

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Weise, dass der Bebauungsplanentwurf mit Begründung öffentlich auslag. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Es folgte der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.03.2022.

Die durchgeführten Verfahrensschritte und die Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen sind der Übersicht zu entnehmen:

	Anschreiben / Bekanntmachung	Zeitraum	eingegangene Stellungnahmen			
			Abwägung erforderlich	Anlage	Abwägung nicht erforderlich	Anlage
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB	Bekanntmachung am 01.02.2022 im Amtsblatt	-	-	-	-	-
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung am 01.02.2022 im Amtsblatt	02.02.2022 bis 04.03.2022	1	I	-	-
Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 01.02.2022	bis zum 04.03.2022	5	III-VII	15	XI
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung am 05.04.2022 im Amtsblatt	13.04.2022 bis 18.05.2022	1	II	-	-
Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 04.04.2022	innerhalb eines Monats	3	VIII-X	8	XI

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hat der Rat eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorzunehmen.

Diese sind als Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen in den vorgenannten Anlagen beigefügt. Nach Vorberatung im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat der Rat hierüber zu entscheiden. Dies kann einzeln oder auch zusammengefasst erfolgen.

Da die Auslegungsfrist noch bis zum 18.05.2022 läuft, werden Stellungnahmen, die noch eingehen, und ggfls. erforderliche Beschlussvorschläge zu den Sitzungen vorgelegt.

Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht ist als **Anlage XII** beigefügt.

Verfahrenstechnisch ist nun der Satzungsbeschluss zu fassen. Mit anschließender Bekanntmachung im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

Im Auftrage:

Schlüter
Schlüter
Sachbearbeiterin

Im Auftrage:

Brod
Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Kenntnis genommen:

Gottheil
Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 07.03.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage II: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 11.04.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage III: Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 21.02.2022 mit
Beschlussvorschlag

Anlage IV: Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 22.02.2022 mit
Beschlussvorschlag

Anlage V: Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 23.02.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage VI: Stellungnahme von Straßen.NRW vom 25.02.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage VII: Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 02.03.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage VIII: Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.04.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage IX: Stellungnahme der Emergy GmbH vom 12.04.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage X: Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 25.04.2022 mit Beschlussvorschlag

Anlage XI: Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
ohne Bedenken und Hinweise

Anlage XII: Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht

Stephanie Schlüter

Von: Anne Brodkorb
Gesendet: Montag, 7. März 2022 15:32
An: Stephanie Schlüter
Betreff: WG: Antrag auf Baugrenzenerweiterung

Von:
Gesendet: Montag, 7. März 2022 15:31
An: Anne Brodkorb <anne.brodkorb@rosendahl.de>
Betreff: Antrag auf Baugrenzenerweiterung

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

Wie telefonisch mit Ihnen besprochen, stelle ich einen Antrag auf Baugrenzenerweiterung und Ausfahrt/Zugang zur L 571

Es betrifft das Grundstück: Flurstück 34, Gemarkung 7, in 48720 Holtwick, Oststraße 8.

Das Grundstück soll geteilt werden in 2 Grundstücke, einmal ca 500 - 550 und daraus resultierend 650 - 700 m².

Besten Dank im Voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 07.03.2022
bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick**

Anlage I zur SV X/239

Der Anregung, die Baugrenze bzw. das Baufeld für das Flurstück 34 zu erweitern, wird gefolgt. Um eine größere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zwischen der Oststraße und des Urnitzer Weges zu erzielen, werden die Baugrenzen bis auf 3,00 m an die östliche bzw. westliche Grundstücksgrenze verlegt, so dass größere Baufelder entstehen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung, dass eine Zufahrt von bzw. Ausfahrt zur L 571 für das Flurstück 34 gewährt wird, wird nicht gefolgt. Nach Auskunft des Straßenbaulasträgers ist der Streckenabschnitt der L 571 keine Ortsdurchfahrt i. S. v. § 5 Abs. 1 StrWG NRW, da der Abschnitt nicht für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt ist. Entsprechend verbleibt der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 571 im Bebauungsplan. Zufahrten stellen eine Ausnahme dar und bedürfen einer Sondernutzungserlaubnis.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis, dass das Grundstück geteilt werden soll, wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücksteilung betrifft nicht die Unterlagen des Bebauungsplanes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stephanie Schlüter

Von:
Gesendet: Montag, 11. April 2022 20:42
An: Stephanie Schlüter
Betreff: Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick Ost"
Ortsteil Holtwick, Entwurf gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB vom 11.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Stellung beziehen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick Ost" Ortsteil Holtwick, Entwurf gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB vom 11.03.2022

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben - Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz sowie 5. Sonstige Belange - 5.1 Ver- und Entsorgung

Im Entwurf wird benannt, dass für das Plangebiet keine Hochwassergefahr besteht und die Ver- und Entsorgung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt ist. Dem möchte ich widersprechen. Die Grenzen der Aufnahmekapazität des dörflichen Mischwasser-Kanalsystems sind bereits aufgezeigt. Vor Jahren wurden das Gebiet und die L 571 erheblich überflutet und infolgedessen sind viele Keller vollgelaufen. Die zunehmende Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die geplante Nachverdichtungen als auch die Effekte des Klimawandels (zunehmende Anzahl an Starkregenereignissen) verschärfen die schon bestehende Problematik grundlegend. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von deutlich veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen. Dies ist insgesamt bei der Planung der Nachverdichtung zu berücksichtigen.

4.2.3 Auswirkungsprognose - Fledermäuse - Vögel

Folgende Arten sind im Baugebiet gesichert anzutreffen: Fledermäuse, Schwalben, Feldsperlinge (Spatzen), Spechte und Stare.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ich halte es für falsch, dass die Ausgleichsmaßnahme in Billerbeck verortet wird und fordere daher, dass die Ausgleichsmaßnahmen in Rosendahl, am besten in Holtwick stattfindet.

Ich begrüße sehr die geplante Nachverdichtung hier und grundsätzlich,

mit freundlichen Grüßen

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 11.04.2022
bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick**

Anlage II zur SV X/239

Die Bedenken, dass die Grenzen der Aufnahmekapazität des Mischwasserkanals bereits aufgezeigt sind, werden nicht geteilt. Eine stichprobenartige Überprüfung des Hauptsammlers ergab eine hohe Kapazität. Das Plangebiet ist grundsätzlich auch gegen Einflüsse des nördlich an den Siedlungsbereich angrenzenden Grabens weitgehend geschützt und leicht schützbar. Starkregeneinflüsse sind auf Genehmigungsebene zu diskutieren und es sind Lösungen einzureichen, die sicherstellen, dass weder das eigene noch die angrenzenden Grundstücke durch Abflüsse bei Starkregen tangiert werden.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Hinweis, dass vor Jahren das Gebiet und die L 571 erheblich überflutet und infolgedessen viele Keller vollgelaufen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken, dass die zunehmende Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die geplante Nachverdichtung als auch die Effekte des Klimawandels durch eine zunehmende Anzahl an Starkregenereignissen die bestehende Problematik verschärfen, werden grundsätzlich geteilt, sind hier jedoch nicht zutreffend. Die nunmehr festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich mit 0,4 an dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO und ist zum Ursprungsplan lediglich leicht erhöht (vormals GRZ von 0,3). Um dennoch die Versiegelung möglichst gering zu halten und zu kompensieren, ist eine Festsetzung zur baulichen Ausführung offener, ebenerdiger Stellplätze, deren Zufahrten und sonstigen Zuwegungen auf Baugrundstücken – die Ausführung hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen – Bestandteil des Bebauungsplanes. Dem gegenüber steht nunmehr die Möglichkeit, neues Bauland zu schaffen. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB wird mit vorliegender Planung entsprochen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches, womit ggf. eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Freiraum vermieden werden kann. Mit der Planung verbundene erhebliche Auswirkungen werden durch den Eingriffsausgleich minimiert.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Hinweis, dass im Bereich der versiegelten Fläche von deutlich veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen und dies bei der Planung der Nachverdichtung zu berücksichtigen ist, wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden ausschließlich kleinräumige Veränderungen im Bereich der zukünftigen Baufelder vorgenommen, die bezogen auf das Plangebiet nicht zu erheblichen Auswirkungen führen werden. Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung wird auch zukünftig das für Wohngebiete übliche Maß nicht überschreiten, so dass auch vor diesem Hintergrund relevante Veränderungen, die zu nachhaltig negativen Auswirkungen führen, auszuschließen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass im Baugebiet Fledermäuse, Schwalben, Feldsperlinge (Spatzen), Spechte und Stare gesichert anzutreffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit mit Umsetzung des Planvorhabens die fachgesetzlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein

können wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) als Teil der Begründung bewertet. Hiernach sind mit Umsetzung des Planvorhabens – unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme die ggf. notwendige Entfernung von Gehölzen betreffend – keine artenschutzrechtlichen Belange i.S. des § 44 (1) BNatSchG betroffen. Die artenschutzfachliche Beurteilung beruht dabei im Wesentlichen auf der Tatsache, dass die an Gebäude gebundenen Arten wie Fledermäuse, Schwalben z.T. auch Feldsperling und Star aufgrund nicht vorgesehener Abbrucharbeiten artenschutzrechtlich nicht berührt sind. Für den Fall, dass Abbrucharbeiten zu einem späteren Zeitpunkt in Erwägung gezogen werden, sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben dann unmittelbar im Zuge des jeweiligen Abbruchvorhabens zu berücksichtigen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zu konzipieren. Vorkommen von planungsrelevanten Spechten (hier: Kleinspecht) sind in vorliegendem Fall nicht zu erwarten, da in den Gärten ein entsprechend hoher Anteil an Alt- und Totholzstrukturen fehlt. Vorkommen anderer Spechtarten (z.B. Grünspecht) können nicht ausgeschlossen werden und werden als europäische Vogelart durch die genannte Bauzeitenregelung zur Entfernung von Gehölzbeständen bereits artenschutzkonform berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken, dass die Ausgleichsmaßnahme in Billerbeck falsch verortet wird, werden nicht geteilt. Die Ausgleichsfläche entstammt dem Flächenpool der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld und wurde der Gemeinde Rosendahl zugewiesen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Anregung, die Ausgleichsmaßnahmen in Rosendahl, bestenfalls in Holtwick, umzusetzen, wird nicht gefolgt. Sowohl die Gemeinde Rosendahl als auch die Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld verfügen nicht über Ausgleichsflächen in Holtwick.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
Postfach 11 09
48713 Rosendahl

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner:
Ulf Horstmann

Telefon 0251 707-240
Telefax 0251 707-8240
horstmann@ihk-nordwestfalen.de

21. Februar 2022

hst

6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick

Ihr Zeichen FB II / 621.41, Ihr Schreiben vom 01.02.2022, Unser Zeichen: 117044
hier: Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 01.02.2022
übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung
und der Nachverdichtung im Allgemeinen Wohngebiet nicht ablehnend gegenüber.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine
gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches
Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit
denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauGB ausgeschlossen
werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauGB ausnahmsweise
zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden
Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauGB – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein -
mit den Zielen den Planung vereinbar sind. Dadurch wäre die Möglichkeit gegeben, kleine,
in die Wohnung integrierte Gewerbebetriebe zuzulassen.

Freundliche Grüße

gez.
Ulf Horstmann

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 21.02.2022
bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick**

Anlage III zur SV X/239

Der Anregung, die bisher nicht ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zuzulassen, wird gefolgt.

Im Sinne einer zukunftsorientierten städtebaulichen Planung und Nutzungsmischung im Quartier sowie der zunehmenden Digitalisierung und des Home-Office-Angebotes, wird diese Option für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Quartier als sinnvoll erachtet.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Stephanie Schlüter

Von: Nico.Meierholz@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 22. Februar 2022 15:49
An: Stephanie Schlüter
Betreff: 6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick, Gemeinde Rosendahl; Ihr Az.: FB II /621.41 vom 01.02.2022; WFMT: 99272565
Anlagen: Lap1-2.pdf

Sehr geehrte Frau Schlüter,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
 Nico Meierholz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
 Technik Niederlassung West
 PTI 15 Münster
 Nico Meierholz
 Referent PPB NBG Münster
 Wolbecker Str. 268, 48155 Münster
 +49 251 78877-7724 (Tel.)
 +49 251 78877-9609 (Fax)

+49 170 917-9063 (Mobil)
E-Mail: Nico.Meierholz@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Legden	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	A200072056
		Datum	21.02.2022
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1





ATM/h-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATM/h-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West				
PTI	Münster				
ONB	Legden	AsB	1	Sicht	Lageplan
Bemerkung:		VsB		Maßstab	1:1000
		Name	A200072056	Blatt	2
		Datum	21.02.2022		



Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 22.02.2022 bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage IV zur SV X/239

Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Leitungen der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Berücksichtigung der Leitungen im Rahmen von Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stephanie Schlüter

Von: Klare, Tobias <tobias.klare@westnetz.de>
Gesendet: Mittwoch, 23. Februar 2022 14:27
An: Stephanie Schlüter
Cc: Willing, Stefan
Betreff: AW: Todo: Prüfung, ggf. Stellungnahme_ 6. Änderung BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.03.2022
Anlagen: Beteiligung TÖB 6. Änderung BPL Holtwick Ost_§ 4 Abs. 1 BauGB.pdf; Plan mit Begründung_6. Änderung.pdf; Bestand Strom_6. Änd. BPL Holtwick-Ost.pdf

Sehr geehrte Frau Schlüter,

hiermit nehme ich Bezug auf Ihre Nachricht vom 01.02.2022 "6. Änderung BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.03.2022".

Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Bedenken im geplanten Bauvorhaben. Wir weisen lediglich darauf hin, dass sich in den Straßenverkehrsflächen unsere üblichen Versorgungsleitungen wie Niederspannungskabel und Straßenbeleuchtungskabel befinden, siehe beigefügter Plan. Ich entnehme Ihrem Vorentwurf, dass es sich lediglich um die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung handelt, schätzungsweise kommen 6-8 neue Teilgrundstücke für die nachträgliche Bebauung in Frage. Diese Flächen sollten wir mit der vorhandenen Strom-Infrastruktur versorgen können, im Wendehammer müssten natürlich bei Bedarf entsprechend die Kabel verlängert werden, um neue Wohnhäuser versorgen zu können.

Sollten Ihre Baubauungspläne konkreter werden, bitten wir um ausreichend frühzeitige Mitteilung um eine bestmögliche Abstimmung zu erzielen.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße

i. A. Tobias Klare

The logo for Westnetz, featuring the word "westnetz" in a lowercase, sans-serif font. The "west" part is in black and the "netz" part is in a light green color.

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Münster
Netzplanung
Darfelder Str. 53, 48727 Billerbeck
T intern 783-3628
T extern +49 2543 211 3628
M +49 172 8593420
<mailto:tobias.klare@westnetz.de>

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Patrick Wittenberg
Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr. HRB 30872
USt-IdNr. DE325265170

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Datenschutz auf unserer Homepage <http://www.westnetz/datenschutz>

*Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt.
Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisaufnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist.

Von: Stephanie Schlüter <stephanie.schlueter@rosendahl.de>
Gesendet: Dienstag, 1. Februar 2022 14:54
An: Stephanie Schlüter <stephanie.schlueter@rosendahl.de>
Betreff: 6. Änderung BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügtes Anschreiben der Gemeinde Rosendahl zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB übersende ich mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephanie Schlüter



Gemeinde Rosendahl

Stephanie Schlüter

Gemeinde Rosendahl
Bauleitplanung, Bauanträge, Denkmalschutz
Planen und Bauen
Raum 127
Osterwick, Hauptstraße 30
48720 Rosendahl
Tel.: (02547) 77-138
Fax: (02547) 77-199
stephanie.schlueter@rosendahl.de
www.rosendahl.de



<p>Bestand Strom</p>	<p> Leitungsauskunft Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugeben und sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin. Dieser Plan verleiht keine Gültigkeit nach 10 Tagen. © Geobasisinformationen der amt. Vermessungs-Katasterverwaltungen. Strom, Wasser, Telekommunikation. </p>	<p> Einmündige Person B. A. B. P. L. "Pohlmann-Ort" Maßstab: 1:1.000 </p>

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 23.02.2022 bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage V zur SV X/239

Der Hinweis auf die von Westnetz betriebenen Stromversorgungsleitungen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass das bestehende Leitungsnetz im Zuge der Nachverdichtung des Quartiers zu erweitern ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Münsterland
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Regionalniederlassung Münsterland

Gemeinde Rosendahl
Postfach 1109
48712 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl Eingegangen am 01. März 2022 BM/SI/S:FB: _____
--

Kontakt: Andreas Wies
Telefon: 02541- 742 - 108
Fax: 02541 - 742 - 271
E-Mail: andreas.wies@strassen.nrw.de
Zeichen: 54.03.06/Rosendahl-Holtw./6/ML/4403
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 25.02.2022

**6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 01.02.2022, AZ.: FB II / 621.41

Lage: L571, Abschnitt 10, Station 1.040

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden keine Belange der Regionalniederlassung Münsterland berührt.

Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgetragen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 571 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Andreas Wies

Straßen.NRW-Betriebsitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030 0500 0000 0400 5815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Münsterland

Wahrkamp 30 · 48653 Coesfeld
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld
Telefon: 02541/742-0
kontakt.rnl.msl@strassen.nrw.de

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme von Straßen.NRW vom 25.02.2022 bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage VI zur SV X/239

Der Hinweis, dass eventuelle Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulasträger der L 571 nicht geltend gemacht werden können, wird zur Kenntnis genommen.

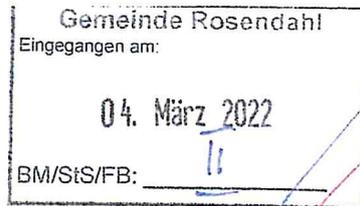
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
 Fachbereich II
 Frau Schlüter
 Postfach 1109

48713 Rosendahl



Hausanschrift Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift 48651 Coesfeld
Abteilung 01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen
Auskunft Frau Stöhler
Raum Nr. 131a, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung 02541 / 18-0
Fax 02541 / 18-
E-Mail Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet www.kreis-coesfeld.de
Datum 02.03.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlüter,

gegenüber der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ bestehen seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht und die Bilanzierung des mit der Planänderung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft zu ergänzen. Erst nach Vorlage kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der 6. Änderung des o.a. Bebauungsplanes ebenfalls keine Bedenken. Es wird gebeten, folgende Hinweise jedoch zu berücksichtigen:

- Im Bereich des neuen Wendeplatzes sind keine Bezugshöhen (Planeinträge) für Tauf- und Firsthöhen vorgenommen worden.

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
 VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns ...

Mo - Do 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
 Fr 8.30 - 12.00 Uhr
 und nach Terminabsprache



- Zu Festsetzungen gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Bitte die Abkürzung „BauO NW“ in „BauO NRW 2018“ ändern.
Weiter wird gebeten bezüglich der Festsetzung 1 die Anzahl der Stellplätze ab der 3. Wohneinheit zu überprüfen. Gemäß dieser Festsetzung muss ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen.

Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 02.03.2022
bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick**

Anlage VII zur SV X/239

Untere Naturschutzbehörde

Der Hinweis, dass ein Umweltbericht und die Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft zu ergänzen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Inzwischen wurde der Umweltbericht erstellt und eine Bilanzierung durchgeführt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Da mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie im Weiteren eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche erfolgt, weist die Bilanzierung ein Biotopwertdefizit auf, welches auf externen Flächen oder durch den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Der Hinweis, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass es bei Eigenwasserversorgungsanlagen und der Nutzung von Erdwärme auf einzelnen Grundstücken in wasserrechtlicher Hinsicht einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bedarf, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauaufsicht

Der Hinweis, dass im Bereich des neuen Wendeplatzes keine Bezugshöhen für Trauf- und Firsthöhen vorgenommen wird, wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Bezugshöhe wird ergänzt.

Der Hinweis, die Abkürzung „BauO NW“ in „BauO NRW 2018“ zu ändern, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend wurde die Abkürzung angepasst.

Der Anregung, die Festsetzung 1 bzgl. der Anzahl an Stellplätzen ab der 3. Wohneinheit zu prüfen, wird gefolgt. Inzwischen wurde eine Festsetzung ergänzt, wonach im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus-hälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Insofern erübrigt sich das Erfordernis einer Festsetzung von Stellplätzen ab der 3. Wohneinheit. Die Festsetzung zu den Stellplätzen wurde dahingehend geändert, dass auf dem Grundstück bei Gebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) mit einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten und mit zwei Wohneinheiten mindestens drei Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Brandschutzdienststelle

Der Hinweis, dass seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 - 53123 Bonn

Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

Nur per E-Mail stephanie.schlueter@rosendahl.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / K-III-0350-22	Herr Laute	0228 5504- 4582	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	06.04.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

6. Änderung des BPL "Holtwick-Ost" im OT Holtwick

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 04.04.2022 - Ihr Zeichen: FB II / 621.41

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich

im Bereich militärischem Luftverkehrs Tiefflug Jet

Die Belange der Bundeswehr sind somit ggf. mehrfach berührt

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4582
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR



BUNDESWEHR

Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Laute

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.04.2022 bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage VIII zur SV X/239

Die Hinweise, dass die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und bei einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das Plangebiet im Jet-Tiefflugkorridor liegt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stephanie Schlüter

Von: bauleitplanung <bauleitplanung@emergy.de>
Gesendet: Dienstag, 12. April 2022 10:00
An: Stephanie Schlüter
Betreff: AW: 6. Änderung des BPL "Holtwick-Ost" im OT Holtwick, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlüter,

bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Holtwick Ost“ haben wir grundsätzlich keine Einwände.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann über das bereits vorhandene Leitungssystem in dem Urnitzer Weg erfolgen. Eine Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 für den o.g. Bereich in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden kann im Normalbetrieb ebenfalls über das Bestandsnetz bereitgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Torben Hermann
Netzentwicklung / EEG-Anlagen

T +49 2863 9567-757
E t.hermann@emergy.de
W www.emergy.de

Die **EMERGY** ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH.

EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
Landsbergallee 2, 46342 Velen | Geschäftsführung: Ron Keßeler | Amtsgericht Coesfeld HR B 17302 | USt.-IdNr. DE 315 993 517

Von: Stephanie Schlüter <stephanie.schlueter@rosendahl.de>
Gesendet: Montag, 4. April 2022 14:51
An: bauleitplanung <bauleitplanung@emergy.de>
Betreff: 6. Änderung des BPL "Holtwick-Ost" im OT Holtwick, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügtes Anschreiben der Gemeinde Rosendahl zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB übersende ich mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephanie Schlüter

Stephanie Schlüter
Fachbereich II - Planen und Bauen
Osterwick, Hauptstraße 30
48720 Rosendahl
Telefon 02547/77-138
Telefax 02547/77-296

eMail stephanie.schlueter@rosendahl.de
Web www.rosendahl.de

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Emergy GmbH vom 12.04.2022 bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage IX zur SV X/239

Der Hinweis, dass die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser über das bereits vorhandene Leitungssystem in den Urnitzer Weg erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass eine Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden im Normalbetrieb über das Bestandsnetz bereitgestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stephanie Schlüter

Von: Klare, Tobias <tobias.klare@westnetz.de>
Gesendet: Montag, 25. April 2022 08:13
An: Stephanie Schlüter
Cc: Willing, Stefan
Betreff: AW: Todo: WG: 6. Änd. BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.05.2022
Anlagen: AW: Todo: Prüfung, ggf. Stellungnahme_ 6. Änderung BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.03.2022; Beteiligung TÖB 6. Änderung BPL Holtwick-Ost_ § 4 Abs. 2 BauGB.PDF; Plan mit Begründung_6. Änderung.pdf; Bestand Strom_6. Änd. BPL Holtwick-Ost_neu.pdf

Sehr geehrte Frau Schlüter,

im Rahmen Ihres Beteiligungsverfahrens zur o.g. Änderung des BPL „Holtwick-Ost“ hatte ich Ihnen damals schon per Mail eine Info zukommen lassen:

„*Sehr geehrte Frau Schlüter,*

hiermit nehme ich Bezug auf Ihre Nachricht vom 01.02.2022 "6. Änderung BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.03.2022".

Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Bedenken im geplanten Bauvorhaben.

Wir weisen lediglich darauf hin, dass sich in den Straßenverkehrsflächen unsere üblichen Versorgungsleitungen wie Niederspannungskabel und Straßenbeleuchtungskabel befinden, siehe beigefügter Plan.

Ich entnehme Ihrem Vorentwurf, dass es sich lediglich um die Nachverdichtung der bestehenden Siedlung handelt, schätzungsweise kommen 6-8 neue Teilgrundstücke für die nachträgliche Bebauung in Frage.

Diese Flächen sollten wir mit der vorhandenen Strom-Infrastruktur versorgen können, im Wendehammer müssten natürlich bei Bedarf entsprechend die Kabel verlängert werden, um neue Wohnhäuser versorgen zu können.

Sollten Ihre Baubauungspläne konkreter werden, bitten wir um ausreichend frühzeitige Mitteilung um eine bestmögliche Abstimmung zu erzielen.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.“

Diese Aussage gilt natürlich weiterhin, wir bitten um Abstimmung mit den anderen Versorgern, wenn die Erschließung des Baulandes konkreter wird.

Danke und einen guten Start in die Woche.

Freundliche Grüße

i. A. Tobias Klare

westnetz

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Münster
Netzplanung

Darfelder Str. 53, 48727 Billerbeck
T intern 783-3628
T extern +49 2543 211 3628
M +49 172 8593420
<mailto:tobias.klare@westnetz.de>

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Patrick Wittenberg
Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr. HRB 30872
USt-IdNr. DE325265170

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Datenschutz auf unserer Homepage <http://www.westnetz/datenschutz>

*Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt.
Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein
sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung,
Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist.

Von: Stephanie Schlüter <stephanie.schlueter@rosendahl.de>
Gesendet: Montag, 4. April 2022 14:39
An: Stephanie Schlüter <stephanie.schlueter@rosendahl.de>
Betreff: 6. Änderung des BPL "Holtwick-Ost", Gem. Rosendahl; Frist: 04.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügtes Anschreiben der Gemeinde Rosendahl zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB übersende ich
mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephanie Schlüter

Stephanie Schlüter
Fachbereich II - Planen und Bauen
Osterwick, Hauptstraße 30
48720 Rosendahl
Telefon 02547/77-138
Telefax 02547/77-296
eMail stephanie.schlueter@rosendahl.de
Web www.rosendahl.de



<p>westnetz</p> <p>Bestand Strom</p> <p>Gem. Rosendahl 6. Anz. BPL "Holwick-Ost"</p>	<p>05.04.2022 Büttmann</p> <p>Masstab: 1:1.000</p>	<p>➔ N</p>
<p>Leitungsauskunft</p> <p>Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich in der Lage zu sein, sich zu ändern.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundungspflicht hin. Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.</p> <p>Siehe auch die Informationen der amt. Vermessungs- / Katasterverwaltungen.</p> <p>Strom, Wasser, Telekommunikation:</p> <p>0800 411234 0800 093437</p>		

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 25.04.2022 bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage IX zur SV X/239

Der Hinweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichte Stellungnahme und die darin enthaltenen Informationen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die von Westnetz betriebenen Stromversorgungsleitungen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass das bestehende Leitungsnetz im Zuge der Nachverdichtung des Quartiers zu erweitern ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen und Bedenken geäußert bezüglich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Anlage XI zur SV X/239

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 BauGB / 4 Abs. 1 BauGB

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 02.02.2022
- Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 02.02.2022
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 02.02.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 Luftverkehr, Schreiben vom 02.02.2022
- LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 03.02.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 Abfallwirtschaft / abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz, Schreiben vom 03.02.2022
- Amprion GmbH, Schreiben vom 04.02.2022
- Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 10.02.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 Ländliche Entwicklung/Bodenordnung (Flurbereinigungsbehörde), Schreiben vom 14.02.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft, Schreiben vom 15.02.2022
- Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 15.02.2022
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 18.02.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 21.02.2022
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 01.03.2022
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 07.03.2022

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Beteiligung TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft, Schreiben vom 05.04.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 Abfallwirtschaft / abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz, Schreiben vom 06.04.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 Luftverkehr, Schreiben vom 07.04.2022
- Amprion GmbH, Schreiben vom 12.04.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 12.04.2022
- Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 21.04.2022
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 25.04.2022
- Evangelische Kirche von Westfalen, Landeskirchenamt BKD, Schreiben vom 27.04.2022

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

Nur per E-Mail stephanie.schlueter@rosendahl.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-III-0127-22	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	baludbwtoeb@bundeswehr.org	02.02.2022

Anforderung einer Stellungnahme;

UL TREFF

6. Änderung des BBP Holtwick-Ost im OT Holtwick

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 01.02.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 01.02.2022-14:54

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

G. Schmidt

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-5463
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwT0eB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Gemeinde Rosendahl
Bauleitplanung, Bauanträge, Denkmalschutz
Planen und Bauen
Frau Stephanie Schlüter
Osterwick, Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

stephanie.schlueter@rosendahl.de

DB AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com

DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Zeichen: (CR.R 041) Im
TOEB-NW-22-124604

02.02.2022

Ihr Zeichen: AZ. FB II / 621.41

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Urteil Holtwick

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schlüter,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Durch das Vorhaben werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X

i. V.

X

i. A.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>



GELSENWASSER Energienetze GmbH
Ascheberger Straße 28 · 59348 Lüdinghausen

Gemeinde Rosendahl
Postfach 1109
48713 Rosendahl



Ihr Zeichen: Az. FB II / 621.41
Ihre Nachricht: 01.02.2022

Unser Zeichen: GWN-bmt-kos
Name: Herr Koscielniak
Telefon: +49 (0)2591 24-211
Telefax: +49 (0)2591 24-244
E-Mail: robin.koscielniak@gw-energienetze.de

Datum: 02.02.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die Aufstellung des oben angeführten Bebauungsplanes mit Planentwurfes und Begründung. Wir teilen Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände bestehen.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER Energienetze GmbH

i.v. D. Diet

i.A. Koscielniak

GELSENWASSER Energienetze GmbH

Ascheberger Straße 28
59348 Lüdinghausen
Fon: +49 2591 24-0
Fax: +49 2591 24-244
info@gw-energienetze.de
www.gw-energienetze.de

Sitz der Gesellschaft:
Gelsenkirchen
Amtsgericht:
Gelsenkirchen, HRB 8796
USt-IdNr.: DE 251719835
Gläubiger-ID:
DE52 1100 0000 0341 47

Commerzbank Gelsenkirchen
IBAN: DE14 4204 0040 0434 5013 00
BIC: COBADEFF

Geschäftsführer:
Thilo Augustin
Christian Creutzburg

Stephanie Schlüter

Von: Steiner, Andreas <Andreas.Steiner@bezreg-muenster.nrw.de>
Gesendet: Mittwoch, 2. Februar 2022 14:09
An: Stephanie Schlüter
Betreff: 6. Änderung des BPL Holtwick Ost

Sehr geehrte Frau Schlüter,
zu Ihrer Anfrage vom 01.02.2022 teile ich mit, dass aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen diese Planungen vorgetragen werden.
Viele Grüße,



Bezirksregierung Münster

Andreas Steiner
Dezernat 26 – Luftverkehr



A.-Thaer-Str. 9
48145 Münster
Telefon: 0251 411-1448 | Telefax: 0251 411-81448 | E-Mail: andreas.steiner@brms.nrw.de

www.brms.nrw.de | [www.twitter.com/bezregmuenster](https://twitter.com/bezregmuenster) |
www.instagram.com/bezregmuenster

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Bezirksregierung Münster erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier:

<https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/26/index.html>

LWL-Archäologie für Westfalen - An den Speichern 7 - 48157 Münster

Servicezeiten:

Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Gemeinde Rosendahl
z.Hd. Frau Schlüter
Fachbereich II
Hauptstraße30
48720 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl Eingegangen am. 07. Feb. 2022 BM/StS/FB: <u>II</u>
--

Ansprechpartner:
Dr. Bernhard Stapel
Tel.: 0251 591-8913
E-Mail: bernhard.stapel@lwl.org

Az.: St/Ti/M 173/22B

Münster, 03.02.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“

Ihr Schreiben vom 01.02.2022 Az.: FB II / 621.41

Sehr geehrte Frau Schlüter,

da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Belange aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



(Dr. Stapel)



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

03.02.2022

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
52.00.12-003/2022.0001

Auskunft erteilt:
Herr Frank Witte
Frau Dagmar Egemann

Durchwahl:
+49 (0)251 411-3781 5691

Telefax:
+49 (0)251 411-2525

Raum: N4003 N4019

E-Mail:
frank.witte
@brms.nrw.de

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-
ge gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit
den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 01.02.2022 – Az.: **FB II/621.41 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr o. a. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass aus
Sicht des Dezernates 52 gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken
bestehen.

Diese Stellungnahme erstreckt sich auf die Themen Abfallwirtschaft,
abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/ Boden-
schutz.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Dagmar Egemann

Hinweise zum Datenschutz:
<https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/52/index.html>

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post- und
Lieferanschrift:
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Albrecht-Thaer-Str.9
48147 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Vom Hbf Buslinie 17
Haltestelle Bezirksregierung II
(Albrecht-Thaer-Str.)
Mit der DB Richtung
Gronau oder Rheine
bis Haltepunkt „Zentrum Nord“

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 3300



Stephanie Schlüter

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Freitag, 4. Februar 2022 10:39
An: Stephanie Schlüter
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 160554, 6. Änderung Bebauungsplan Holtwick-Ost
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon +49 231 5849-15711
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

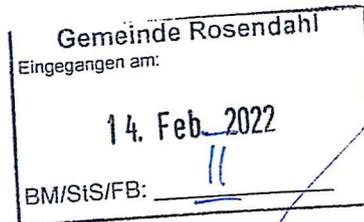
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB
15940

#VielfaltVerbindet

Landwirtschaftskammer NRW · Borkener Straße 25 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Postfach 11 09
48713 Rosendahl



Kreisstelle

Coesfeld

Recklinghausen

Borkener Str. 25, 48653 Coesfeld

Tel. 02541 910-0, Fax -333

Mail coesfeld@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Entrup

Durchwahl 02541/910-302

Fax 02541/910-333

Mail reinhard.entrup@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben FB II / 621.41

vom 01.02.2022

6_A_BB_Holtwick_Ost.docx

Coesfeld 10.02.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Zu der o. g. Planung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zu der o. g. Planung keine Anregungen geltend gemacht.

Im Auftrag

Entrup



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

14. Februar 2022

Seite 1 von 1

Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
Postfach 1109
48713 Rosendahl



Aktenzeichen:
5228-zuGNr.19-SchB/Thr

Auskunft erteilt:
Frau Schulze Bisping

Durchwahl:
+49 (0)251 411-2516
Telefax:
+49 (0)251 411-82516

Raum: S 106b

E-Mail:
christina.schulzebisping
@brms.nrw.de

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick;

Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Ihr Schreiben vom 01.02.2022
Ihr Zeichen: FB II / 621.41

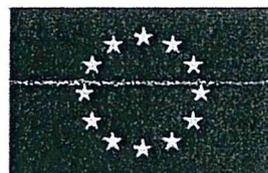
Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post- und
Lieferanschrift:
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dienstgebäude:
Leisweg 12, 48653 Coesfeld
48653 Coesfeld
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick der Gemeinde Rosendahl bestehen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, seitens der Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken.

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 330



Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schulze Bisping

(Schulze Bisping)



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Gemeinde Rosendahl
Planen und Bauen
Hauptstr. 30

48720 Rosendahl

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.02.2022 (Frau Schlüter), Az.: FB II/621.41

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Dezernat 54 –Wasserwirtschaft– der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben geprüft.

Von dem Vorhaben werden Belange des Dezernates 54 berührt, jedoch keine Bedenken und Anregungen/Anmerkungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Monika Blanke

15. Februar 2022

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
54.13.03-230/2022.0026

Auskunft erteilt:
Monika Blanke

Durchwahl:
+49 (0)251 411-1330

Telefax:
+49 (0)251 411-2651

Raum: R-104

E-Mail:
dez54
@brms.nrw.de

Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post- und
Lieferanschrift:
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Nevinghoff 22
48147 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Vom Hbf Buslinie 17
Bis Haltestelle „Stadtspark
Wienburg“
Mit der DB Richtung
Gronau oder Rheine
bis Haltepunkt „Zentrum Nord“

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 3300

Konto der Landeshauptkasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)
IBAN : DE59 3005 0000 0001
6835 15
BIC: WELADEDXXX
Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452



Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 15.02.2022
SIS/ND Aktenzeichen: V202200255

Bezeichnung der Maßnahme: Gemeinde Rosendahl: 6. Änderung des Bebauungsplanes
"Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick

Art der Maßnahme: Bebauungsplan

Bauherr:

Name:

Adresse:

E-Mail:

Anfrage von:

Aktenzeichen:

FB II / 621.41

Datum:

01.02.2022

Name:

Gemeinde Rosendahl

Adresse:

Postfach 11 09, 48713 Rosendahl

E-Mail:

stephanie.schlueter@rosendahl.de

Objekt:

Planversion:

Plandatum:

Dauer:

unbefristet

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Peter Heßler
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

i. A. Rico Kuchenbecker
Satelliten- und Technische Dienste
Systems & Infrastructure Services

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Gemeinde Rosendahl
Postfach 1109
48713 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl	
Eingegangen am:	
22. Feb. 2022	
BM/StS/FB:	///

Ihre Zeichen FB II / 621.41
Ihre Nachricht 01.02.2022
Unsere Zeichen B-I-D/An 2021-TÖB-0178
Name Herr Anke
Telefon +49 231 91291-6431
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail leitungsauskunft@thyssengas.com

Dortmund, 18. Februar 2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 01.02.2022 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

**Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift:
Thyssengas GmbH, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund**

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

i. V. Anke
i. V. Anke

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender)
Jörg Kamphaus
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

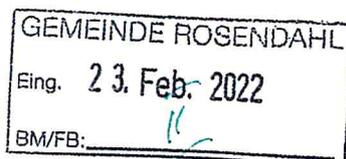
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 2908 00
IBAN:
DE54 3604 0039 0140290800
BIC: COBADEFF360



Regionalforstamt Münsterland
Albrecht-Thaer-Straße 22, 48147 Münster

Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl



21.02.2022
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-01.023 2022_021
bei Antwort bitte angeben

Herr Baumgart
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0251 91797-453
Telefax 0251 91797-470

martin.baumgart@wald-und-holz.nrw.de

6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick
Ihr Schreiben vom 01.02.2022
hier: Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlüter,

gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes
Münsterland keine Bedenken.

Freundliche Grüße

M. Baumgart
i. A. Martin Baumgart



Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

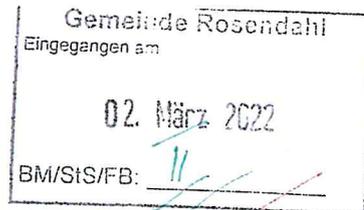
Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Münster-
land
Albrecht-Thaer-Straße 22
48147 Münster
Telefon 0251 91797-440
Telefax 0251 91797-470
muensterland@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

1B 42C4 1B02 07 D000 50BE
DV 03.22 0,85 Deutsche Post

K4000

Gemeinde Rosendahl
FB II
Postfach 1109
48713 Rosendahl

Ihr Schreiben vom : 01.02.2022 Ihr Zeichen: FB II / 621.41

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im OT Holtwick

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie frühzeitigen öffentlichen Auslegung der Änderung o. g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB keine Anregungen vor.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag

Patrick Henke
Technischer Unternehmensberater - Standortberater
Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

Unser Zeichen (bitte angeben):

B3 Hen/Nf

Datum:

01.03.2022

Ihre Fragen beantwortet:

Patrick Henke
Telefon 0251 5203-121
Telefax 0251 5203-235
patrick.henke@
hwk-muenster.de
Zimmer: 221Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-106
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.dePostanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 MünsterSie erreichen uns:
Mo – Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
Zudem nach VereinbarungBankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826
BIC WELADED1MST
IBAN DE36 4005 0150 0025 0928 26Volksbank Münsterland Nord eG
BLZ 403 619 06
Konto 7221989605
BIC GENODEM1IBB
IBAN DE46 4036 1906 7221 9896 05

Stephanie Schlüter

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 7. März 2022 15:57
An: Stephanie Schlüter
Betreff: Stellungnahme S01128804, VF und VFKD, Gemeinde Rosendahl, Az. FB II / 621.41, 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ im Ortsteil Holtwick

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Gemeinde Rosendahl - Stephanie Schlüter
Hauptstr. 30
48720 Rosendahl

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01128804

E-Mail: TDRB-W.Dortmund@vodafone.com

Datum: 07.03.2022

Gemeinde Rosendahl, Az. FB II / 621.41, 6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick Ost“ im Ortsteil Holtwick

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.02.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Gemeinde Rosendahl
Planen und Bauen
Hauptstr. 30

48720 Rosendahl

**6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil
Holtwick**
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.04.2022 (Frau Schlüter), Az.: FB II/621.41

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme v. 15.02.2022.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Ulrich Wehling

05. April 2022
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
54.13.03-230/2022.0026

Auskunft erteilt:
Ulrich Wehling

Durchwahl:
+49 (0)251 411-5751

Telefax:
+49 (0)251 411-

Raum: R-104

E-Mail:
dez54
@brms.nrw.de

**Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post- und
Lieferanschrift:**
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Nevinghoff 22
48147 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Vom Hbf Buslinie 17
Bis Haltestelle „Stadtpark
Wienburg“

Mit der DB Richtung
Gronau oder Rheine
bis Haltepunkt „Zentrum Nord“

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 3300

Konto der Landeshauptkasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)
IBAN : DE59 3005 0000 0001
6835 15

BIC: WELADEDXXX

Gläubiger-ID
DE59ZZZ00000094452





Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Gemeinde Rosendahl
Fachbereich II - Planen und Bauen
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

06.04.2022

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
52.00.12-003/2022.0001

Auskunft erteilt:
Frank Witte
Tanja Hirsing

Durchwahl:
+49 (0)251 411-3781 4804

Telefax:
+49 (0)251 411-83781

Raum: N 4003 N 4018

E-Mail:
frank.witte
@brms.nrw.de

**6. Änderung des Bebauungsplans "Holtwick-Ost" im Ortsteil
Holtwick**
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 4. April 2022 - Az.: FB II / 621.41 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr o. a. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Dezernates 52 gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Diese Stellungnahme erstreckt sich auf die Themen Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Tanja Hirsing

Hinweise zum Datenschutz:
<https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/52/index.html>

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

**Bitte verwenden Sie
ausschließlich die Post- und
Lieferanschrift:**
Bezirksregierung Münster
48128 Münster

Dienstgebäude:
Albrecht-Thaer-Str. 9
48147 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-82525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Vom Hbf Buslinie 17
Haltestelle Bezirksregierung i.
(Albrecht-Thaer-Str.)
Mit der DB Richtung
Gronau oder Rheine
bis Haltepunkt „Zentrum Nord“

Grünes Umweltschutztelefon:
+49 (0)251 411 - 3300



Stephanie Schlüter

Von: Steiner, Andreas <Andreas.Steiner@bezreg-muenster.nrw.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. April 2022 08:54
An: Stephanie Schlüter
Betreff: 6. Änd. des BPL Holtwick Ost

Sehr geehrte Frau Schlüter,

zu Ihrer Anfrage vom 04.04.2022 teile ich mit, dass aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen diese Planungen vorgetragen werden.

Viele Grüße,



Bezirksregierung Münster

Andreas Steiner
Dezernat 26 – Luftverkehr



A.- Thaer- Str. 9
48145 Münster

Telefon: 0251 411-1448 | Telefax: 0251 411-81448 | E-Mail: andreas.steiner@ brms.nrw.de

www.brms.nrw.de | www.twitter.com/bezregmuenster |
www.instagram.com/bezregmuenster

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Bezirksregierung Münster erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier:

<https://www.brms.nrw.de/de/datenschutz/26/index.html>

Stephanie Schlüter

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Dienstag, 12. April 2022 14:11
An: Stephanie Schlüter
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 163131, 6. Änderung Bebauungsplan Holtwick-Ost im Ortsteil Holtwick
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon +49 231 5849-15711
baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

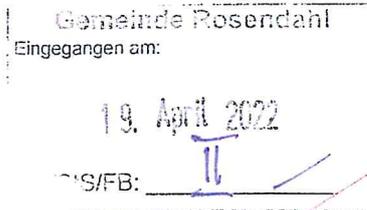
EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

#VielfaltVerbindet



Regionalforstamt Münsterland
Albrecht-Thaer-Straße 22, 48147 Münster

Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl



12.04.2022
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-01.023 2022_021
bei Antwort bitte angeben

Herr Baumgart
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0251 91797-453
Telefax 0251 91797-470

martin.baumgart@wald-und-holz.nrw.de

6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick
Ihr Schreiben vom 04.04.2022
Aktenzeichen: FB II / 621.41
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Sehr geehrte Frau Schlüter,

gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Freundliche Grüße

M. Baumgart
i. A. Martin Baumgart

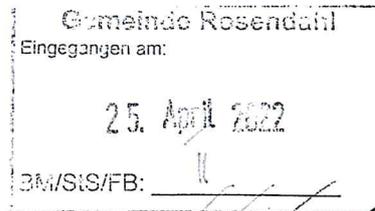
Bankverbindung
Helaba
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Münster-
land
Albrecht-Thaer-Straße 22
48147 Münster
Telefon 0251 91797-440
Telefax 0251 91797-470
muensterland@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

Landwirtschaftskammer NRW · Borkener Straße 25 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Postfach 11 09
48713 Rosendahl



Kreisstelle

Coesfeld

Recklinghausen

Borkener Str. 25, 48653 Coesfeld

Tel. 02541 910-0, Fax -333

Mail coesfeld@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Herr Entrup

Durchwahl 02541/910-302

Fax 02541/910-333

Mail reinhard.entrup@lwk.nrw.de

Ihr Schreiben FB II / 621.41

vom 04.04.2022

6_Ä_BB_Holtwick_Ost_II.docx

Coesfeld 21.04.2022

6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Zu der o. g. Planung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zu der o. g. Planung keine Anregungen geltend gemacht.

Im Auftrag

Entrup

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
Postfach 11 09
48713 Rosendahl

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner:
Ulf Horstmann

Telefon 0251 707-240
Telefax 0251 707-8240
horstmann@ihk-nordwestfalen.de

25. April 2022

hst

6. Änderung des Bebauungsplanes "Holtwick-Ost" im Ortsteil Holtwick

Ihr Zeichen FB II / 621.41, Ihr Schreiben vom 04.04.2022, Unser Zeichen: 117161
hier: Verfahren gem. § 4 (2) i.V.m. 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 04.04.2022
übersandt wurde, werden von uns weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

Wir begrüßen die Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 (3)
Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet.

Freundliche Grüße

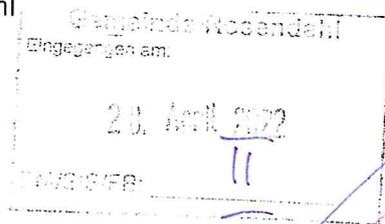
gez.

Ulf Horstmann

Das Landeskirchenamt
Bau – Kunst – Denkmalpflege

Landeskirchenamt BKD Postfach 10 10 51 33510 Bielefeld

Gemeinde Rosendahl
Postfach 1109
48713 Rosendahl



Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
04.04.2022

Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
Lip/Nie

Datum
27.04.2022

Ev. Kirchengemeinde Coesfeld
6. Änderung des Bebauungsplanes „Holtwick-Ost“ im Ortsteil Holtwick
der Gemeinde Rosendahl

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

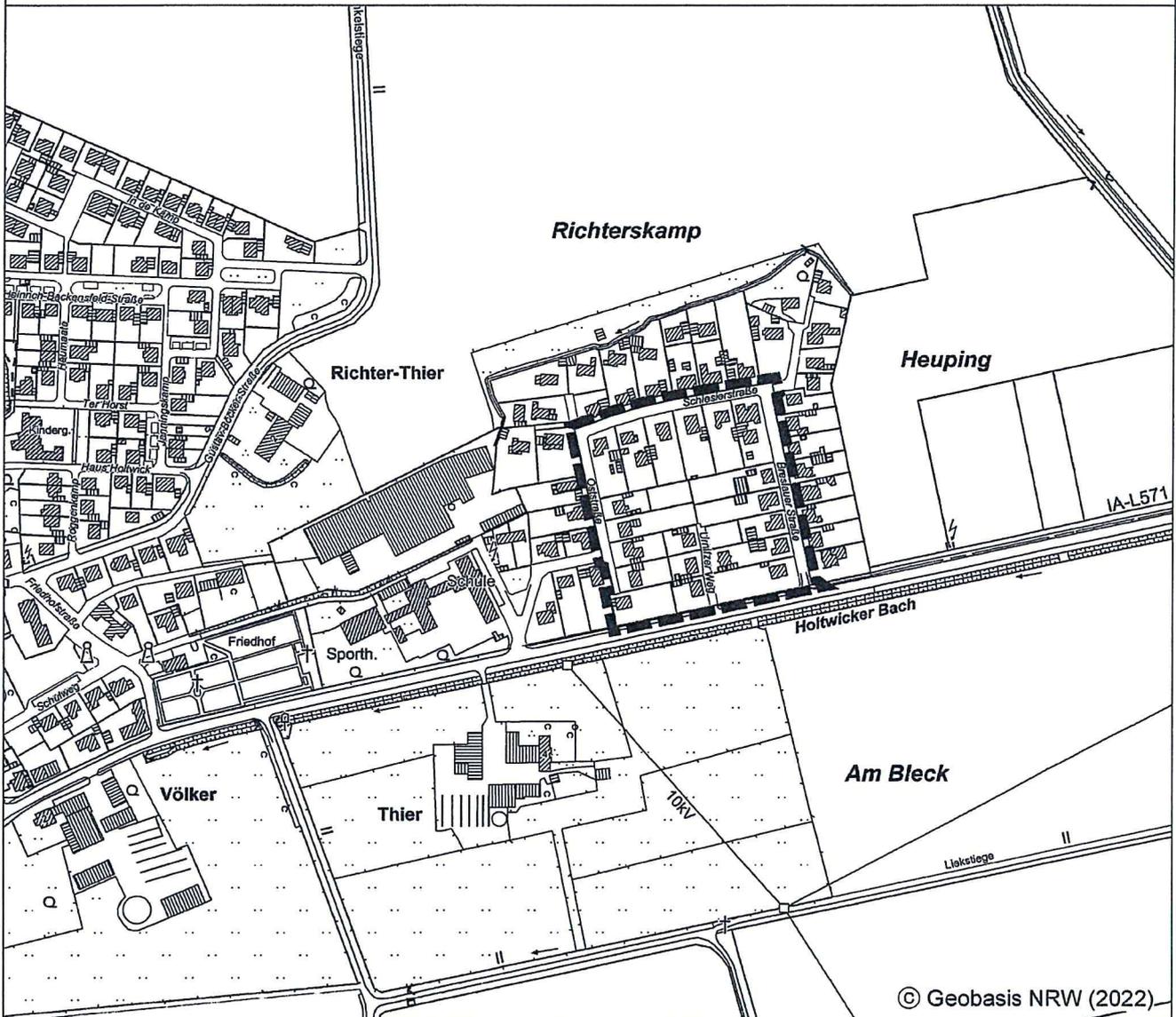
gez. Dörte Lippold

F.d.R.
Im Auftrag

Gemeinde Rosendahl



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



© Geobasis NRW (2022)

Planübersicht 1 : 5.000

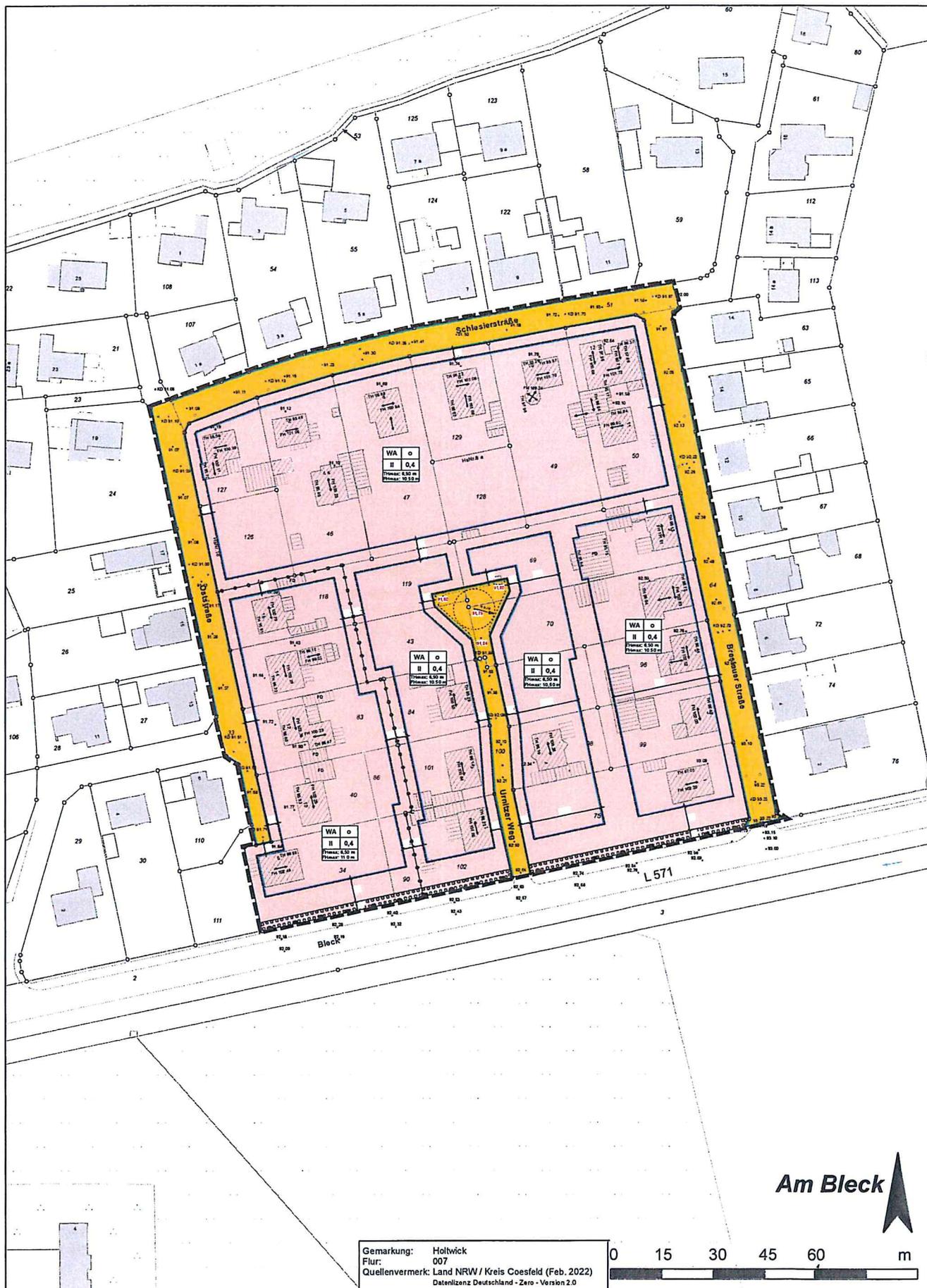
Stand	03.05.2022	Ergänzungen nach der Öffentlichen Auslegung sind in rot gekennzeichnet	
Bearb.			
Plangröße			
Maßstab			

Planbearbeitung:

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

Gemeinde Rosendahl Bebauungsplan "Holtwick Ost" – Ortsteil Holtwick

Planzeichnung

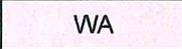




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

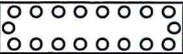
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

	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
---	---

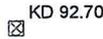
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Planzeichenerläuterung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze	Flur 2	Flurnummer
	Flurstücksgrenze	123	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet		
	Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet		
	Bestandshöhen (Kanaldeckel) in Meter über NHN		
	Geplante Erschließungshöhen in Meter über NHN		
	Traufhöhe der Bestandsgebäude in Meter über NHN		
	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 WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN**
(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 bepflanzen den 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 LICHEMISSIONEN

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

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

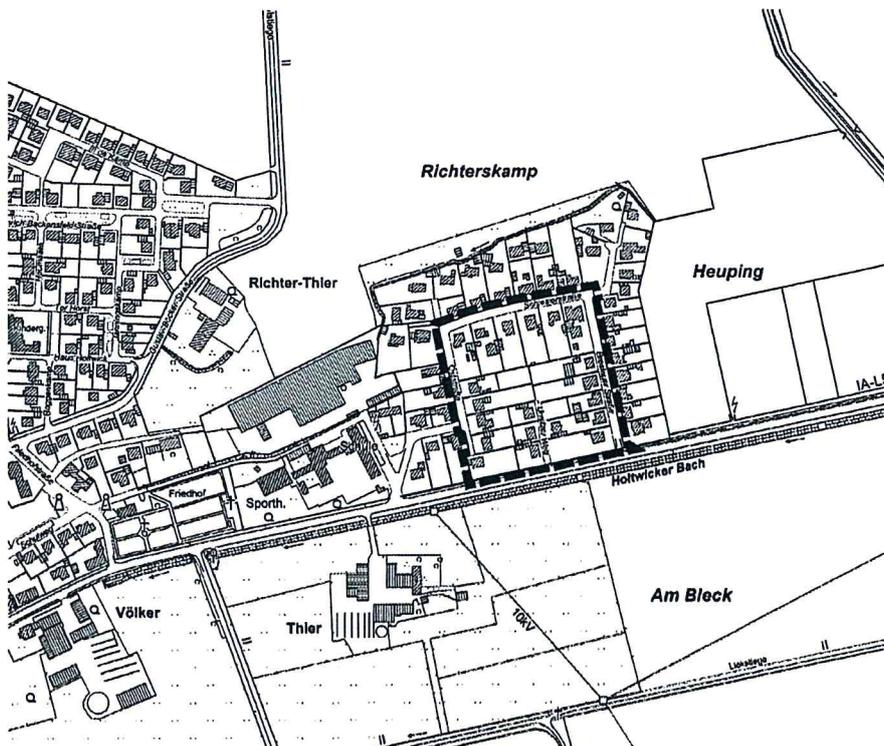


<p>1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)</p>
<p>2. Frühzeitige 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</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister)</p>
<p>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</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) (Schriftführer/in)</p>
<p>4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Rosendahl, den</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister)</p>
<p>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.....</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister) Völker (Schriftführerin)</p>
<p>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</p> <p>..... Gottheil (Bürgermeister)</p>

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 Maßnahmen 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 Geltungsbe- reich

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 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.

2.7 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 Dach- eindeckungen 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 Drempehöhe 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).

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

* 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).

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, () = 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 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 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 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	<p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>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.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein Kompensationsbedarf erforderlich.</p>
Fläche, Boden und Wasser	<p>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.</p> <p>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.</p>
Landschaft	<p>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.</p> <p>Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, 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.</p>

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 Plan-durchführung 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 Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Eine tiefere 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Gehölzentrfernungen 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Planvorhabens werden in einem bestehenden Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige städtebauliche Entwicklungen definiert. Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich zukünftiger Bauungen 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierte 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Nachzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 CO₂ gehen entsprechend nicht verloren. - Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Festsetzungen zur Anpflanzung getroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu prognostizieren.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Das Landschaftsbild ist durch den Siedlungsbereich des Ortsteils vorgeprägt. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der angrenzenden Umgehungsstraße 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (Vielschnitttrassen) 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://infos.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 vorliegendem Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 7.540 Punkten. Das entstehende Biotopwertdefizit wird im Ökoko-Konto 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 strukturmäßig	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.