

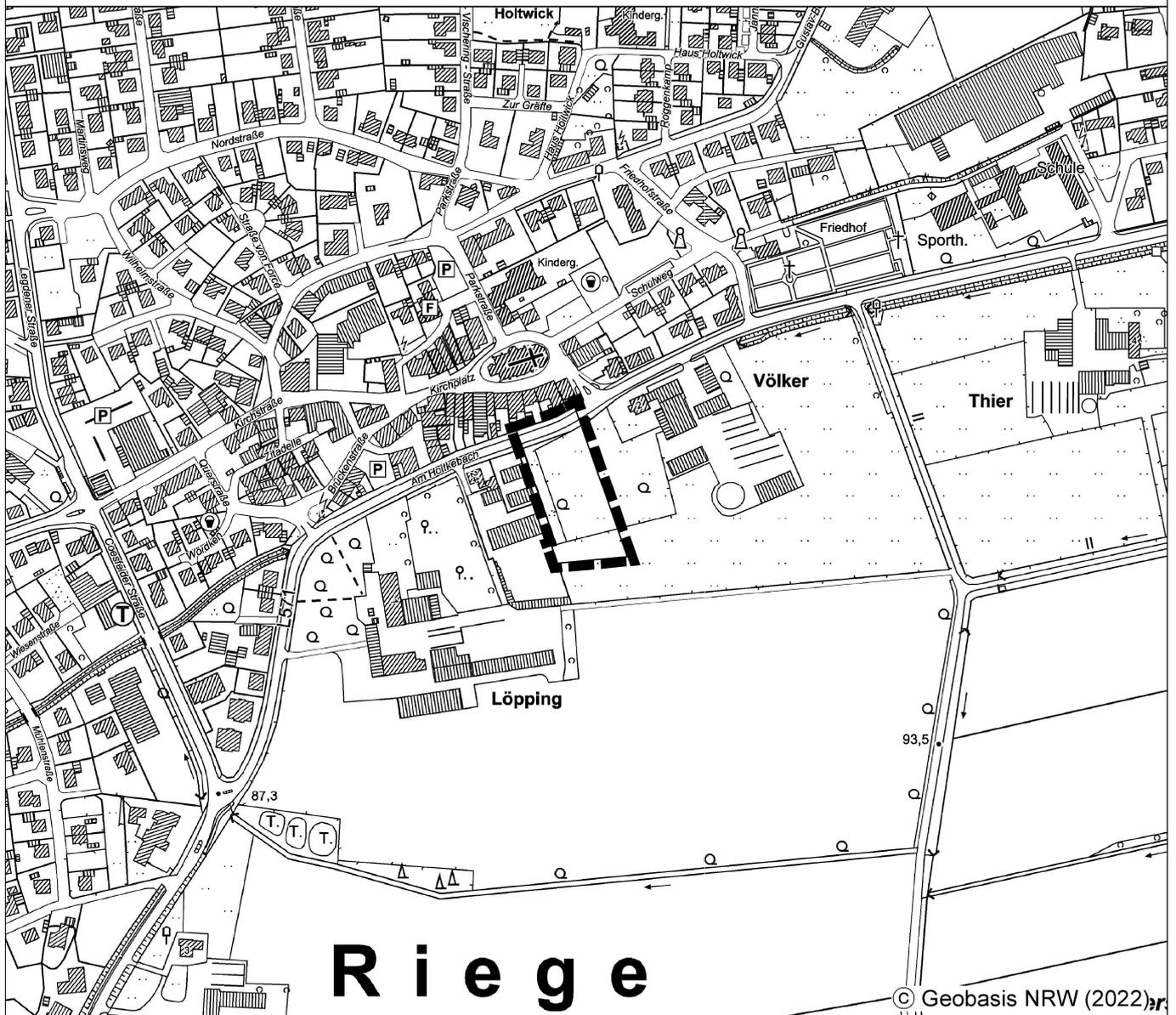
Gemeinde Rosendahl



Bebauungsplan

"Feuerwache südlich Am Holtkebach"

– Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 5.000

Stand 11.10.2022

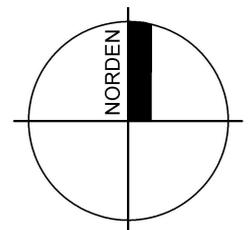
Vorentwurf gem. §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Bearb. CL / KW

Plangröße 88 x 76

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 30 m



Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

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

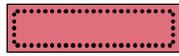


Planzeichenerläuterung - Entwurf

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

F

Feuerwehr

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

o offene Bauweise



Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

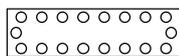


Einfahrtbereich

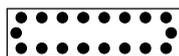


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St

Stellplätze



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)
 - 1.1 In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind nur Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- 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 zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlage sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
 - 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m allgemein zulässig.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO grundsätzlich nur in den überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Bereichen (St) zulässig.
- 4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - 4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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.

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.



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 Nottuln und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. ARTENSCHUTZ

Eine Entfernung von Gehölz-/ Baumbeständen/ Nisthilfen ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d.h. vom 1.10. bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gegenüber an Gehölze gebundene Fledermausarten ist dabei eine Entfernung von Gehölzbeständen mit Höhlen ausschließlich in einem winterkalten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./ 29.02 möglich.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Steinkauzes sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsbereit umgesetzt sein. Zum Nachweis der Funktionstüchtigkeit ist ein maßnahmenbezogenes Monitoring erforderlich.

3. ALTLASTEN

Altlasten, Altlastenstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

4. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach sind keine Belastungen zu erkennen. Baumaßnahmen sind dennoch mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmitteldienst zu verständigen.

5. GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN

Es wird empfohlen die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – in wasserdurchlässiger Befestigung z.B. mit Ökopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

6. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

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.

7. BELEUCHTUNG

In Anlehnung an § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrütlungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV- Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in die angrenzende freie Landschaft sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
(Schriftführer/in)

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

3. Beschluss zur Offenlage

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
(Schriftführer/in)

4. Offenlage

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

.....
Völker
(Schriftführerin)

6. Bekanntmachung

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

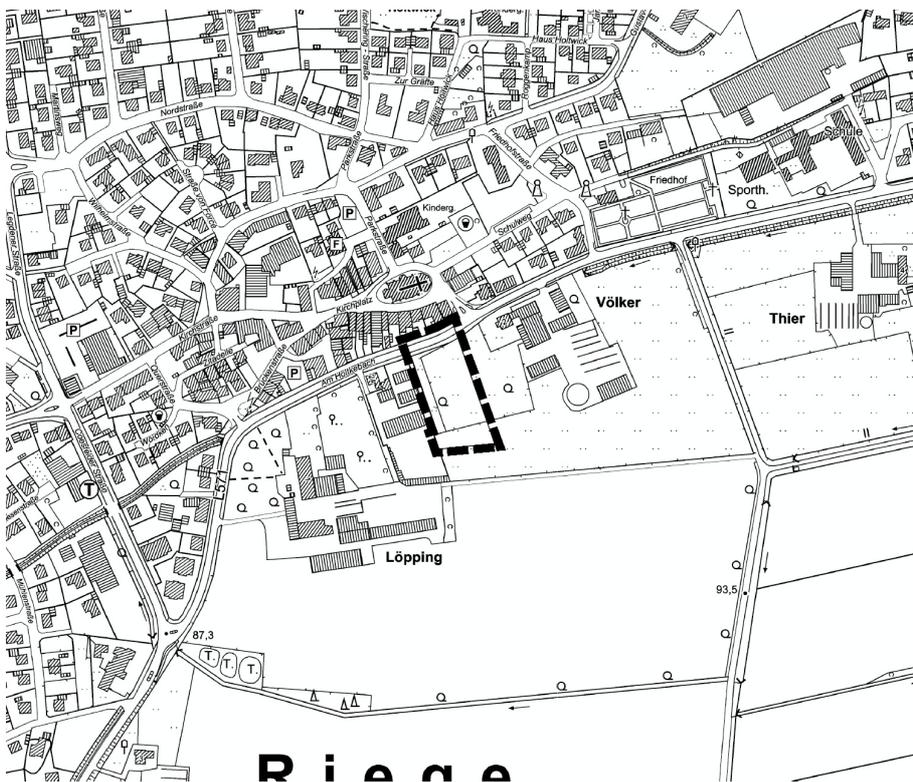
.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Bebauungsplan „Feuerwache südlich Am Holtkebach“

§§ 3 (1) / 4 (1) Baugesetzbuch

Begründung
– Vorentwurf –

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.3	Garagen und Stellplätze	8	
4	Erschließung	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
5.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	9	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Biotop- und Artenschutz	10	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11	
5.5	Forstliche Belange	11	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11	
5.7	Bodenschutz	11	
6	Ver- und Entsorgung	12	
7	Immissionsschutz	13	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
9	Belange des Denkmalschutzes	14	
10	Flächenbilanz	14	
11	Umweltbericht	14	
11.1	Einleitung	15	
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen während der Bau- und Betriebsphase	17	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	23	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	23	
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24	

11.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen gem. der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	25
11.7	Zusätzliche Angaben	25
11.8	Zusammenfassung	26
12	Referenzliste der Quellen	28

Anhang

- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am __. __. ____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache südlich Am Holtkebach“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Holtwick zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteils Holtwick und umfasst eine weitgehend landwirtschaftlich und untergeordnet zu Gartenzwecken genutzte Freifläche sowie einen Teil der Straße „Am Holtkebach“ (L 571) mit einer Größe von insgesamt ca. 0,57 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Rosendahl benötigt für die Freiwillige Feuerwehr Holtwick ein neues Feuerwehrgerätehaus. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus in zentraler Lage im Ortskern des Ortsteils Holtwick entspricht aufgrund räumlich-funktionaler Mängel nicht mehr dem heutigen Bedarf.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung* wurde untersucht, welche Standorte im Ortsteil Holtwick vorhanden sind, die für den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses infrage kommen. Aufgrund der Defizite am bestehenden Standort mit seiner innerörtlichen Lage und des wirtschaftlichen Aufwandes stellt ein Neubau an einem anderen Standort eine zukunftsorientierte Lösung dar. Als neuer Standort ist nunmehr eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße „Am Holtkebach“ vorgesehen. Dieser Standort eignet sich aufgrund seiner Größe, seiner Verfügbarkeit sowie seiner günstigen Anbindung an das Verkehrsnetz in besonderer Weise für die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses. Zudem ist er für einrückende Einsatzkräfte in kurzer Zeit erreichbar.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „landwirtschaftliche Flächen“ bzw. den nördlichen Teil als „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“ dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache südlich Am Holtkebach“ und die parallele 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

* Alternativenprüfung, Gemeinde Rosendahl, Rosendahl, September 2022

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 0,57 ha große Plangebiet liegt am zentral-südlichen Ortsrand von Holtwick in der Gemeinde Rosendahl. Er umfasst eine Fläche, die überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) unterliegt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Fläche als Garten genutzt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sowie nördlich der landwirtschaftlich genutzten Freifläche sind Gehölzstrukturen vorhanden. Ebenso wird der südliche Bereich des Plangebietes von einer Reihe Gehölzstrukturen (Obstbäume) gequert. Im Norden des Plangebietes verläuft die Straße „Am Holtkebach“ (L 571) in Ost-West-Richtung.

Das Umfeld in Richtung Norden ist von Wohnbebauung und dem Ortskern von Holtwick geprägt. Unmittelbar östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet sowie im Anschluss Richtung Osten eine Hofstelle inkl. Wohnnutzung an. Westlich angrenzend finden sich Gewerbebetriebe (Dachdeckerbetrieb, Bauunternehmen) sowie daran anschließend eine Wohnnutzung. Im Weiteren Umfeld Richtung Westen sind überwiegend Wohnnutzungen, aber auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ und im Bereich der Straße „Am Holtkebach“ als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dar.

Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Eine Prüfung von möglichen Standorten für das neue Feuerwehrgerätehaus* ergab, dass innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches kein geeigneter Standort vorhanden ist. Lediglich für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen konnten eine Eignung und Verfügbarkeit für die Anordnung des neuen Feuerwehrgerätehauses festgestellt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben für den Brand- und Katastrophenschutz wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung im Sinne der Ausnahmeregelung als gedeckt angesehen. Die landesplanerische

* Alternativenprüfung, Gemeinde Rosendahl, Rosendahl, September 2022

Zustimmung wurde – vorbehaltlich der städtebaulichen Begründung zur Standortwahl unter Einbindung einer Alternativenprüfung – in Aussicht gestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt das Plangebiet derzeit weitgehend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Bereich der Straße „Am Holtkebach“ trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge“. Insofern erfolgt im Rahmen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel eine Änderung der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr / Rettungswache“.

- **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan Rosendahl aus dem Jahr 2004. Die Festsetzungskarte enthält für das Plangebiet jedoch keine Vorgaben.

- **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.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

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

Der Varlarer Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und liegt in einer Entfernung von ca. 3,4 km südwestlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

In den Starkregenhinweiskarten** für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ ist insbesondere der nördliche Teil des Plangebietes als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Rosendahl. Dezember 2021

** Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung, Hochwasserschutz, Online unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen am 30.09.2022

einem extremen Starkregen um bis zu 1,62 m überschwemmt werden können. Regelungen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in Holtwick den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein konkretes bauliches Planungskonzept für den Bau des Feuerwehrgerätehauses besteht, ermöglicht das großzügige und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung* berücksichtigende Baufenster eine möglichst hohe Flexibilität bei der Umsetzung der künftigen Baukörper. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Am Holtkebach“ (L 571).

* Schalltechnisches Gutachten.
Immissionsprognose.
Untersuchung der
Geräuscheinwirkung in der
Nachbarschaft einer
Feuerwache im Ortsteil
Holtwick in 48720 Rosendahl,
Bericht Nr. L-5581-01, Richters
& Hüls, Ahaus, August 2021

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Damit wird dem unter Pkt. 1.2 beschriebenen Planungsziel entsprochen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt, um zum einen den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu sichern und zum anderen die Versiegelung im Plangebiet und die Beanspruchung des Schutzgutes Boden auf das nötige Maß zu begrenzen.

Die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl ist im vorliegenden Fall aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Zur Schaffung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird eine zweigeschossige Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 98,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Bezogen auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße „Am Holtkebach“ entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 10,50 m. Durch die vorgenommene Begrenzung der Baukörperhöhe wird si-

chergestellt, dass sich das künftige Gebäude in die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Straße „Am Holtkebach“ einfügt, mit Blick auf die Ausführung aber gleichzeitig ein ausreichender Gestaltungsspielraum geboten wird.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) ist gem. § 16 (6) BauN-VO bis zu 2,00 m allgemein zulässig.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um im Hinblick auf den künftigen Baukörper eine möglichst große Flexibilität zu wahren, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch Baugrenzen wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ein Bau-
feld definiert, welches eine hohe Flexibilität bei der künftigen Umset-
zung des Planvorhabens bietet und gleichzeitig die Annahmen zur
Anordnung der Baukörper der schalltechnischen Untersuchung, wel-
che im Vorfeld der Bauleitplanung erstellt wurde, berücksichtigt (s.
Kapitel 6).

3.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der über-
baubaren Fläche und den dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Stellplätze für die Ein-
satzkräfte im Süden des Plangebietes gebündelt werden und damit
ein ausreichender Abstand zu umliegenden schutzbedürftigen Nut-
zungen eingehalten und eine uneingeschränkte Nutzung auch zur
Nachtzeit ermöglicht wird.

4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Feuerwehrgerätehauses erfolgt von
Nordosten über die Straße „Am Holtkebach“ (L 571). Um eine sichere
Verkehrssituation im Zufahrtsbereich zur L 571 zu gewährleisten, wird
derzeit eine verkehrliche Stellungnahme erarbeitet.

Entsprechend des bestehenden Straßenverlaufes wird die Straße
„Am Holtkebach“ mitsamt Straßenbegleitgrün als Straßenverkehrsflä-
che festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ im
weiteren Verlauf entlang der Straße „Am Holtkebach“ (L 571) wird
sichergestellt, dass die Belange des Immissionsschutzes eingehalten
werden (s. Kapitel 6).

Für das Plangebiet gilt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbauba-
ren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im
vorliegenden Bebauungsplan werden im Süden der festgesetzten
Gemeinbedarfsfläche entsprechende Flächen für eine Stellplatznut-

zung festgesetzt. Diese bieten ausreichend Platz, um ein angemessenes Stellplatzangebot für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr zu gewährleisten.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im Hinblick auf die Grüngestaltung des Standortes wird festgesetzt, dass zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 3 m flächendeckend heimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen sind. Der bestehende Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes, unmittelbar südlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, ist zu erhalten bzw. vorhandene Lücken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu schließen.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen bzw. mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 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 im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Ist-Situation gemäß erfolgter Bestandserfassung ermittelt und mit den getroffenen Festsetzungen gem. der vorliegenden Planung verglichen (s. Anhang).

Im Ergebnis ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nicht plangebietsintern kompensiert werden kann. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich multifunktional auf der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmenfläche zugunsten des Steinkauzes (CEF-Maßnahme, vgl. Kap. 5.3) zu erbringen. Ein etwaig verbleibendes Biotopwertdefizit soll durch lineare Obstbaumpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen entlang eines Wirtschaftsweges - ebenfalls im Nahbereich des Eingriffs - erbracht werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt zudem eine Kompensationsverpflichtung für eine bauliche Erweiterung des östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Anpflanzung von 10 Obstbäumen – Az. 70.2 – 2005/0401). Der Ersatz für die Kompensationsmaßnahme für die erteilte Genehmigung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz-

behörde im weiteren Verfahren festzulegen und entsprechend seitens des Betriebsinhabers nachzuweisen.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erforderlich. Hierbei ist 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.

Für die Bearbeitung der artenschutzfachlichen Belange wurde in vorliegendem Fall eine Artenschutzprüfung auf Grundlage vorliegender Daten sowie einer entsprechenden Bestandsaufnahme erstellt**. Da im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung das Vorkommen eines Steinkauzes i.S. eines Tageseinstandes festgestellt wurde und das Plangebiet als Teillebensraum der im Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit brütenden Art zu bewerten ist, sind zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Gemäß Gutachten sind dazu im räumlichen Zusammenhang zum betroffenen Revier vorzugsweise umliegende Grünländer durch die Entwicklung/ Neuanlage von extensiv genutztem Grünland/ Streuobstwiesen und die Anbringung von Nisthilfen aufzuwerten. Die Flächengröße orientiert sich dabei an der Größe des von der Art tatsächlich nutzbaren Lebensraumes im Plangebiet und umfasst eine Fläche von rund 0,45 ha.

Darüber hinaus sind zum sicheren Ausschluss eines Verbotstatbestandes gegenüber Fledermäusen/ europäischen Vogelarten (Gebüschbrüter) im Rahmen einer Entfernung von Gehölzen diese ausschließlich in einem winterkalten Zeitraum vom 01.12 bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu entfernen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten.

Der vorgezogene Ausgleich zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts gegenüber dem Steinkauz erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Coesfeld in der Gemarkung Holtwick, Flur 9, Flurstück 52. Hier steht eine rund 0,4 ha große gemeindeeigene Fläche im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zur Verfügung, die durch die Anlage eines beweideten Streuobstbestandes sowie die Anpflanzung von Heckenstrukturen als Lebensraum für den Steinkauz entwickelt werden soll. Die genaue Ausgestaltung der CEF-Maßnahmenfläche erfolgt im Rahmen eines artenschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes. Hierbei wird auch das Aufwertungspotential der Fläche i.S. der naturschutzfachlichen Ein-

* 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.

** WoltersPartner (September 2022): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Feuerwache „Südlich am Holtkebach“ - Ortsteil Holtwick. Coesfeld.

griffsregelung ermittelt. Es ist vorgesehen, den ökologischen Ausgleich multifunktional auf der CEF-Maßnahmenfläche umzusetzen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, den noch fehlenden arten- (ca. 500 m²) und ggf. naturschutzfachlichen Ausgleich durch einen Lückenschluss der bestehenden Gehölzreihe entlang des südöstlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges „Böverste Limweg“ zu realisieren. Dieser liegt, einschließlich seiner Randbereiche, ebenfalls im gemeindlichen Eigentum, so dass hier - ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - die Möglichkeit besteht, durch die Anpflanzung von Obstbäumen (vorwiegend Apfel) auf einer Gesamtlänge von bis zu 650 m den noch fehlenden arten- und naturschutzfachlichen Ausgleich eingriffsnah zu erbringen.

Insgesamt sind auf Grundlage der o.g. Maßnahmen mit einer Umsetzung des Planvorhabens daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan ist unter Beachtung und Umsetzung der fachgutachterlich benannten Maßnahmen (WoltersPartner, Sept. 2022) vollzugsfähig.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Bereichen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden. Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Durch die Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme/ Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche (Grünland) in die Abwägung mit den Belangen des Brandschutzes eingestellt.

Dabei wird das Plangebiet im wirksamen Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Gemäß der Ausnahmeregelung (Ziel 2.3 LEP NRW), können Bauflächen und -gebiete jedoch auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert. Damit ist eine Verortung der Bauflächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche möglich.

Ein alternativer Standort liegt unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten derzeit nicht vor. Die vorliegende Planung dient aufgrund der zentralen Lage auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch die Arrondierung des Siedlungsbestandes sowie einer kompakten Siedlungsgestaltung.

Da es in Rosendahl, Ortsteil Holtwick, keine alternativen Flächen gibt, auf denen der dringende Bedarf für ein Feuerwehrgerätehaus gedeckt werden könnte und das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage in hohem Maße geeignet ist, wird dem Bau des Feuerwehrgerätehauses und damit dem Brandschutz in Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes ein Vorrang als gerechtfertigt angesehen.

6 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den Ausbau der und den Anschluss an die vorhandenen Netze.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Hydranten in einem Abstand von weniger als 300 m, über die die Löschwasserversorgung erfolgen kann. Für das Plangebiet kann derzeit als Grundschutz eine Löschwassermenge von ca. 96m³/h über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

• Abwasserentsorgung

Um die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) sicherzustellen, wird derzeit ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

• Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Gemeinde Rosendahl konzessioniertes Unternehmen.

7 Immissionsschutz

Der planungsrechtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisende und zu gewährleistende Immissionsschutz sowie die generelle Machbarkeit einer Feuerwache am vorliegenden Standort wurde im Vorfeld der Bauleitplanung gutachterlich vorgeprüft*. Demnach ist der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar.

Im Rahmen der Untersuchung wurde angenommen, dass im nördlichen Grundstücksbereich eine Fahrzeughalle für insgesamt fünf Einsatzfahrzeuge (drei Lkw, zwei Pkw) angeordnet wird. Westlich angrenzend und als Riegel Richtung Süden verlaufend ist ein Multifunktionsgebäude für Umkleiden, Sozialräume, Lagerflächen etc. berücksichtigt worden, welches durch seine Anordnung einen Schallschutz zu den nordwestlichen und westlichen Immissionsorten darstellt. Zudem wurde davon ausgegangen, dass die notwendigen Pkw-Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes realisiert werden. Daneben wurden als wesentliche Geräuschquellen auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses die Bewegung der Einsatzfahrzeuge und Pkw, der Übungsbetrieb und der Einsatz bzw. der Probelauf diverser Maschinen auf den Außenflächen berücksichtigt.

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber um mindestens 10 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten werden. Eine Geräuschvorbelastung im Sinne der TA Lärm wurde zur Nachtzeit nicht festgestellt. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und / oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren.

Zum Schutz der Nachbarschaft und unter Berücksichtigung zur gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme wird gutachterlich empfohlen, das Martinshorn erst auf der öffentlichen Straße zu nutzen. Um eine sichere Zufahrt der Einsatzfahrzeuge auf die öffentliche Straße zu ermöglichen, wird in dem Zusammenhang die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Zuwegung als sinnvoll erachtet.

Grundsätzlich ist bei der immissionsrechtlichen Beurteilung zu beachten, dass Feuerwachen als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gelten. Für diese Anlagen unterliegt nach Maßgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW nur der Normalbetrieb der Feuer- und Rettungswachen (z. B. Übung, Ausbildung, Wartung) einer immissionstechnischen Beurteilung. Die im Einzelfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshörner, etc. verursachten Geräuschimmissionen unterliegen hingegen keiner immissionstechni-

* Schalltechnisches Gutachten.
Immissionsprognose.
Untersuchung der
Geräuscheinwirkung in der
Nachbarschaft einer
Feuerwache im Ortsteil
Holtwick in 48720 Rosendahl,
Bericht Nr. L-5581-01, Richters
& Hüls, Ahaus, August 2021

schen Reglementierung. In diesem Fall gilt das Gebot, die Geräuschbelastung für die Anwohner im unmittelbaren Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

9 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,57 ha	–	100 %
davon:			
– Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr	0,50 ha	–	87,3 %
– Straßenverkehrsfläche	0,07 ha	–	12,7 %

11 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. 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.

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.

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache südlich Am Holtkebach“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrrätehauses im Ortsteil Holtwick zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteils Holtwick und umfasst eine weitgehend landwirtschaftlich und untergeordnet zu Gartenzwecken genutzte Freifläche sowie einen Teil der Straße „Am Holtkebach“ (L 571) mit einer Größe von insgesamt ca. 0,57 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrrätehauses, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Für eine randliche Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens erfolgt entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze die überlagernde Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

• Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan Rosendahl aus dem Jahr 2004. Gemäß Festsetzungskarte bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für den Änderungsbereich. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan gem. § 20 (4) LNatSchG entsprechend zurück.

Bestehende Landschaftsschutzgebiete bleiben von der Planung aufgrund der Entfernung (> 500 m) unberührt.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsbachaue“ liegt in südlicher Richtung, in einer Entfernung von rund 3,5 km. Auswirkungen, die die Schutz- und Erhaltungsziele des europäischen Schutzgebietes beeinträchtigen, sind aufgrund der vorliegenden Planung sowie der gegebenen Entfernung ausgeschlossen.

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

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im

Umweltschutzziele	
	<p>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 Bio- topschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, 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 werden auf der vorliegenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt.</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>Das 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 unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und damit eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (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. Durch die getroffenen Grünfestsetzungen in den Randbereichen des Plangebietes werden Auswirkungen durch eine landschaftsgerechte Einbindung der Planung in den Landschaftsraum reduziert.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>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.</p>

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit auf dieser Ebene 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 EU-, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

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 wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich als Grünland genutzt und übernimmt folglich eine Funktion für die Nahrungsmittelerzeugung/ den Futtermittelanbau/ den Anbau regenerativer Energieträger. - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - In der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzungen). Der planungsrechtlich nachzuweisende und zu gewährleistende Immissionsschutz wurde im Vorfeld der Bauleitplanung gutachterlich geprüft (Richters & Hüls, August 2021). Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber um mindestens 10 dB(A) unterschritten und nachts eingehalten werden. Eine Geräuschvorbelastung im Sinne der TA Lärm wurde zur Nachtzeit nicht festgestellt. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und/ oder mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. - Es bestehen Vorbelastungen aus dem Kfz-Verkehr auf der Straße „Am Holtkebach“.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der vorliegenden Planung wird die Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. - Regionale/ überregionale Erholungsfunktionen werden nicht berührt. - Im Zuge nachfolgender 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	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt ist eine geänderte Immissionsituation anzunehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Richters & Hüls, August 2021), in der die im Zusammenhang mit der Planung stehenden zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und bewertet wurden. Auf dieser Grundlage ist der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das rund 0,57 ha große Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Holtwick. Es umfasst im nördlichen Bereich einen Teil der Straße „Am Holtkebach“. Im westlichen Teilbereich besteht ein rund 8 m breiter, privat genutzter (Gemüse-)Garten. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist z.T. mit Obstbäumen (Kompensationsmaßnahme) bestanden. Das Grünland wird augenscheinlich sowohl gemäht als auch durch die östlich angrenzende Hofstelle mit Kühen beweidet. In nördlicher Richtung grenzt der Siedlungsbereich von Holtwick mit der St. Nikolaus-Kirche an. In westlicher Richtung besteht eine gewerbliche Nutzung. Im Osten erstreckt sich die noch verbleibende Grünlandfläche bis zur Hofstelle. In südlicher Richtung besteht ein Übergang in den primär landwirtschaftlich genutzten Freiraum. - Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche im dörflichen Umfeld von Rosendahl-Holtwick dar. Aufgrund der Nutzung (Mahd/ Weide) und der bestehenden Obstbäume können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. - Die artenschutzrechtlichen Belange sind durch eine Artenschutzprüfung (Worst-Case-Betrachtung, WoltersPartner 2022) abschließend bewertet worden (vgl. Kap. 5.3). - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsbachaue“ liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,3 km.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die als (Gemüse-)Garten sowie Grünland genutzte Fläche einer Bebauung zugeführt. Es entstehen baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung zu erwartenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub). - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages geprüft (vgl. Kap. 5.3). Unter Einhaltung der fachgutachterlich benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte im Rahmen der nachfolgenden Planumsetzung zu prognostizieren. - Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der getroffenen Darstellung ausgeschlossen werden. - Erheblich negative Auswirkungen i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (s. Anhang).

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag (WoltersPartner 2022) enthält Empfehlungen zu einer umweltschonenden Umsetzung des Planvorhabens (u.a. zur Außenbeleuchtung und dem Einsatz von Glas als Baustoff) und enthält damit freiwillige Vorgaben, um betriebsbedingte Auswirkungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung sicher ausgeschlossen werden.
Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,57 ha, die im Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt wird. Gemäß der Ausnahmeregelung (Ziel 2.3 LEP NRW) können Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert. Damit ist eine Verortung der Bauflächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche möglich. - Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen umfassen eine Flächeninanspruchnahme in einer Größenordnung von max. rund 0,57 ha. Aufgrund der in den Randbereichen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen ist nicht von einer vollflächigen Inanspruchnahme des Schutzgutes auszugehen. Hierzu trägt auch die festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der max. zulässigen Versiegelung bei. - Ein baubedingter Flächenverbrauch verursacht i.d.R. Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser und Boden und resultiert zudem in negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter. - Durch die Lage im Siedlungszusammenhang sind keine relevanten Beeinträchtigungen i.S. einer baubedingten Zerschneidung bislang zusammenliegender Flächen zu prognostizieren. - Durch die Wahl eines versickerungsfähigen Pflasters können negative Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen einer Planumsetzung/ der Bauausführung weiter reduziert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist bei einem ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes und von Kfz nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) eine Braunerde-Pseudogley. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 45 – 60). Eine Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. - Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. durch Ausbildung eines Bearbeitungshorizontes (A_p) aufgrund vormaliger Ackernutzung/ Meliorationsmaßnahmen) verändert worden sein. Aufgrund der aktuellen Grünlandnutzung ist jedoch nicht von maßgeblichen Vorbelastungen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Produktion von Futtermitteln/ regenerativen Energieträgern genutzt wird. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich, stellt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Inwieweit mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der Eingriffsregelung verbleibt, wurde im Zuge der vorliegenden Planung (s. Anhang) abschließend ermittelt und ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. - Durch Befahren des Bodens mit Baufahrzeugen können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen lokale Bodenverdichtungen entstehen und sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu vermeiden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb zukünftiger Kfz auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierte Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten/ Heilquellen. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide/ West“. Nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, o.J.) wirken Belastungen aus diffusen Quellen aufgrund einer landwirtschaftlichen sowie anderweitigen Nutzungen auf das Grundwasser ein. - Im Norden des Plangebietes verläuft der Holtwicker Bach (verrohrt). Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter/ vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung werden keine Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung durch die zu erwartenden Versiegelungen lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können jedoch beispielsweise durch die Wahl eines versickerungsfähigen Pflasters – sofern mit den funktionalen Anforderungen möglich – reduziert werden. Unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkungen der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb des Gebäudes und der zukünftigen Kfz-Verkehre auszuschließen. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grundlage des Fachinformationssystems „Klimaanpassung“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, 2020) ist das Plangebiet durch ein Freilandklima gekennzeichnet. Das Plangebiet übernimmt, mitsamt angrenzenden (Grün-)landflächen, eine mittlere thermische Ausgleichsfunktion für die nordwestlich und nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche. - Die thermische Situation der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche wird nach Angabe des Fachinformationssystems aktuell als „weniger günstige thermische Situation“ eingestuft. Diese Einstufung dürfte maßgeblich auf der vergleichsweise dichten Bebauung im Umfeld zur St. Nikolaus-Kirche beruhen. Die thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion wird für das Plangebiet aktuell als „höchste thermische Ausgleichsfunktion“ dargestellt. - Bestehende Gehölzstrukturen übernehmen Funktionen einer Schadstofffilterung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die absehbaren baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. - Mit der Entfernung von Gehölzen gehen deren positive Eigenschaften i.S. des Luft- und Klimaschutzes verloren. - Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,57 ha ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Es wird eine Erweiterung des Siedlungsklimas planungsrechtlich vorbereitet. Etwas positive Eigenschaften der Grünlandfläche als thermische Ausgleichsfunktionen für angrenzende Siedlungsbereiche werden reduziert.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehre zu rechnen. Von einer Überschreitung gesetzlicher Vorgaben ist dabei jedoch nicht auszugehen. - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen, z.B. durch Wärmeverluste der Gebäude. Die Neubauten werden nach den gesetzlich definierten Standards wie den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte des Planvorhabens führen jedoch – soweit auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Landschaftsbild ist neben der landwirtschaftlichen Grünland- und Gartennutzung sowie der bestehenden Obstgehölze durch den Siedlungsrand - insbesondere die Kirche im naheliegenden Ortskern - geprägt. Es besteht eine funktionale Eingrünung von Seiten des südlich angrenzenden Landschaftsraumes (Obstgehölze, Bäume entlang der Straße). - Es besteht ein für den Betrachter visuell ansprechendes Landschafts-/ Ortsbild mit allenfalls geringen Vorbelastungen durch die umliegende gewerbliche Nutzung.
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. - Baubedingt erfolgt die Erweiterung des Siedlungsraumes. Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung neu gestaltet. - Durch zukünftige Eingrünungen gegenüber des angrenzenden Landschaftsraumes können visuell negative Auswirkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. - Sachgüter mit relevanter gesellschaftlicher und/ oder architektonischer Bedeutung liegen nicht vor.
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.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten, sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Ein schmaler Streifen im westlichen Teilbereich würde weiterhin als Privatgarten genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund naturschutzfachlichen Rechts sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

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

- **Verringerungsmaßnahmen während der Bauphase**
 - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.
 - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle.
 - 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).

- **Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen während der Betriebsphase**
 - Um bei der Durchführung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ zu vermeiden ist die Einhaltung der Vorgaben gem. Artenschutzprüfung (vgl. Kap. 5.3, „Biotop- und Artenschutz“) notwendig.
 - Die Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. Solarthermie, und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vorbehalten.
 - 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 im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Es ist beabsichtigt, den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich multifunktional auf der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmenfläche zu erbringen. Ein etwaig verbleibendes Biotopwertdefizit soll durch lineare Obstbaumpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen entlang eines Wirtschaftsweges erbracht werden.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der bestehende Bedarf eines zeitgemäßen Feuerwehrrätehauses planungsrechtlich vorbereitet werden. Der neue Standort ist aufgrund seiner Größe, seiner Verfügbarkeit, seiner günstigen Anbindung an das Verkehrsnetz sowie im Hinblick auf die Abdeckung des ihm zugewiesenen Gebietes entsprechend der vorgegebenen Hilfsfristen besonders geeignet. Darüber hinaus ist der neue Standort verkehrlich optimal an das Siedlungsumfeld angebunden, so dass er von den einrückenden Einsatzkräften in kurzer Zeit erreicht werden kann und damit auch die Ausrückzeiten eingehalten werden. Im Ortsteil Holtwick befindet sich kein alternativer Standort, der sich unter Berücksichtigung der o.g. Anforderungen und der Verfügbarkeit in gleicher Weise eignet. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes von rund 0,5 ha liegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten (plankonforme Alternativen) vor, die die geltenden Anforderungen an einen zeitgemäßen Neubau erfüllen und mit signifikant geringeren umweltplanerischen Auswirkungen (z.B. geringere Flächeninanspruchnahme, günstigere Erschließungsvariante) einhergehen.

11.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen gem. der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ20, HQ100, HQ1000) besteht für das Plangebietes kein Hochwasserrisiko.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

11.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

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

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Dies umfasst die funktionsbereite Herstellung und Kontrolle (maßnahmenbezogenes Monitoring) der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Steinkauz sowie die regelmäßigen Schnittmaßnahmen der anzupflanzenden Obstbäume, aber auch die jährliche Kontrolle der Steinkauzröhren für die Dauer des Eingriffs durch die Gemeinde. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gem. § 202 BauGB zu überprüfen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.8 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache südlich Am Holtkebach“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Holtwick zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteils Holtwick und umfasst eine weitgehend landwirtschaftlich und untergeordnet zu Gartenzwecken genutzte Freifläche sowie einen Teil der Straße „Am Holtkebach“ (L 571) mit einer Größe von insgesamt ca. 0,57 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit eines zeitgemäßen und leistungsfähigen Feuerwehrgerätehauses wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Für eine randliche Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens erfolgt entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze die überlagernde Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Für die erforderliche Erschließung des Plangebietes erfolgt am nördlichen Rand des Plangebietes die Festsetzung einer Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ und im Bereich der Straße „Am Holtkebach“ als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dar. Gemäß der Ausnahmeregelung (LEP NRW), können Bauflächen und -gebiete jedoch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert. Damit ist eine Verortung der Bauflächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche möglich.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Nutzung erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der Straße „Am Holtkebach“ von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gemeinbedarfsfläche – Rettungswache/ Feuerwehr“.

Um mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, erfolgte auf der vorliegenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

eine artenschutzfachliche Betrachtung. Im Ergebnis der Worst-Case-Analyse sind - unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für den Steinkauz - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ersichtlich, die einer nachfolgenden Planumsetzung entgegenstehen. Die vorliegende Planung ist daher aus artenschutzfachlicher Sicht vollzugsfähig. Die notwendigen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können auf gemeindeeigenen Flächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes umgesetzt werden und dienen auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass durch die zukünftigen Versiegelungen ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist. Dieser ist jedoch – genauso wie eine nachfolgende Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche – baubedingt unvermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen einer zeitgemäßen und leistungsfähigen Feuerwehr einzustellen. Da der Änderungsbereich aufgrund seiner Grünlandnutzung auch eine thermische Ausgleichsfunktion übernimmt, ist im Rahmen einer nachfolgenden Inanspruchnahme/ Überbauung mit einem verhältnismäßig kleinflächigen Verlust von klimatischen Ausgleichsräumen auszugehen.

Inwieweit mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist, wurde abschließend ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die im Zusammenhang mit der Planung stehenden zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt werden. Soweit erforderlich wurden Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen festgelegt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinausgehende, 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. Dies betrifft insbesondere die aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12 Referenzliste der Quellen

Gemeinde Rosendahl (September 2022): Alternativenprüfung, Rosendahl

Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 19.09.2022.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformationssystem Klimaanpassung, Hochwasserschutz. Online unter <http://www.klimaanpassungskarte.nrw.de>. Abgerufen am 26.09.2022

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

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: 18.09.2022.

Richters & Hüls (August 2021): Schalltechnisches Gutachten. Immissionsprognose. Untersuchung der Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft einer Feuerwache im Ortsteil Holtwick in 48720 Rosendahl, Bericht Nr. L-5581-01, Ahaus

WoltersPartner (September 2022): Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Feuerwache südlich Am Holtkebach“ - Ortsteil Holtwick. Coesfeld.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Oktober 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Anpassung für den Kreis Coesfeld* angewandt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der derzeitigen Nutzung im Plangebiet (Tab. 1) und wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit verbunden, welches plangebietsextern kompensiert werden muss.

Es ist beabsichtigt, den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich multifunktional auf der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmenfläche zugunsten des Steinkauzes (CEF-Maßnahme) zu erbringen (vgl. Kap. 5.3). Ein etwaig verbleibendes Biotopwertdefizit soll durch lineare Obstbaumpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen entlang eines Wirtschaftsweges - ebenfalls im Nahbereich des Eingriffs - erbracht werden.

Die genaue Ausgestaltung der CEF-Maßnahmenfläche erfolgt im Rahmen eines artenschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes. Hierbei wird auch das Aufwertungspotential der Fläche i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ermittelt und damit der Nachweis der rechnerischen Kompensation des Eingriffs i.S. der Eingriffsregelung erbracht.

Innerhalb des Plangebietes liegt zudem eine Kompensationsverpflichtung für eine bauliche Erweiterung des östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Anpflanzung von 10 Obstbäumen – Az. 70.2 – 2005/0401). Der Ersatz für die Kompensationsmaßnahme für die erteilte Genehmigung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren festzulegen und entsprechend seitens des Betriebsinhabers auf geeigneten Flächen nachzuweisen.

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

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung (Mai 2022)

Code	Beschreibung (Biotoptyp gem. Bestandsplan)	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
8.1	Gehölze entlang "Am Holtkebach" ¹ (BD7/ BF2)	156	7,0	0,9	6,3	983
4.2	Gartenparzelle, struktureich (HJ0)	674	4,0	1,0	4,0	2.696
3.6	Obstwiese (jung) ² (HK2)	3.262	6,0	0,8	4,8	15.658
3.2	Intensivgrünland (EA0)	969	3,0	1,0	3,0	2.907
2.1	Straßenrand (HC)	137	2,0	1,0	2,0	274
1.1	Gemeindestraße (VA3)	524	0,0	1,0	0,0	0
Summe Bestand G1		5.722				22.517

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

¹ Abwertung aufgrund bereits bestehender einseitiger Funktionsverluste durch die Straße "Am Holtkebach"

² Abwertung da die Fläche nur in Teilbereichen mit Obstbäumen bestanden ist

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bauungsplans

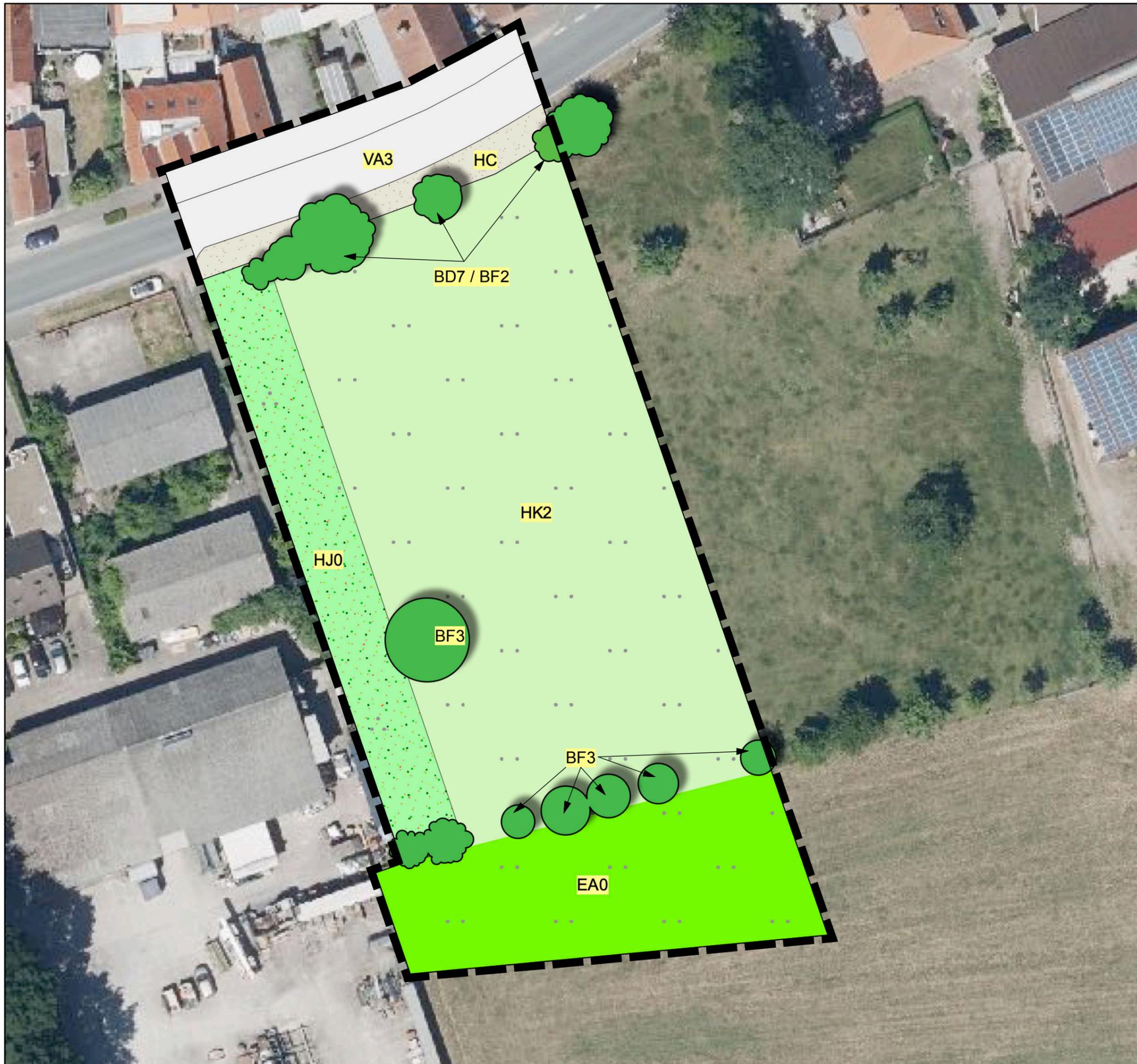
Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,8)		4.997				
1.1	Versiegelte Fläche	3.998	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Gewerbegebiet	211	2,0	1,0	2,0	423
8.1	...davon Flächen zur Anpflanzung ¹	500	6,0	0,9	5,4	2.700
8.2	...davon Flächen zum Erhalt ²	288	7,0	0,8	5,6	1.613
1.1	Verkehrsfläche	725				
Summe Planung G2		5.722				4.736

¹ Abwertung aufgrund einseitiger Funktionsverluste durch die zukünftige Nutzung

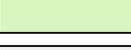
² Abwertung aufgrund beidseitiger Funktionsverluste nach Umsetzung der Planung

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	4.736	-22.517	=	-17.782
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-17.780	Biotopwertpunkten.	



Biotop- und Nutzungstypen

-  BD7 / BF2 Gebüsch / Baumgruppe
-  BF3 Einzelbaum
-  EA0 Fettwiese
-  HC Rain / Straßenrand
-  HJ0 Garten
-  HK2 Streuobstwiese / -weide
-  VA3 Gemeindestraße
-  Grenze des Bebauungsplangebietes

Plangebiet 5.722

Biotop	Bezeichnung	qm
BD7 / BF2	Gebüsch / Baumgruppe	156
EA0	Fettwiese	969
HC	Rain/Straßenrand	137
HJ0	Garten (Strukturreich)	674
HK2	Streuobstwiese / -weide	3.262
VA3	Gemeindestraße	524

Bestandsplan

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan Feuerwache "Südlich Am Holtkebach"
- OT Holtwick

Maßstab	1 : 500
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	FB / KW
Datum	05.10.2022

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

