Plangebiet unterliegt wie bisher den Schallimmissionen des Straßenverkehrs auf der L 571. Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung entlang der Landesstraße wird auf weitere Untersuchungen verzichtet. Bei Neuerrichtung von Gebäuden im Nahbereich der Landesstraße ist ein ausreichender Schallschutz des Gebäudes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Rosendahl und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,50 ha – 100,0 %
davon:	
– Allgemeines Wohngebiet	2,09 ha – 83,7 %
– Straßenverkehrsfläche	0,41 ha – 16,3 %

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht 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 Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und im Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld