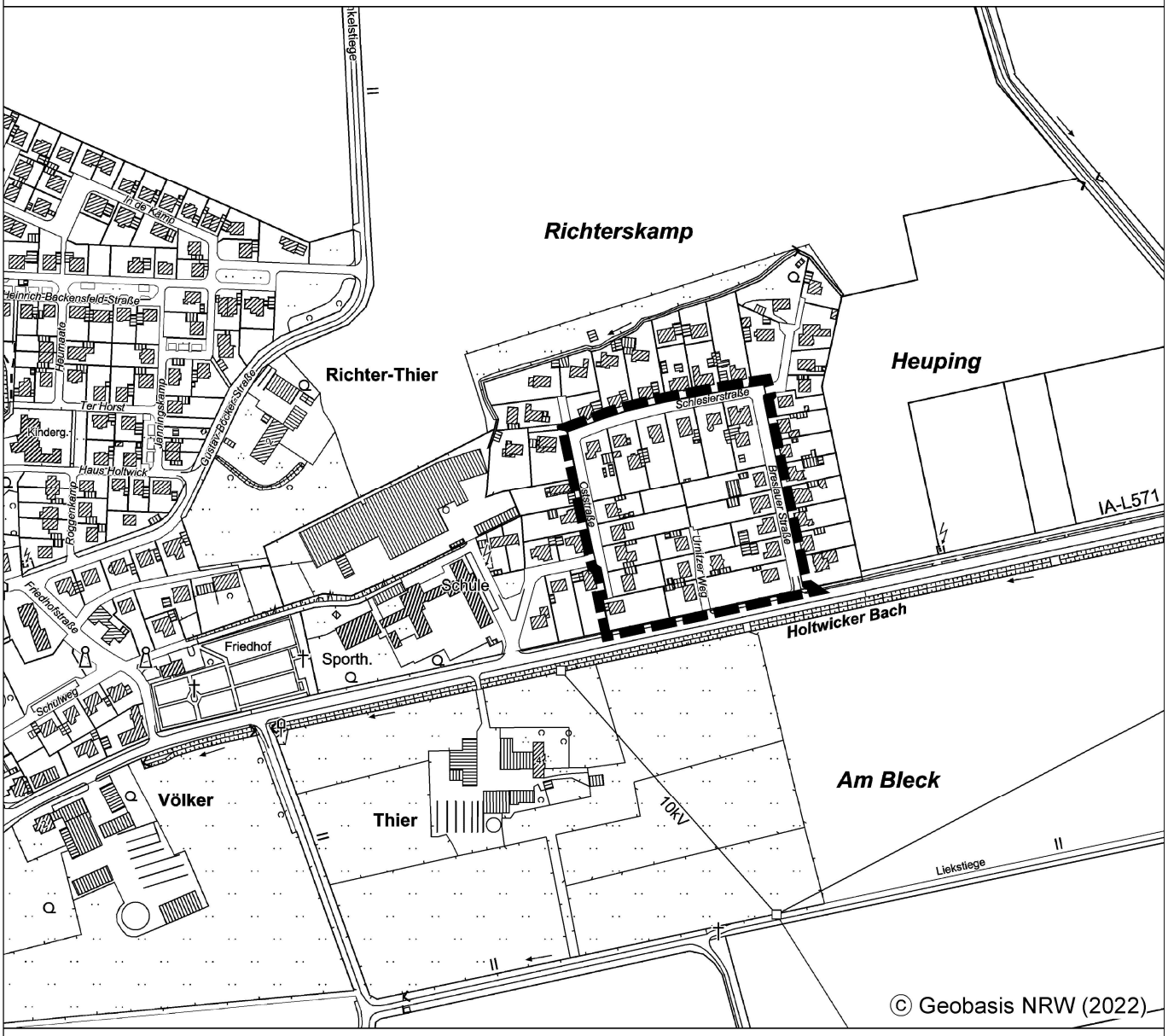
Anlage XII zur SV X/239

Gemeinde Rosendahl

6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick Ost" – Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	03.05.2022
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	

Ergänzungen nach der Öffenlichen Auslegung sind in rot gekennzeichnet

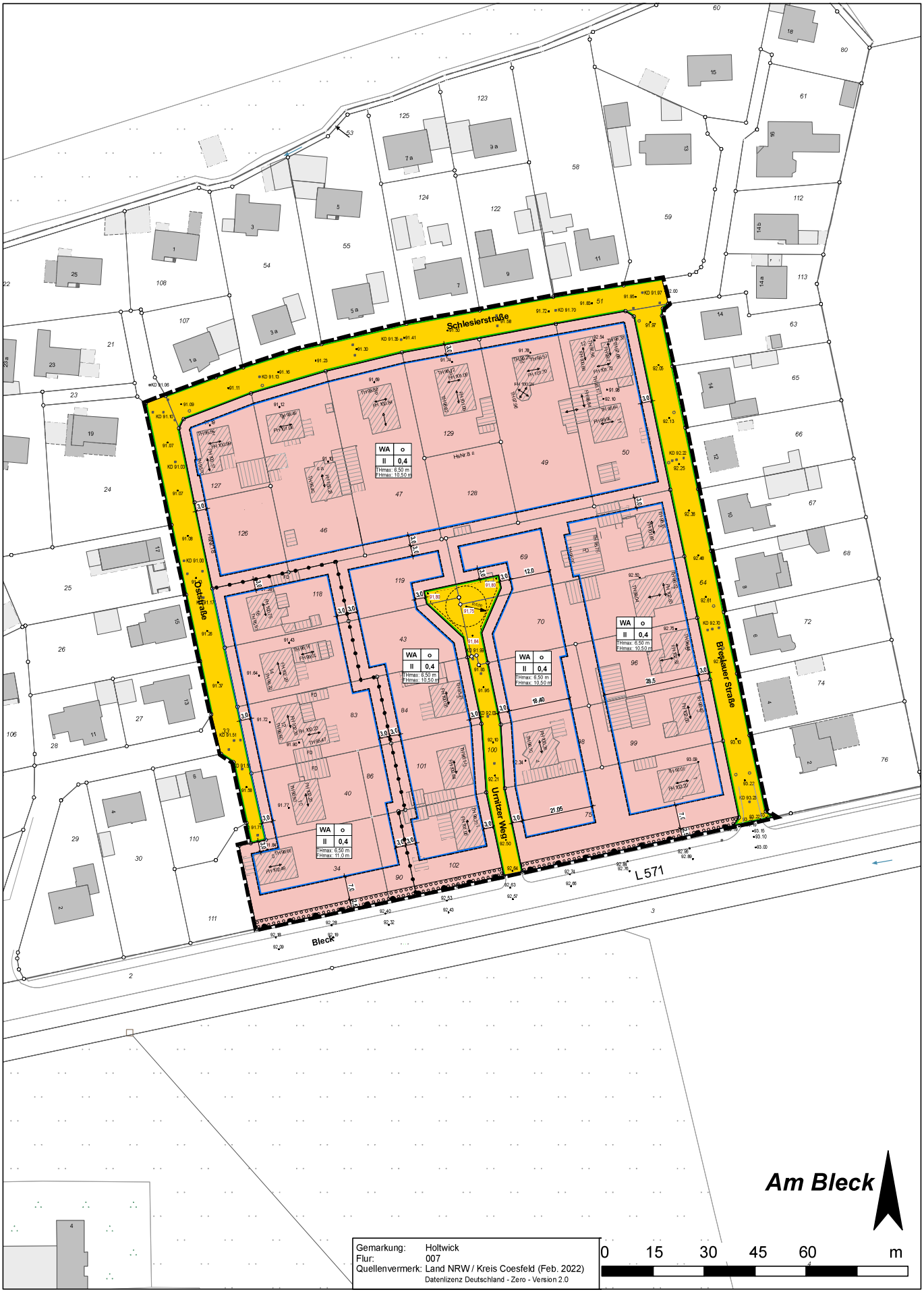
NORDEN

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9108-0 · Fax 9108-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Holtwick Ost" – Ortsteil Holtwick

Planzeichnung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
TH max.	Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max.	Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Holtwick Ost" – Ortsteil Holtwick

Planzeichenerläuterung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze	Flur 2	Flurnummer
	Flurstücksgrenze	123	Flurstücksnummer
1	Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet		
1	Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet		
KD 92.70	Bestandshöhen (Kanaldeckel) in Meter über NHN		
91,84	Geplante Erschließungshöhen in Meter über NHN		
TH	Traufhöhe der Bestandsgebäude in Meter über NHN		
FH	Firsthöhe der Bestandsgebäude in Meter über NHN		
	Firstrichtung der Bestandsgebäude		

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) 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV. NRW. S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung 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.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 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.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Offene, ebenerdige Stellplätze, deren Zufahrten und sonstige Zuwegungen auf dem Baugrundstück dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

6.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten überbaubaren Flächen gelegenen Flächen (Vorgartenbereiche) sind zu mindestens 50 % Flächenanteil unversiegelt zu gestalten und zu bepflanzen. Ausgenommen sind hiervon die für die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen notwendigen Flächen.

6.4 Innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegten Fläche ist je Grundstück ausnahmsweise eine Unterbrechung auf einer Länge von max. 5 m für die Anlage einer Zu- und Abfahrt zulässig, sofern keine straßenrechtlichen Gründe entgegenstehen.

FESTSETZUNGEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 STELLPLÄTZE
Bei Gebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) mit einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Bei zwei Wohneinheiten in einem Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind mindestens drei Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage/ ein Carport gilt dabei als Stellplatz.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

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

2 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen. 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 kann 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 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 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.

5 LICHTEMISSIONEN

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 Werbeanlangen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden.

6 ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Rosendahl hat sich jeder Eigentümer gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Gemeinde Rosendahl). Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Holtwick Ost" – Ortsteil Holtwick

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) (Schriftführer/in)

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) (Schriftführer/in)

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

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 Völker
(Bürgermeister) (Schriftführerin)

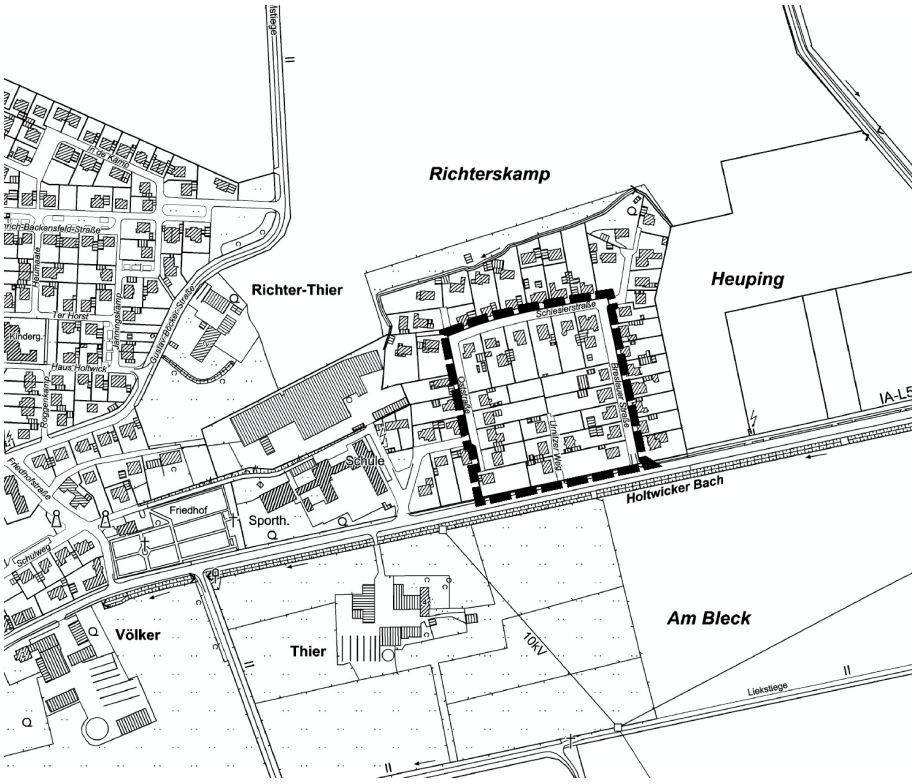
6. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den .....

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

6. Änderung Begründung

Bebauungsplan „Holtwick Ost“

Stand: Satzungsbeschluss	Gemeinde Rosendahl



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	7
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
2.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7
2.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
2.6	Flächen oder Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	8
2.7	Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.8	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
3	**Erschließung**	**9**
3.1	Anbindung an das Straßennetz	9
3.2	Ruhender Verkehr	9
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
4	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**9**
4.1	Eingriffsregelung	9
4.2	Artenschutz	10
4.2.1	Bestandsbeschreibung	10
4.2.2	Potentielles Arteninventar	11
4.2.3	Auswirkungsprognose	12
4.2.4	Maßnahmen	13
4.3	Natura 2000	14
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14
4.5	Forstwirtschaftliche Belange	14
4.6	Belange des Bodenschutzes	14
4.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14
5	**Sonstige Belange**	**15**
5.1	Ver- und Entsorgung	15
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15
5.3	Immissionsschutz	16
5.4	Denkmalschutz	16
6	**Flächenbilanz**	**16**
7	**Umweltbericht**	**16**
7.1	Einleitung	17

7.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase 19
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 25
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 26
7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
7.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich 27
7.7 Zusätzliche Angaben 27
7.8 Zusammenfassung 27

8 Literaturverzeichnis 29

Anhang 31
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 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, 46, 47, 49, 50, 69, 70, 75, 83, 84, 86, 90, 95, 96, 98 bis 102, 118, 119, 126, 127, 128 und 129 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) Nr. 1.und Nr. 3 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.
Im Plangebiet werden die sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO im Sinne einer zukunftsorientierten städtebaulichen Planung und Nutzungsmischung im Quartier sowie der zunehmenden Digitalisierung und des Home-Office-Angebotes als Ausnahme zugelassen.

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 und der Oststraße vergrößert.
Beibehalten wird die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise.

2.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf zu vermeiden.

2.5 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.

2.6 Flächen oder Maßnamen 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.

2.7 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. Ausnahmsweise ist innerhalb der zu bepflanzenden Flächen je Grundstück eine Unterbrechung auf einer Länge von max. 5 m für die Anlage einer Zu- und Abfahrt zulässig.
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.

2.8 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zu den Außenwandflächen, Dachformen und Dacheindeckungen werden aufgehoben, da hier kein Regelerfordernis mehr gesehen wird. Gleiches gilt für die bisher getroffenen Festsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten sowie Traufe und Ortgang. Ebenso wird die gestalterische Festsetzung zu Garagen aufgehoben.
Die bisher als gestalterische Festsetzung getroffenen Festsetzungen zur Gebäude-, First- und Drempelhöhe werden als Gestaltungsfestsetzung aufgehoben, da nunmehr Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form von Trauf- und Firsthöhe getroffen werden (s. o.).
Die gestalterische Festsetzung zu Vorgärten wird ebenso aufgehoben. Für den Vorgartenbereich wird nunmehr eine Festsetzung zur Anpflan-

zung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

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.

3.2 Ruhender Verkehr

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 bei Gebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) mit einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind. Bei zwei Wohneinheiten in einem Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind mindestens drei Stellplätze nachzuweisen. Eine Garage/ ein Carport gilt dabei als Stellplatz.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die unmittelbar südlich des Plangebietes an der L 571 gelegenen Bushaltestelle „Breslauer Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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. Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 7.540 Punkten verbunden (s. Anhang).
Der Ausgleich erfolgt im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld durch eine Kompensationsmaßnahme, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 26, Flurstücke 52 tlw. und 53 tlw..

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).

* 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).

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 (Vielschnittrasen) sowie Ziersträucher. Erwähnenswerte Gehölze 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 Lebensraumansprüche 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 Lebensraumansprüche 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, () = potentielles 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					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na
Ardea cinerea	Graureiher	B	G	-	Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	+	Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	S	-	FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na
Amphibien					
Hyla arborea	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 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

4.5 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

4.6 Belange des Bodenschutzes

Gemäß §1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens erfolgt eine Nachverdichtung bestehender Privatgrundstücke. 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.
Damit verbundene erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

4.7 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/ Nachverdichtung des Gebietes können daher Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt 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 grundsätzlich 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 im vorliegenden Fall 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 Änderung 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 Detailierungsgrad 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 von bis zu 300 m.

7.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick getroffen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Erschließungskonzeptes und die Möglichkeiten einer Nachverdichtung der bestehenden Siedlung zu schaffen.

Das ca. 2,50 ha große Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ und liegt im östlichen Siedlungsrand von Holtwick. Es umfasst die Flurstücke 34, 40, 43, 46, 47, 49, 50, 69, 70, 75, 83, 84, 86, 90, 95, 96, 98 bis 102, 118, 119, 126, 127, 128 und 129 sowie einen Teil der Flurstücke 33, 51 und 64, Flur 7 in der Gemarkung Holtwick.

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Wohnquartier mit z.T. großzügigen Privatgärten dar. Die bestehenden Grünstrukturen werden aus den vorhandenen Privatgärten gebildet und umfassen vorwiegend große Rasenflächen (Vielschnittrasen) sowie Ziersträucher.

Das Plangebiet wird in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung von Wohnbebauung sowie in südlicher Richtung von der Ortseingangsstraße (L 571) begrenzt. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- **Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Bestehende Landschaftsschutzgebiete bleiben von der Planung aufgrund der Entfernung unberührt.

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.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	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.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	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 Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein Kompensationsbedarf erforderlich.
Fläche, Boden und Wasser	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. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen im Siedlungsbereich und damit eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.
Landschaft	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. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, 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. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.

Umweltschutzziele	
Kultur- und Sachgüter	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.

7.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und 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, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.
Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet stellt sich als bestehendes Wohngebiet in Siedlungslage mit Wohnnutzung und zum Teil großzügigen Privatgärten dar. - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Unmittelbar nördlich, östlich und westlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen. In südlicher Richtung verläuft die Ortseingangsstraße (L 571). Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. - Es liegen Vorbelastungen aus dem Kfz-Verkehr und der bestehenden Nutzung vor. - Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Holtwick-Ost“ vor, der hier ein Allgemeines Wohngebiet als Nutzung vorsieht.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Änderung des Bebauungsplans wird die Änderung des Erschließungskonzeptes mit dem Ziel einer Wendemöglichkeit sowie die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung planungsrechtlich vorbereitet. - Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit Änderung des Bebauungsplans ergeben sich betriebsbedingt voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen, die über die des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen. Es ist von für Wohnzwecke gebietstypische Nutzungen (z.B. Anwohnerverkehre) auszugehen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das ca. 2,50 ha große Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Holtwick unmittelbar nördlich der Ortseingangsstraße (L 571). In nördlicher, westlicher sowie östlicher Richtung schließen Wohnbebauungen an. - Das Plangebiet wird derzeit als Allgemeines Wohngebiet mit großzügigen Privatgärten genutzt. Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen aus gärtnerischen Bepflanzungen und vorwiegend großen Rasenflächen (Vielschnittrasen). Es sind einzelne höherwertige Gehölzstrukturen (Obstbäume, Trauerweide) vorhanden. - Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der bestehenden Nutzung als Wohngebiet und der damit einhergehenden Störungen ist für das Plangebiet von einer vergleichsweise hohen Störungsintensität und damit verbunden negativen Einflüssen auf die biologische Vielfalt auszugehen. - Es bestehen Geräuschvorbelastungen insbesondere aus dem Kfz-Verkehr sowie der wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I, s. Kap. Biotop- und Artenschutz) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,8 km.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit als Garten genutzte Fläche z.T. einer Wohnbebauung i.S. einer Nachverdichtung zugeführt. Darüber hinaus wird die Straßenverkehrsfläche in Form eines Wendehammers verändert und die Grundflächenzahl erhöht. Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Mit Durchführung des Planvorhabens werden „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Flächen zur Anpflanzung können ausnahmsweise für Zu- und Abfahrten über eine Länge von max. 5 m je Grundstück unterbrochen werden. - Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahren auszugleichen ist. - Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang). - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gem. vorliegender Artenschutzprüfung (Stufe I) durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (etwaige Gehölzentfernungen sind nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02/ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen) die Gehölzstrukturen im Plangebiet betreffend nicht vorbereitet. - Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der Art der geplanten Änderung ausgeschlossen werden. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Entwicklung und Steuerung des Plangebietes geschaffen. Es ergeben sich daher voraussichtlich keine betriebsbedingten Auswirkungen, die über das derzeitige Maß hinausgehen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist nicht auszugehen.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche ca. 2,50 ha große Fläche, welche bereits großflächig bebaut ist. - Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits im Zuge einer baulichen Entwicklung stattgefunden und wurde mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Jahre 1995 planungsrechtlich vorbereitet. - Gemäß Auskunftssystem des LANUV befindet sich das Plangebiet außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). - Planungsrechtlich ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ eine Versiegelung bis zur Grundflächenzahl 0,3 zzgl. Überschreitung bis 0,45 bereits zulässig. - Es bestehen Vorbelastungen durch die Siedlungsnutzung.

Schutzgut Fläche	
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens werden in einem bestehenden Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige städtebauliche Entwicklungen definiert. Im Rahmen zukünftiger Nachverdichtungen können baubedingte Auswirkungen auf die bereits größtenteils in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist unter Berücksichtigung der bestehenden Ist-Situation insgesamt nicht auszugehen. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten. - Unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. Flächen an anderer Stelle gesichert werden, können die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der genehmigten Nutzungen fort. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind mit der Planung nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt nach Angabe des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) großflächig ein Braunerde-Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 45 bis 60. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. Ein kleinflächiger Bereich im Nordwesten des Plangebietes unterliegt einem Gley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 30 bis 60. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen aufgrund der baulichen Nutzung u.a. durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist dementsprechend auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens werden in einem bestehenden Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige städtebauliche Entwicklungen definiert. Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich zukünftiger Bebauungen vollständig unterbunden. Bodenprofile werden durch Bautätigkeiten verändert. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - entstehen. - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut. Hiermit ist baubedingt ein Eingriff in das Schutzgut verbunden, der im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs zu kompensieren ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb privater PKWs auszuschließen. - Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der genehmigten Nutzung fort. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet befindet sich weder in einem Hochwasser- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. - Südlich des Plangebietes, jenseits der L 571, verläuft der Holtwicker Bach. - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide / West“. Hierbei handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und einem silikatisch, karbonatischem Gesteinstyp. Der mengenmäßige und chemische Zustand wird als gut eingestuft (Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018). - Im Bereich der versiegelten Flächen ist von deutlich veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Durchführung der Planung werden baubedingt keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nicht zu erwarten. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der privaten PKWs auszuschließen. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird weiterhin durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet wird gem. FIS Klimaanpassung NRW 2021 einem Vorstadtklima zugeordnet. - Dem Plangebiet wird eine günstige thermische Situation zugeordnet. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich besteht nicht. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche. Die Grünstrukturen in den Privatgärten übernehmen positive Funktionen i.S. einer Frischluftproduktion. - Luft und Klima im Plangebiet werden durch überlagernde Einflüsse der freien Landschaft bestimmt. Es ist derzeit von einem gemäßigten Siedlungsklima auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um temporäre, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Aufgrund der derzeitigen Situation ist mit keiner großflächigen Neubeanspruchung von Flächen auszugehen. Potenzielle Senken für CO_2 gehen entsprechend nicht verloren. - Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Festsetzungen zur Anpflanzung getroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu prognostizieren.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. - Schadstoffemissionen durch private Kfz-Verkehre können nicht ausgeschlossen werden. - Durch den Betrieb eines Wohnhauses entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. Neue Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der bereits bestehende vorherrschende Einfluss des Vorstadtklimas bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Landschaftsbild ist durch den Siedlungsbereich des Ortsteils vorgeprägt. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der angrenzenden Umgehungstraße ist das Plangebiet nicht vollständig vom freien Landschaftsraum her wahrnehmbar und entfaltet keine nennenswerte Wirkung auf das Schutzgut. - Das Plangebiet ist aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet. Es liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Situation nicht neugestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes und den festgesetzten Anpflanzungen sowie des erforderlichen Eingriffsausgleichs wird die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher und architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend 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 (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, 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.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- 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.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - 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).
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung der Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten.
Ausgleich	- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist (vgl. Anhang).

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll sich die Erschließungskonzeption verbessern und die Möglichkeiten der Nachverdichtung für die bestehende Siedlung planungsrechtlich vorbereitet werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des Planungsziels nicht.

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereiches im Osten von Holtwick dar und trägt durch eine kompakte Siedlungsentwicklung auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums Rechnung.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.
Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ausgeschlossen.

7.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Eine Zusammenfassung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.
Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **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.

7.8 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ im Ortsteil Holtwick gefasst. Das Plangebiet umfasst einen ca. 2,50 ha großen Teilbereich des Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ im östlichen Ortsrand von Holtwick. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Erschließungskonzeptes und die Möglichkeiten für die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung definiert.
Das ca. 2,50 ha große Plangebiet 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 (Vielschnittrasen) sowie Ziersträucher. 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.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzfachliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Ergebnis sind mit einer nachfolgenden Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren.
Im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes – auch gegenüber europäischen Vogelarten - sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28. / 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie im Weiteren eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche.

Der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ mit dem Planungszustand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 7.540 Punkten (s. Anhang). Der Ausgleich erfolgt im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld durch eine Kompensationsmaßnahme, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 26, Flurstücke 52 tlw. und 53 tlw.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich zukünftig weiterhin maßgeblich als Wohngebiet genutzt.
Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüberhinausgehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
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.

8 Literaturverzeichnis

Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos. Abgerufen: Februar 2022

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk. Abgerufen: Februar 2022

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte. Abgerufen: Februar 2022

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwas-web.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Mai 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld* angewandt.
Dieses Verfahren wird auf 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 externer Ausgleich erforderlich wird oder der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bereits ausgeglichen ist.
In vorliegenden Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 7.540 Punkten. Das entstehende Biotopwertdefizit wird im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld durch eine Kompensationsmaßnahme, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 26, Flurstücke 52 tlw. und 53 tlw. ausgeglichen.

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

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bebauungsplan "Holtwick-Ost"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ: 0,3 zzgl. 50% Überschreitung)		19.248				
1.1	versiegelte Flächen	8.662	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	10.586	2,0	1,0	2,0	21.173
Flächen zur Anpflanzung						
8.1	Fläche mit Pflanzgebot[1]	419	7,0	0,8	5,6	2.346
Öffentliche Verkehrsfläche						
1.1	versiegelte Flächen	4.270	0,0	1,0	0,0	0
Private Grünflächen						
4.1	Vorgärten	1.040	2,0	1,0	2,0	2.080
Summe Bestand G1		**24.977**				**25.599**

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

[1] Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch die Lage entlang der Ortseingangsstraße und damit einhergehender Funktionsverlusten erfolgt eine Abwertung.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans 6. Änderung "Holtwick Ost"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ: 0,4 zzgl. 50% Überschreitung)		20.908				
1.1	Versiegelte Fläche	12.545	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Grün im Wohngebiet	7.994	2,0	1,0	2,0	15.988
8.1	…davon Fläche mit Pflanzgebot[1,2]	369	7,0	0,8	5,6	2.066
Öffentliche Verkehrsfläche						
1.1	Versiegelte Fläche	4.069	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		**24.977**				**18.055**

[1] Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch die Lage entlang der Ortseingangsstraße und damit einhergehender Funktionsverlusten erfolgt eine Abwertung.
[2] Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot ist je Grundstück eine Unterbrechung auf einer Länge von max. 5 m zulässig (entspricht einem Abzug von 50 qm).

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	18.055	-25.599	=	-7.544
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**-7.540**	Biotopwertpunkten.	