

# Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen der

## Gemeinde Rosendahl

vertreten durch Bürgermeister Christoph Gottheil

Osterwick, Hauptstraße 30, 48720 Rosendahl

- im Folgenden Gemeinde genannt -

und der

Bauerrichtungsgemeinschaft Hauptstraße  
(bestehend aus Marc Musiol, Kirsten Musiol und Andreas Hemker)

vertreten durch Marc Musiol

Osterwick, Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl

- im Folgenden Vorhabenträger genannt -

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „**Hauptstraße / westlich des Rathauses**“ im Ortsteil Osterwick.

## Präambel

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke 237 und 404. Er plant auf den Grundstücken die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Mehrfamilienhauses. Vorgesehen ist die Errichtung von zweigeschossigen Baukörpern. Dazu wurde der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der diesem Durchführungsvertrag als **Anlage II** beigefügt ist.
- (2) Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat der Rat ebenfalls in seiner Sitzung am 30.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, das im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage II**) und der Beschreibung (**Anlage III**) aufgeführte Vorhaben zu den im beiderseitigen Einvernehmen vereinbarten Fristen herzustellen und die diesem

Vorhaben zugrundeliegenden Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

- (4) Die Kosten des Planverfahrens und die für die Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben, wie es sich aus dem als **Anlage II** beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan und der als **Anlage III** beigefügten näheren Beschreibung ergibt.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird erst rechtsverbindlich mit seiner öffentlichen Bekanntmachung nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates.

### **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan des Vertragsgebiets (siehe Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes) (**Anlage I**),
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung (**Anlage II**),
- c) Beschreibung des Vorhabens (**Anlage III**),
- d) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Coesfeld (**Anlage IV**)
- e) Übersicht / Beschreibung der CEF-Maßnahmen (**Anlage V**)

### **§ 3 Pflichten des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrags und der dazugehörigen Anlagen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und die Herstellung des Vorhabens.  
Die entsprechenden Maßnahmen und Auflagen sind den Unterlagen, die als **Anlagen** diesem Vertrag beigefügt sind, zu entnehmen.
- (2) Der Vorhabenträger leitet die für das Bauvorhaben notwendigen Antragsverfahren spätestens sechs Monate nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der zuständigen Behörde (Kreis Coesfeld) ein.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach der Bestandskraft der Erteilung der Baugenehmigung durch den Kreis Coesfeld zu den folgenden Schritten:
  - Sollten im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung eines Entwässerungsantrages Auflagen erfolgen, so sind diese Auflagen der Gemeinde anzuzeigen und im Rahmen der Bauausführung auf Kosten des Vorhabenträgers umzusetzen.

- Beginn der Bauausführung spätestens ein Jahr nach Erteilung der nicht mit Rechtsmitteln angefochtenen Baugenehmigung und Abschluss des vertragsgegenständlichen Vorhabens spätestens in vier Jahren nach Beginn der Bauarbeiten (Baubeginnanzeige; Baufertigstellungsanzeige § 84 Abs. 2 Bauordnung NRW).
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick aufheben kann, wenn er das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist beginnt oder abschließt.
  - (5) Sollten sich Änderungen hinsichtlich der Vorhabenbeschreibung ergeben, so sind diese der Gemeinde anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Eine Anpassung des Durchführungsvertrages an die Planung bedarf der Zustimmung des Rates der Gemeinde Rosendahl.
  - (6) In Abstimmung mit der Gemeinde ist zum Gedenken der ehemals auf den Grundstücken lebenden jüdischen Familien ein Hinweis anzubringen.
  - (7) Die Erschließungssituation stellt sich wie in der Baulast (**Anlage IV**) dar. Ausführungsdetails sind in einem separat abgeschlossenen Vertrag geregelt.
  - (8) Die CEF-Maßnahmen sind wie in der **Anlage V** dargestellten Weise umzusetzen bzw. auszuführen. Während der Baumaßnahmen auf dem Grundstück Hauptstraße 36 werden die geforderten Nisthilfen für den Sperling und den Star vorübergehend auf dem gemeindlichen Grundstück Hauptstraße 30 aufgehängt (siehe Anlage). Nach Umsetzung der Baumaßnahmen sind die endgültigen Standorte dem Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde, durch den Vorhabenträger zu melden, damit eine Eintragung in das Kompensationsverzeichnis erfolgen kann. Dazu ist eine Kurzinfo mit Fotodokumentation durch den Vorhabenträger zu erstellen. Die vorübergehend aufgehängten Nistkästen auf dem gemeindlichen Grundstück sind dann zu entfernen.

#### **§ 4 Rücktrittsrecht**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick nicht bis zum 30.12.2023 rechtskräftig geworden ist oder die Baugenehmigung nicht bis spätestens zum 30.06.2024 erteilt worden ist.
- (2) Im Falle eines Rücktritts sind jegliche Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers an die Gemeinde ausgeschlossen.
- (3) Die Pflicht zur Durchführung dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben.

#### **§ 5 Kostentragung**

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick inkl. der **in den Anlagen** beschriebenen Maßnahmen und Auflagen.

## **§ 6 Vollstreckungsunterwerfung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich gegenüber der Gemeinde gemäß § 61 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung.

## **§ 7 Urheberrecht**

- (1) Der Vorhabenträger erwirbt in keinem Fall einen Anspruch auf Herausgabe von Verwaltungsakten oder Unterlagen. Gleichzeitig beansprucht er keine Rechte nach dem Urheberrecht.
- (2) Die Gemeinde erhält das Recht, sämtliche für die Planung erstellten Unterlagen inkl. Gutachten weiter zu nutzen und zu veröffentlichen.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die er im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Auch für den Fall der Aufhebung oder einer eventuellen Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs einer entsprechend notwendigen Genehmigung bleiben hiervon unberührt.

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger weiterzugeben mit der Verpflichtung, diese auch an seinen späteren Rechtsnachfolger weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Die Weitergabe der Pflichten, Aufgaben und Bindungen dieses Vertrags an einen Rechtsnachfolger bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grunds verweigert werden. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere dann vor, wenn der vorgesehene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

## **§ 10 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahekommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

## **§ 11 Vertragsausfertigungen**

Beide Vertragsparteien erhalten eine schriftliche Ausfertigung des Vertrages.

## **§ 12 Anlagen und Vertragsausfertigungen**

- (1) Der Vertrag besteht aus insgesamt 6 Seiten und 15 Paragraphen sowie den **Anlagen I bis V**.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages.
- (3) Weitere originale Vertragsausfertigungen bestehen nicht.

## **§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

- (1) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist 48720 Rosendahl.
- (2) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist 48653 Coesfeld.

## **§ 14 Änderungen und Ergänzungen**

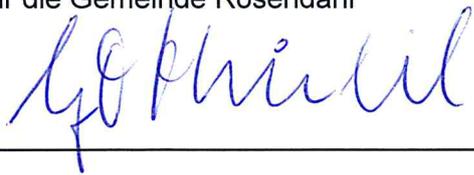
- (1) Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere für eine Änderung dieser Bestimmung.
- (2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

## **§ 15 Inkrafttreten und Wirksamkeit des Vertrages**

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Rates der Gemeinde Rosendahl, die vor oder nach Vertragsunterzeichnung erfolgen kann. Mit der Unterzeichnung des Vertrages und der Zustimmung des Rates tritt der Vertrag in Kraft.

Rosendahl, 15.12.22

Für die Gemeinde Rosendahl

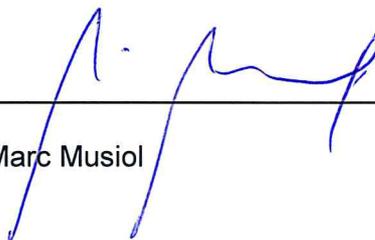


---

Christoph Gottheil  
Bürgermeister

Rosendahl, 15.12.22

Für den Vorhabenträger

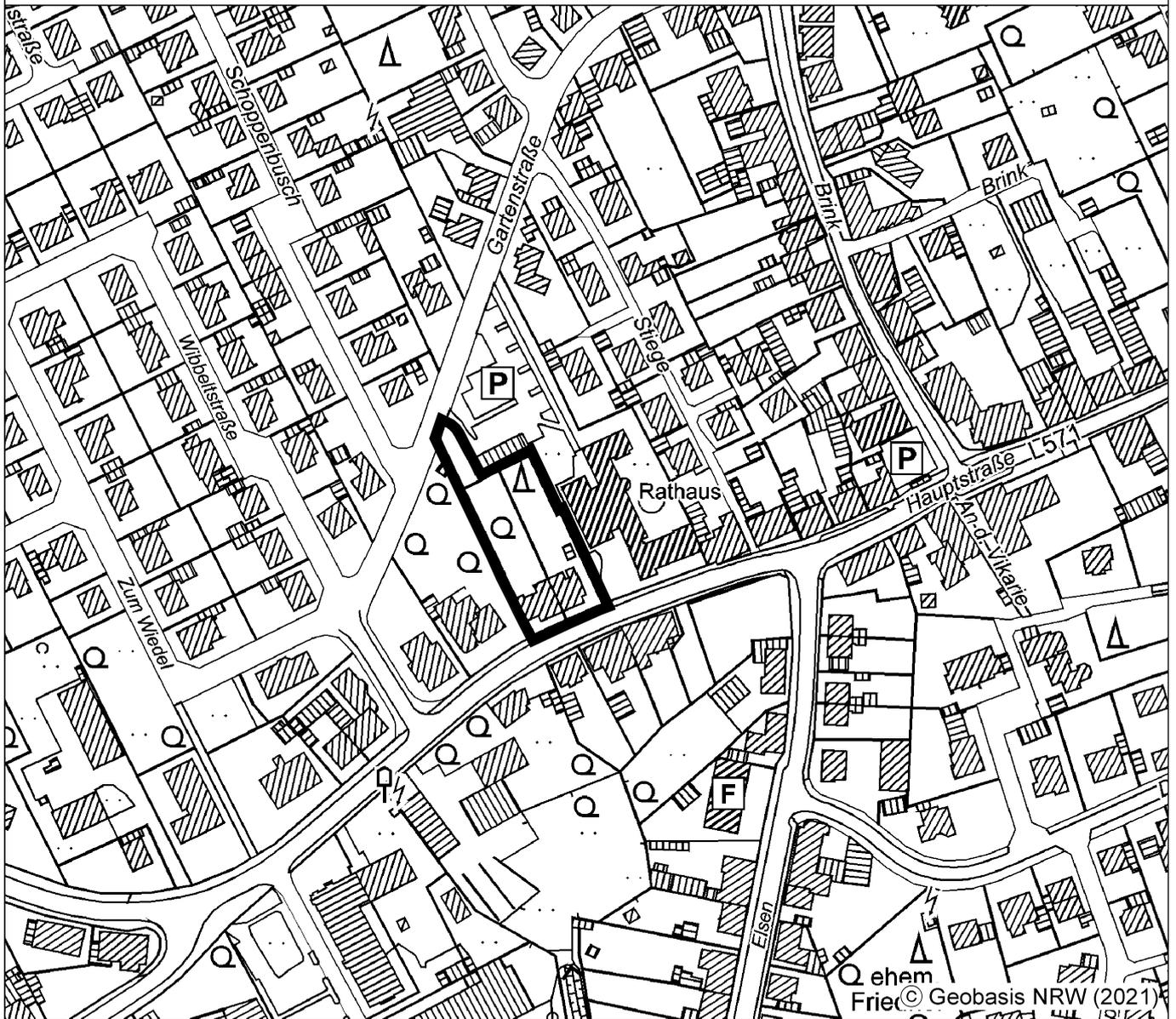


---

Marc Musiol



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



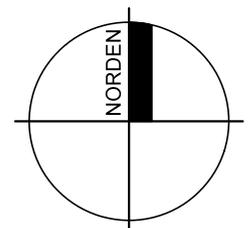
Planübersicht 1 : 2.500

Stand 26.07.2022

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  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses"

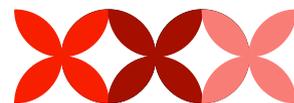
Planzeichnung - Entwurf



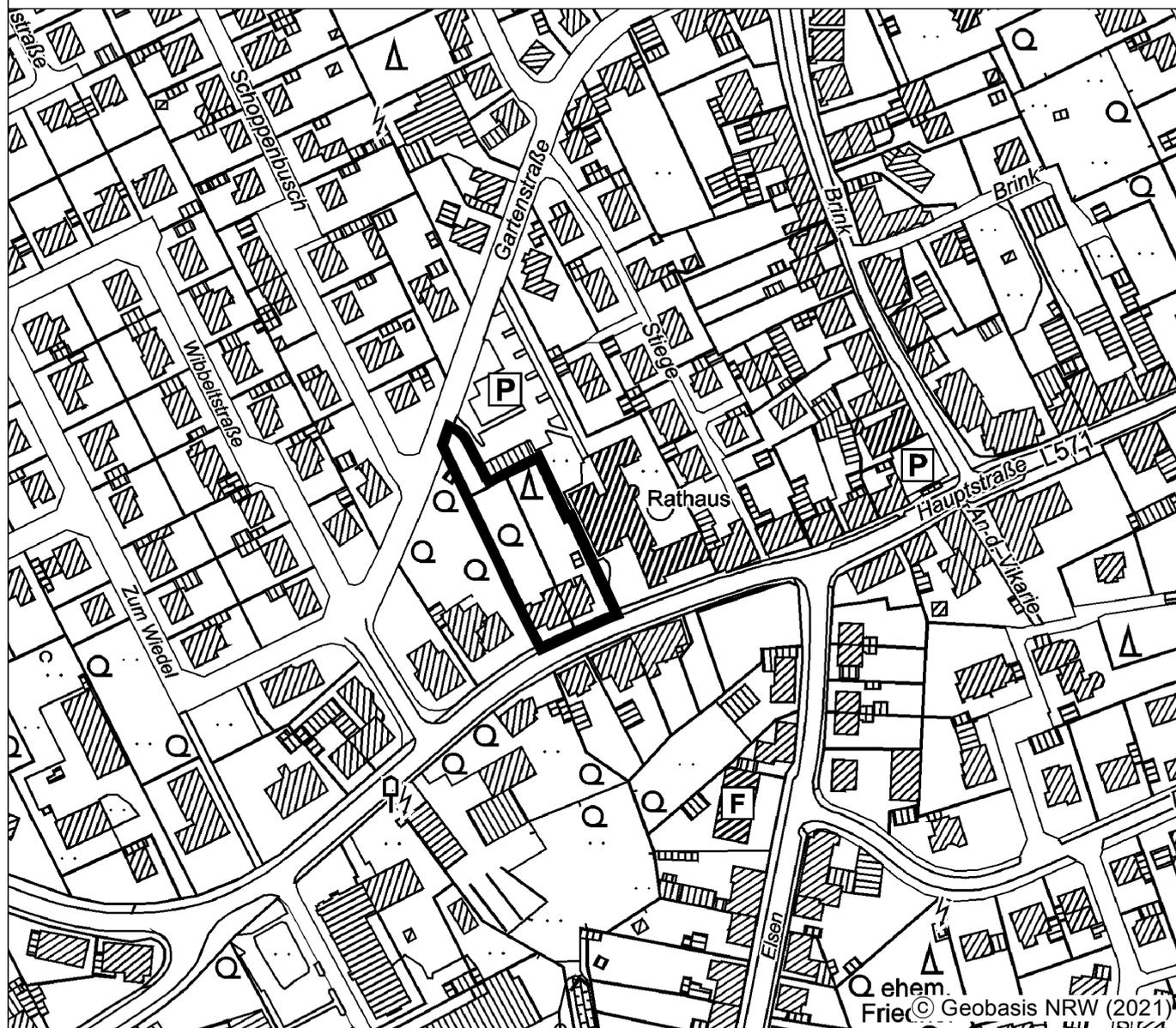
Gemeinde Rosendahl  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses"

Vorhaben- und Erschließungsplan





## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses" OT Osterwick



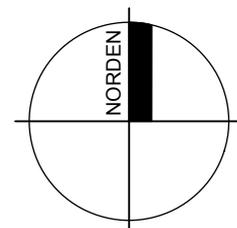
Planübersicht 1 : 2.500

Stand 26.07.2022

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  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses"

Planzeichnung - Entwurf



Gemeinde Rosendahl  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses"

Vorhaben- und Erschließungsplan



Gemeinde Rosendahl  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße / westlich des Rathauses"

Ansichten des Vorhabens



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen

## Haus 1



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen

## Haus 2



Bauplanung Musiol

Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl  
Tel.: 02547-98150 Fax: 02547-98151  
e-mail: info@bauplanung-musiol.de  
Internet: www.bauplanung-musiol.de

Planzeichenerläuterung

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

**0,6** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**GH max:** Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

 Nur Einzelhäuser zulässig

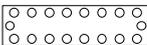
 Baugrenze

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

 Private Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

### 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

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

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

**Na** Nebenanlagen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

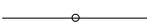
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

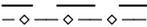
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Flurgrenze Flur 10 Flurnummer

 Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer

 Gebäude mit Hausnummer  Abbruch Gebäude

 unterirdische Leitung (Trinkwasser, Gas, Strom) mit Schutzstreifen

 D105,20 Bestandshöhe in Meter über NHN (Kanaldeckel)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - 1.1 Innerhalb des Vorhabengebietes ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und Wohnhäusern mit folgenden Nutzungen zulässig:
    - Geschäfts- und Büronutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe
    - Wohnnutzungen
- 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 19 (4) BauNVO)
  - 2.1 Gebäudehöhe  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
  - 2.2 Grundfläche  
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.
- 3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - 3.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der mit „St“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.
  - 3.2 Garagen, mit Ausnahmen von Fahrradgaragen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 4.1 Die bauliche Ausführung der Stellplätze auf dem Baugrundstück hat mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu erfolgen.
- 5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
  - 5.1 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
  - 5.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## 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 (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Erste Erdbebewegungen 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**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber geschützten Vogelarten (europäischen Vogelarten) sind Abbrucharbeiten und Gehölzentfernungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) durchzuführen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten ganzjährig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. Zur Sicherung der ökologischen Funktion gem. § 44 (5) für Feldsperling und Star sind die gutachterlich benannten Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Anbringung von je 3 Nisthilfen für Star und Feldsperling im örtlichen Umfeld (ca. 500 m) zum Plangebiet vorgezogen umzusetzen. Aus allgemeinen Gründen des Tierschutzes ist der Fischbesatz im Gartenteich vor Verfüllung in ein Aquarium/ Gartenzierteich umzusiedeln.
- 3 KAMPFMITTEL**

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

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

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmittel zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden.
- 6 LEITUNGEN**

Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Trinkwasserversorgungs-, Gas- und Stromversorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden. Bei Arbeiten im Bereich der Gasleitung ist der Umfang der Arbeiten im Vorfeld mit der GELSENWASSER Energienetz GmbH abzustimmen. Erdarbeiten in Nähe der Stromversorgungsleitung sind unbedingt von Hand auszuführen.

## 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), 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.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 30.09.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 19.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Rosendahl, den .....

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Völker  
(Schriftführerin)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 27.10.2021 bis 03.12.2021 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)

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 24.05.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den .....

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

.....  
Zumkley  
(Schriftführerin)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.06.2022 bis 15.07.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2022  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den .....

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

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)

.....  
(Schriftführer/in)

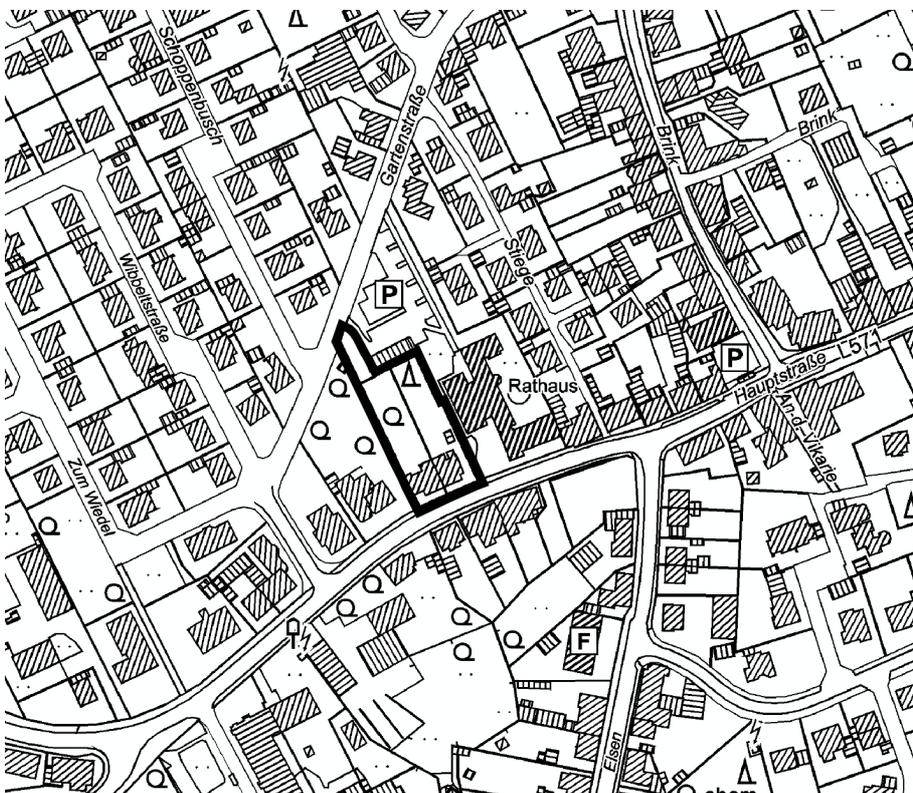
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Rosendahl, den .....

.....  
Gottheil  
(Bürgermeister)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Begründung „Hauptstraße/ westlich des Rathauses“

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Rosendahl



|           |  |           |                           |
|-----------|--|-----------|---------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>                 | <b>3</b>  | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich                 | 3         |                           |
| 1.2       | Planungsanlass und Planungsziel                                      | 3         |                           |
| 1.3       | Derzeitige Situation   | 4         |                           |
| 1.4       | Planverfahren  | 4         |                           |
| 1.5       | Planungsrechtliche Vorgaben  | 5         |                           |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b>                                     | <b>6</b>  |                           |
| <b>3</b>  | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>                           | <b>6</b>  |                           |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung  | 6         |                           |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 7         |                           |
| 3.2.1     | Geschossigkeit und Baukörperhöhe                                     | 7         |                           |
| 3.2.2     | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl                             | 7         |                           |
| 3.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                          | 7         |                           |
| 3.4       | Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen                             | 8         |                           |
| 3.5       | Festsetzungen zur baulichen Gestaltung                               | 8         |                           |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung</b>  | <b>8</b>  |                           |
| 4.1       | Ruhender Verkehr   | 8         |                           |
| 4.2       | Öffentlicher Personennahverkehr                                      | 8         |                           |
| <b>5</b>  | <b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>                               | <b>9</b>  |                           |
| 5.1       | Festsetzungen zur Grüngestaltung                                     | 9         |                           |
| 5.2       | Eingriffsregelung  | 9         |                           |
| 5.3       | Artenschutz  | 9         |                           |
| 5.3.1     | Bestandsbeschreibung   | 10        |                           |
| 5.3.2     | Potentielltes Arteninventar  | 11        |                           |
| 5.3.3     | Auswirkungsprognose  | 12        |                           |
| 5.3.4     | Maßnahmen  | 14        |                           |
| 5.4       | Natura 2000  | 15        |                           |
| 5.5       | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 15        |                           |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>16</b> |                           |
| <b>7</b>  | <b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>                            | <b>16</b> |                           |
| <b>8</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>16</b> |                           |
| <b>9</b>  | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>17</b> |                           |
| <b>10</b> | <b>Flächenbilanz</b>   | <b>17</b> |                           |

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 30.09.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Rat der Gemeinde Rosendahl ebenfalls am 30.09.2021 gefasst. Das ca. 0,20 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil unmittelbar nördlich der Hauptstraße sowie westlich des Rathauses.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 237 und 404 sowie einen Teil des Flurstücks 565, Flur 15 in der Gemarkung Osterwick.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 15, Gemarkung Osterwick die Flurstücke 237 und 404.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereiche) im nördlichen Zufahrtsbereich wird als sonstige Fläche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Mehrfamilienhauses auf den bislang lediglich straßenbegleitend mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücke an der Hauptstraße. Das vorhandene Doppelhaus soll zurückgebaut und durch die zwei geplanten Neubauten ersetzt werden.

Das geplante Vorhaben trägt der veränderten Nachfragesituation in Rosendahl und dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung. Zudem werden Büroflächen für ein bereits ortsansässiges Planungsbüro geschaffen.

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich damit die Möglichkeit, in zentraler Lage im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen.

Vorgesehen ist die Errichtung zweier zweigeschossiger Baukörper. Dabei ist der rückwärtig gelegen geplante Baukörper aufgrund seiner Lage auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts gem. § 34 BauGB derzeit nicht genehmigungsfähig.

Aus diesem Grunde sollen daher mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden. Begleitend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag schließen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens und insbesondere zu den Realisierungszeiträumen getroffen werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl – Ortsteil Osterwick – unmittelbar nördlich der Hauptstraße. Die Grundstücke sind derzeit mit einem zur Hauptstraße orientierten Doppelhaus bebaut. Rückwärtig Richtung Norden schließen sich großzügige Gärten an. Nördlich angrenzend befindet sich die zum Rathaus zugehörige öffentliche Stellplatzanlage. Ein Streifen entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes ist Bestandteil des Plangebietes und zeichnet sich durch Grünstrukturen aus. Daran angrenzend verläuft im Norden die Gartenstraße.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern ist das weitere Umfeld des Plangebietes entlang der Hauptstraße überwiegend durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur geprägt. Neben der Wohnnutzung befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe in der direkten Umgebung. Östlich grenzt unmittelbar das Rathaus der Gemeinde Rosendahl an. Südlich der Hauptstraße schließen ein Wohn- und ein Wohn- und Geschäftshaus (Bestattungsinstitut) an. Westlich befindet sich ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus (Apotheke) mit ebenfalls großzügigen Gartenflächen mit Baumbestand. In nördlicher Richtung ist im weiteren Umfeld vorwiegend Wohnbebauung vorzufinden.

### **1.4 Planverfahren**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Rosendahl. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,20 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1)

BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB § 4 c BauGB (Monitoring).

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB auf den Bebauungsplan Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.5 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 für den südlichen Teil des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ und für den nördlichen Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **• Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **• 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 wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rosendahl (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, in der Nähe von Risikogewässern. Der Varlarer Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar. Er verläuft ca. 8 m südlich des Plangebietes unterirdisch verrohrt im Bereich des Straßenraumes der Hauptstraße. Von daher geht keine Gefährdung für das Plangebiet von diesem aus. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger

Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

Als offenes Gewässer ist der Varlarer Mühlenbach in ca. 130 m Entfernung südlich des Plangebietes vorzufinden.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Osterwick zu schaffen. Es ist vorgesehen, das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bürofläche im Erdgeschoss sowie fünf Wohneinheiten zur Hauptstraße orientiert zu errichten und das Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich anzuordnen. Während die Bebauung an der Hauptstraße mit Walmdach gestaltet wird, ist für die rückwärtige Bebauung ein Satteldach vorgesehen.

Die Erschließung des südlichen Gebäudes erfolgt über die Anbindung an die Hauptstraße. Das nördliche Gebäude wird über eine neu zu schaffende, zusätzliche Zufahrt zur öffentlichen Stellplatzanlage an der Gartenstraße angebunden.

Die Stellplätze sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Gebäuden jeweils nördlich vorgelagert. An der westlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Spielbereich für die im Haus wohnenden Kinder vorgesehen.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem o. g. Planungsziel und den konkret geplanten Vorhaben werden als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern und Wohnhäusern mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Geschäfts- und Büronutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe
- Wohnnutzungen

Vor dem Hintergrund der Lage im Ortskern und insbesondere der unmittelbaren Nähe zur Stellplatzanlage des Rathauses ergeben sich für die geplante Wohnnutzung bereits im Bestand Immissionen, die über den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes hinaus gehen. Klarstellend wird daher darauf hingewiesen, dass für die geplante Bebauung entsprechend der derzeitigen Situation von dem Immissionsschutzanspruch vergleichbar eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO auszugehen ist.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen und dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zudem werden die zulässigen Baukörperhöhen im Plangebiet festgesetzt, um eine verbindliche Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis bestehenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird die Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

Für das geplante nördliche Gebäude (Geschosswohnungsbau) wird daher eine Gebäudehöhe von 118,9 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von max. ca. 12,9 m über der geplanten Geländehöhe von ca. 106,0 m ü. NHN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das geplante südliche Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) beträgt 118,1 m ü. NHN. Bezogen auf das künftige Geländeniveau von 105,6 m ü. NHN entspricht dies einer Gebäudehöhe von max. ca. 12,5 m.

Die zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt dabei jeweils einen geringen Spielraum für die spätere Bauausführung.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem konkreten Vorhaben und der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und in Anlehnung an ein „Mischgebiet“ mit 0,6 festgesetzt.

Entsprechend des konkret geplanten Vorhabens darf die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Damit wird eine im Hinblick auf die zentrale Lage des Grundstücks angemessene Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet. Um negative Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere den Boden aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Gesamtversiegelungsgrades von 0,8 zu vermeiden, sind die geplanten Stellplatzflächen unversiegelt zu gestalten (siehe Pkt. 5.1).

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.

## **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Bebauung Einzelhäuser festgesetzt.

Für die geplante Bebauung definieren die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen den Standort der geplanten Gebäude mit einem gewissen

Spielraum für die spätere Realisierung.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Baulinien liegen nicht vor.

### **3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) sind gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den entsprechend mit „St“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

Dies dient dazu, die nicht überbaubaren Flächen zumindest teilweise von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und gleichzeitig ein ausreichendes Stellplatzangebot sicherzustellen.

Garagen, mit Ausnahme von Fahrradgaragen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen und daher unzulässig.

### **3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Teil des Plangebietes von Norden über eine neu zu schaffende, zusätzliche Zufahrt zur öffentlichen Stellplatzanlage an der Gartenstraße. Das südliche Plangebiet wird von Süden über die angrenzend verlaufende Hauptstraße erschlossen.

### **4.1 Ruhender Verkehr**

Der erforderliche private Stellplatzbedarf ist auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Den Gebäuden jeweils nördlich vorgelagert erfolgt die Anordnung der Stellplätze. Insbesondere für die Bebauung an der Hauptstraße erfolgt die Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich, um mit der geplanten Bebauung die bestehende Bauflucht an der Hauptstraße aufnehmen zu können. Für das nördliche Gebäude erfolgt die Erschließung von der Gartenstraße über eine private Zuwegung.

### **4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Osterwick ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die nächstgelegene Bushaltestelle „Osterwick, Hauptstraße“ in ca. 200 m Entfernung für den südlichen Teil des Plangebietes und in ca. 400 m Entfernung für den nördlichen Teil des Plangebietes gegeben.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Das Plangebiet wird künftig durch die geplanten Wohngebäude mit zugehörigen Gartenflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan genutzt.

Zur Eingrünung der Grundstücke wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf den Flächen zur Anpflanzung ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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

### **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

### **5.3 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

\* 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.

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).

\* 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](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf) (abgerufen: Nov. 2018).

### 5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet (0,20 ha) liegt zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl – Ortsteil Osterwick – unmittelbar nördlich der Hauptstraße. Die Grundstücke sind derzeit mit einem zur Hauptstraße orientierten Doppelhaus bebaut. Rückwärtig – und somit Richtung Norden – sind die jeweils großzügigen Gärten angeordnet. Nördlich angrenzend befindet sich die zum Rathaus zugehörige öffentliche Stellplatzanlage. Ein Streifen entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes ist Bestandteil des Plangebietes und zeichnet sich durch Grünstrukturen in Form eines jüngeren Gehölzaufwuchses aus. Daran angrenzend verläuft im Norden die Gartenstraße. Östlich grenzt unmittelbar das Rathaus der Gemeinde Rosendahl an. Südlich der Hauptstraße schließen ein Wohn- und ein Wohn- und Geschäftshaus an. Westlich befindet sich ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigem Garten mitsamt Baumbestand. In nördlicher Richtung ist im weiteren Umfeld vorwiegend Wohnbebauung vorzufinden.

Die bestehenden Grünstrukturen in den Gartenbereichen werden vorwiegend aus Ziergehölzen und Rasenflächen gebildet. Insbesondere die östliche Gartenfläche (Wohnhaus Nr. 34) ist im hinteren Teilbereich verwildert. Hier befinden sich zudem ein Glasgewächshaus sowie eine auffällige offene Gartenhütte. Im vorderen Teilbereich, in der Verlängerung der Einfahrt besteht eine Garage mit in nördlicher Richtung angebautem Freisitz. Ein kleiner Teich ist mit Goldfischen besetzt.

Baumhöhlen wurden in den Gehölzen der beiden Gärten im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt und sind aufgrund der Altersstruktur der Gehölze auch nicht zu prognostizieren.

Das zur Hauptstraße ausgerichtete Doppelhaus wird im westlichen Teilbereich bewohnt (Nr. 36), während die östliche Doppelhaushälfte (Nr. 34) einen Leerstand aufweist. Im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung wurde das Gebäude äußerlich visuell auf Einflugmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis können Versteckmöglichkeiten im Dachbereich (Hohlräume unter Dachpfannen, Dachverkleidungen) aber auch Einflugmöglichkeiten im Bereich der Fenster (Rolladenkästen - soweit vorhanden) nicht ausgeschlossen werden.

### 5.3.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems\* (FIS) können im Plangebiet unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Gärten, Gebäude) potentiell 20 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehört ein Säugetier- (Zwergfledermaus), 18 Vogel- und eine Amphibienart (Laubfrosch). Darüber hinaus können Vorkommen weiterer Fledermausarten wie z.B. Breitflügelfledermaus – auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus – im Siedlungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 3 im Messtischblatt 3909 (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 | Gebäude      |
|---------------------------|------------------|-------------------|------------|--------|--------------|
| Wissenschaftlicher Name   | Deutscher Name   | in NRW (ATL)      | Analyse    |        |              |
| <b>Säugetiere</b>         |                  |                   |            |        |              |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus  | N                 | G          | +      | Na FoRu!     |
| <b>Vögel</b>              |                  |                   |            |        |              |
| Accipiter gentilis        | Habicht          | B                 | U          | -      | Na           |
| Accipiter nisus           | Sperber          | B                 | G          | +      | Na           |
| Asio otus                 | Waldohreule      | B                 | U          | -      | Na           |
| Athene noctua             | Steinkauz        | B                 | U          | -      | (FoRu) FoRu! |
| Carduelis cannabina       | Bluthänfling     | B                 | U          | +      | (FoRu), (Na) |
| Cuculus canorus           | Kuckuck          | B                 | U-         | -      | (Na)         |
| Delichon urbica           | Mehlschwalbe     | B                 | U          | -      | Na FoRu!     |
| Dryobates minor           | Kleinspecht      | B                 | U          | -      | Na           |
| Falco tinnunculus         | Turmfalke        | B                 | G          | -      | Na FoRu!     |
| Hirundo rustica           | Rauchschwalbe    | B                 | U          | -      | Na FoRu!     |
| Luscinia megarhynchos     | Nachtigall       | B                 | U          | -      | FoRu         |
| Passer montanus           | Feldsperling     | B                 | U          | +      | Na FoRu      |
| Perdix perdix             | Rebhuhn          | B                 | S          | -      | (FoRu)       |
| Phoenicurus phoenicurus   | Gartenrotschwanz | B                 | U          | -      | FoRu FoRu    |
| Streptopelia turtur       | Turteltaube      | B                 | S          | -      | (Na)         |
| Strix aluco               | Waldkauz         | B                 | G          | -      | Na FoRu!     |
| Sturnus vulgaris          | Star             | B                 | U          | +      | Na FoRu      |
| Tyto alba                 | Schleiereule     | B                 | G          | -      | Na FoRu!     |
| <b>Amphibien</b>          |                  |                   |            |        |              |
| Hyla arborea              | Laubfrosch       | N                 | U          | -      | (FoRu)       |

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

### 5.3.3 Auswirkungsprognose

#### • Fledermäuse

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügelfledermaus, 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 in dem teils leerstehenden Wohngebäude vorkommen. Das Gebäude weist zumindest potentielle Versteck- und Einflugmöglichkeiten für die wenige Zentimeter großen Tiere auf. Habitatstrukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum bzw. als Fortpflanzungs- und Ruhestätte

schließen lassen, liegen jedoch nicht vor. Dies gilt insbesondere, da im unmittelbaren Umfeld auch vergleichbare Habitatstrukturen vorliegen. Darüber hinaus kann das Plangebiet für die o.g. Fledermausarten als ein nicht essentielles Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen/ nächtlichen Jagdflügen aufgesucht werden kann. Da bei Umsetzung des Vorhabens jedoch keine relevante Verschlechterung des Nahrungsangebotes zu prognostizieren ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit diesbezüglich ausgeschlossen werden. Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

Insgesamt sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten (vgl. Kap. 5.3.4).

- **Vögel**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. In dieser Hinsicht kann das Plangebiet sporadisch durch den Sperber als Teilnahrungshabitat genutzt werden (vgl. Tab. 1). Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind jedoch nicht zu erwarten und wurden im Rahmen der Ortsbegehung auch nicht festgestellt. Eine essentielle Funktion der Fläche als Nahrungshabitat ist bei den großen Aktionsräumen der Art ausgeschlossen.

Aufgrund der in Teilbereichen verwilderten Gartenfläche und potentieller Einflugmöglichkeiten des Gebäudes können Vorkommen von **Bluthänfling, Feldsperling und Star** i.S. einer Worst-Case-Betrachtung nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist daher bei einer erforderlichen Entfernung von Gehölzen bzw. einem Gebäudeabbruch eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Durch eine Entfernung von Gehölzen und einen Abbruch des Gebäudes während der Wintermonate, können Tötungen einzelner Individuen der o.g. Arten sowie europäischer Vogelarten jedoch sicher vermieden werden.

Eine erhebliche Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist nicht zu prognostizieren, da mit einer nachfolgenden Umsetzung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Mit Umsetzung des Planvorhabens können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG von Bluthänfling, Feldsperling und Star im Gartenbereich sowie am Gebäude entfernt werden. Dabei ist in Bezug auf den Bluthänfling als Gebüsch- und Heckenbrüter zu erwarten, dass die gesetzlich geforderte ökologische Funktion auch mit Umsetzung des Planvorhabens im unmittelbaren

räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Der verwilderte Bereich des Gartens mit den günstigsten Habitatstrukturen für die Art umfasst ca. 300 qm, so dass bei einer nachfolgenden Inanspruchnahme keine relevanten Auswirkungen auf das lokale Revier zu prognostizieren sind. Essentielle Nahrungshabitatfunktionen sind für Bluthänfling, Feldsperling und Star aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der gegebenen Biotopstrukturen ohnehin nicht zu erwarten. Mit dem Abbruch des Gebäudes geht jedoch ein Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldsperling und Star einher. Artenschutzfachlich relevante Auswirkungen auf die jeweiligen Nistmöglichkeiten (Bruthöhlen) der beiden Arten können objekt- bzw. revierbedingt nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Nur unter Beachtung einer vorgezogenen Anbringung von Nisthilfen für Feldsperling und Star kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bzw. zur Sicherung der ökologischen Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG sind daher aufgrund des beabsichtigten Gebäudeabbruchs 3 einzelne Sperlingsnistkästen bzw. ein Sperlingskoloniehaus und 3 Nisthilfen für den Star fachgerecht und vorgezogen (CEF-Maßnahme) im Plangebiet bzw. im örtlichen Umfeld (ca. 500 m) anzubringen. Die separate Anbringung von Nisthilfen ist im Siedlungsbereich als Einzelmaßnahme entsprechend geeignet, da mit Umsetzung des Planvorhabens ein potentieller Verlust von Bruthöhlen, jedoch nicht von essentiellen Nahrungshabitaten zu erwarten ist.

#### **5.3.4 Maßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. Bei Abbrucharbeiten in einem winterkalten Zeitraum (Dezember bis Februar) umfasst die Kontrolle des Gebäudes i.d.R. eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der insbesondere Kellerräume und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin überprüft werden. Mittels Einsatz von Videoendoskop können ggf. auch versteckt überwinterte Tiere festgestellt werden. Während der aktiveren Lebensphase der Tiere (März bis November) ist dagegen zusätzlich eine Ein-, Ausflugkontrolle notwendig. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

- Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) gegenüber planungsrelevanten/ europäischen Vogelarten sind die geplanten Abbruchmaßnahmen i.d.R. nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./29.02 durchzuführen. Auch Gehölzentfernungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) möglich.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bzw. zur Sicherung der ökologischen Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG sind 3 einzelne Sperlingsnistkästen bzw. ein Sperlingskoloniehaus (z.B. Fa. Schwegler, Einzelnistkasten Typ 2M Fluglochdurchmesser: 32 mm bzw. Sperlingskoloniehaus Typ 1SP aus Holzbeton) und 3 Nisthilfen für den Star (z.B. Fa. Schwegler Typ 3SV mit Katzen- und Marderschutz, Fluglochdurchmesser: 45 mm aus Holzbeton) vorgezogen (CEF-Maßnahme) und fachgerecht im Plangebiet bzw. im örtlichen Umfeld (ca. 500 m) anzubringen. Bei der Auswahl einzelner Nisthilfen für Feldsperling und Star sollten diese einen Abstand von rund 50 m zueinander nicht überschreiten.
- Aus allgemeinen Gründen des Tierschutzes ist der Fischbesatz im Gartenteich vor Verfüllung in ein Aquarium/ Gartenzierteich umzusiedeln.

#### **5.4 Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 2,9 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung ausgeschlossen werden.

#### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich von Rosendahl unmittelbar nördlich der Hauptstraße und ist mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaut. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher zukünftig weiterhin genutzt werden.

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

Die zukünftigen Gebäude werden zudem nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **• Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen ist. Nach Auskunft des Versorgers können aus dem Trinkwassernetz im Regelbetrieb 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für einen Zeitraum von zwei Stunden im Rahmen des Grundschutzes aus Hydranten im Umkreis von 300 m bzw. im Nahbereich von unter 75 m bereitgestellt werden.

### **• Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird über einen Anschluss an die bestehende Kanalisationsanlage im Mischsystem sichergestellt.

### **• Abfallentsorgung**

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

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

## **8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Hauptstraße. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der angrenzenden und teilweise zu Wohnzwecken genutzten Bebauung ist von einer grundsätzlichen Eignung der Flächen für Wohnnutzung auszugehen. Die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Hauptstraße scheidet in der gegebenen städtebaulichen Situation

aus. Der Immissionsschutz der geplanten Bebauung ist daher durch geeignete Maßnahmen (Grundrisszonierung, passive Schallschutzmaßnahmen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Ortskernes von Osterwick sowie der unmittelbaren Nähe zur Stellplatzanlage des Rathauses besitzt das Plangebiet faktisch den Schutzanspruch eines „Mischgebietes“ im Sinne des § 6 BauNVO.

Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der im Umfeld vorhandenen Nutzungen wird demnach durch die Planung nicht verursacht.

## 9 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 (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 10 Flächenbilanz

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Gesamtfläche           | 0,20 ha - 100,0 % |
| davon:                 |                   |
| Vorhabengebiet         | 0,18 ha – 91,7%   |
| Private Verkehrsfläche | 0,02 ha – 8,3 %   |

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
Für die Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Juli 2022

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

An die  
Gemeinde Rosendahl  
Hauptstraße 30

48720 Rosendahl

09.09.2021

**Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 12 (2) BauGB), mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung**

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohn- u. Geschäftshauses, sowie eines Mehrfamilienhauses in 48720 Rosendahl-Osterwick, Hauptstraße 34-36

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung, für die im folgenden bezeichneten Grundstücke in Rosendahl-Osterwick (räumliche Beschreibung):

Flurstück 237, Flur 15 in der Gemarkung Osterwick  
Flurstück 404, Flur 15 in der Gemarkung Osterwick

Ein entsprechender Lageplan, mit Darstellung des Vorhabens und Abgrenzung des Plangebietes, ist in der Anlage zu diesem Schreiben beigelegt.

Die Herren Marc Musiol und Andreas Hemker (Vorhabenträger) planen auf dem o.a. Grundstück die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, sowie eines Mehrfamilienhauses.

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss der geplanten Immobilie an der Hauptstraße (links neben dem Rathaus) werden dringend benötigt, um das in den letzten Jahren stetig wachsende Bauplanungsbüro Musiol, mit aktuell 9 Mitarbeitern, neue und großzügige Büroräumlichkeiten zu schaffen und den Bürostandort im Ortskern von Osterwick langfristig zu sichern.

Die Realisierung des Vorhabens soll aus Sicht der Vorhabenträger daher zeitnah nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, weshalb an dieser Stelle auch ausdrücklich um eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gebeten wird.

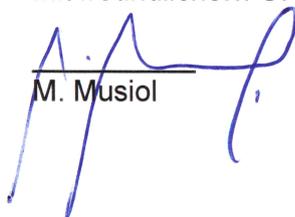
Die Grundstücke befinden sich derzeit noch nicht im Eigentum der Vorhabenträger. Jedoch wurden mit beiden Grundstückseigentümern bereits individuelle Absprachen getroffen, bzw. Vorverträge unterzeichnet, die im Falle der beantragten und später rechtskräftigen Bebauungsplanaufstellung zum Erwerb der o.a. Grundstücke berechtigen. Beide Eigentümer haben im Vorfeld die Bebauungsabsicht der Vorhabenträger ausführlich mit der Gemeinde kommuniziert und stimmen dem Vorhaben ausdrücklich zu!

Die Herren Marc Musiol und Andreas Hemker werden die anfallenden Kosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, inkl. der erforderlichen Gutachten, übernehmen. Sie sind wirtschaftlich auch in der Lage, das gesamte beantragte Bauvorhaben umzusetzen. Ein entsprechender Bonitätsnachweise kann auf Anfrage gerne vorgelegt werden.

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen mit der Gemeinde Rosendahl im Einzelnen abgestimmt. Im Rahmen des im Aufstellungsverfahrens noch zu verhandelnden Durchführungsvertrages werden sich die Herren Musiol und Hemker selbstverständlich verpflichten, die Kosten der Planung und der ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu übernehmen.

Für weitere Erläuterungen zu unserem Vorhaben stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

  
M. Musiol

Anlagen: Zeichnungsunterlagen & Berechnungen, Foto (Rendering)

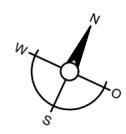
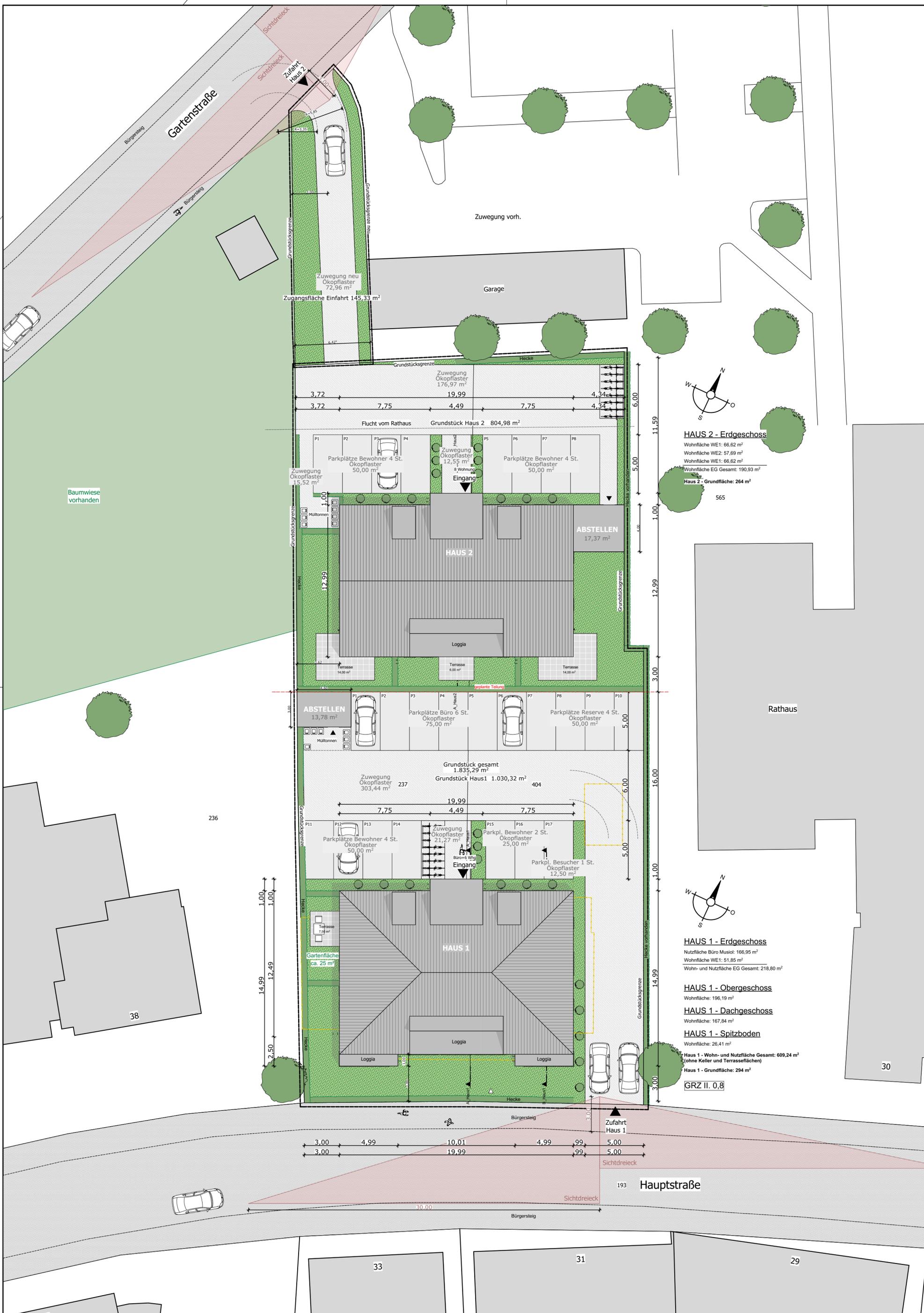


Mehrfamilienhäuser  
 Hauptstraße 34-36 in Osterwick  
**BEBAUUNG** M 1:500

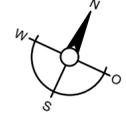
**m**  
 Bauplanung Musiol

- PLANUNG
- STATIK
- BAULEITUNG

Bauplanungsbüro  
 Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl  
 Tel.: 02547-98150 Fax: 98151  
 e-mail: info@bauplanung-musiol.de  
 Internet: www.bauplanung-musiol.de



**HAUS 2 - Erdgeschoss**  
 Wohnfläche WE1: 66,62 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche WE2: 57,69 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche WE1: 66,62 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche EG Gesamt: 190,93 m<sup>2</sup>  
 Haus 2 - Grundfläche: 264 m<sup>2</sup>



**HAUS 1 - Erdgeschoss**  
 Nutzfläche Büro Musiol: 166,95 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche WE1: 51,85 m<sup>2</sup>  
 Wohn- und Nutzfläche EG Gesamt: 218,80 m<sup>2</sup>

**HAUS 1 - Obergeschoss**  
 Wohnfläche: 196,19 m<sup>2</sup>

**HAUS 1 - Dachgeschoss**  
 Wohnfläche: 167,84 m<sup>2</sup>

**HAUS 1 - Spitzboden**  
 Wohnfläche: 26,41 m<sup>2</sup>

Haus 1 - Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 609,24 m<sup>2</sup>  
 (ohne Keller und Terrassflächen)  
 Haus 1 - Grundfläche: 294 m<sup>2</sup>

GRZ II. 0,8

Mehrfamilienhäuser  
 Hauptstraße 34-36 in Osterwick  
**KONZEPT M 1:200**



Bauplanungsbüro  
 Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl  
 Tel.: 02547-98150 Fax: 98151  
 e-mail: info@bauplanung-musiol.de  
 Internet: www.bauplanung-musiol.de



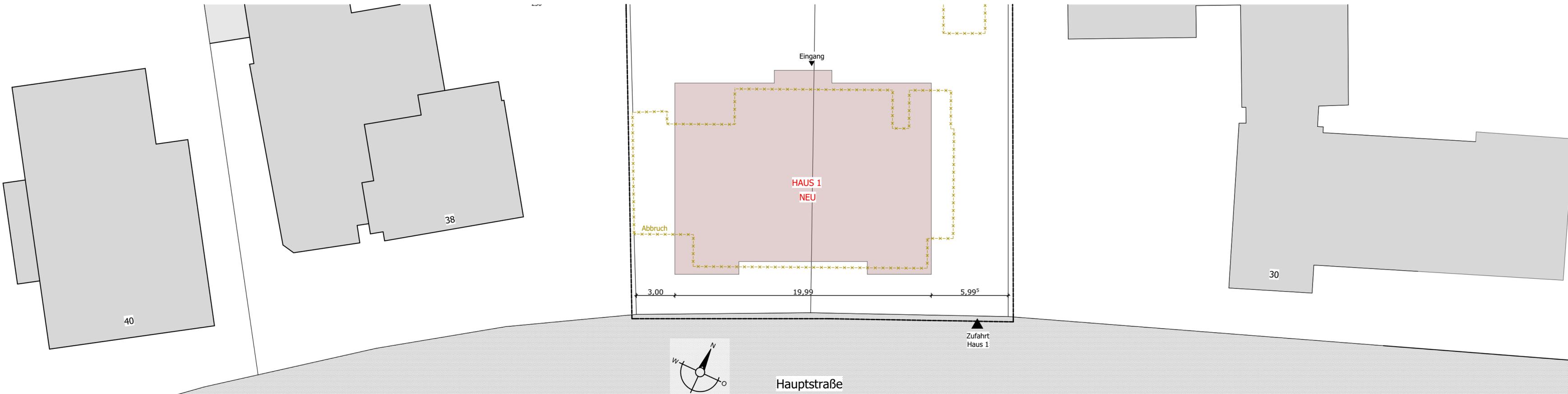
Hauptstr. 40  
(Sparkasse)

Hauptstr. 38  
(Apotheke)

Hauptstr. 38

Hauptstr. 34-36  
(Neubau)  
Ansicht Süd-Osten  
Straßenseite

Hauptstr. 30  
(Rathaus)



Mehrfamilienhäuser  
Hauptstraße 34-36 in Osterwick  
**STRABENANSICHT** M 1:200

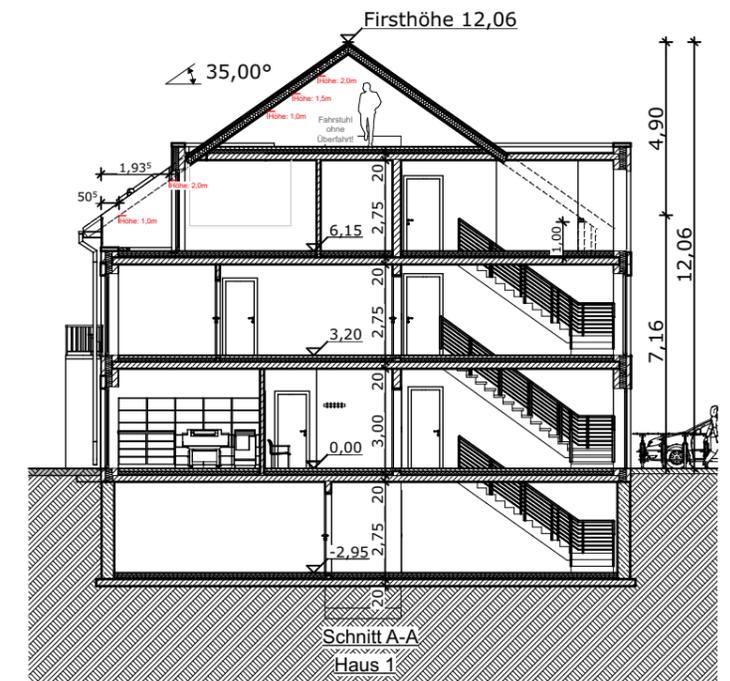
|  |                                       |   |
|--|---------------------------------------|---|
|  | I PLANUNG<br>I STATIK<br>I BAULEITUNG | Bauplanungsbüro<br>Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl<br>Tel.: 02547-98150 Fax: 98151<br>e-mail: info@bauplanung-musiol.de<br>Internet: www.bauplanung-musiol.de |
|--|---------------------------------------|---|



Ansicht Süd-Osten  
Straßenseite



Ansicht Nord-Osten  
Seitenansicht



Mehrfamilienhäuser  
Hauptstraße 34-36 in Osterwick  
**SCHNITT+ANSICHTEN HAUS 1**  
M 1:200

**m** Bauplanung Musiol

- PLANUNG
- STATIK
- BAULEITUNG

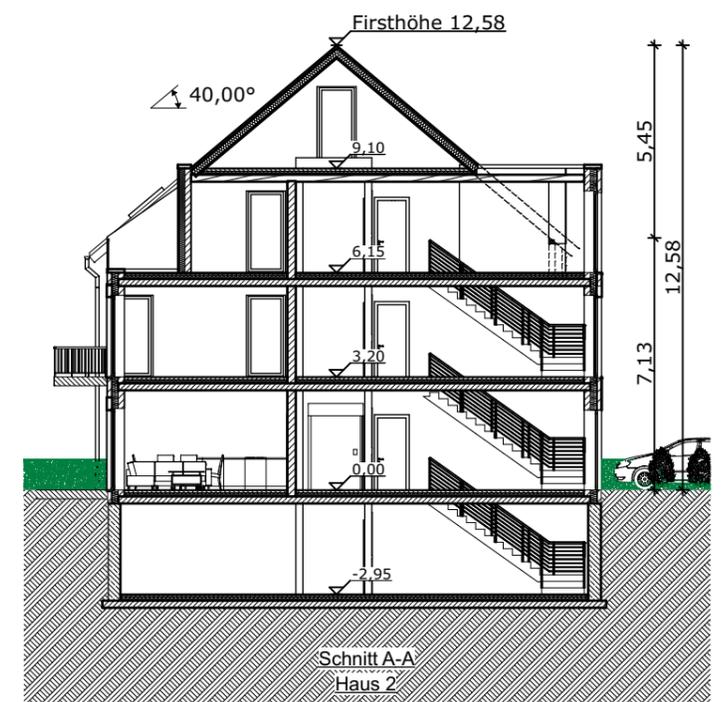
Bauplanungsbüro  
Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl  
Tel.: 02547-98150 Fax: 98151  
e-mail: info@bauplanung-musiol.de  
Internet: www.bauplanung-musiol.de



Ansicht Süd-Osten  
Gartenseite



Ansicht Nord-Osten  
Seitenansicht



Mehrfamilienhäuser  
Hauptstraße 34-36 in Osterwick  
**SCHNITT+ANSICHTEN HAUS 2**  
M 1:200

|                                 |                   |  |
|---------------------------------|-------------------|--|
| <p>Bauplanung <b>Musiol</b></p> | <p>PLANUNG</p>    | <p>Bauplanungsbüro<br/>Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl<br/>Tel.: 02547-98150 Fax: 98151<br/>e-mail: info@bauplanung-musiol.de<br/>Internet: www.bauplanung-musiol.de</p> |
|                                 | <p>STATIK</p>     |  |
|                                 | <p>BAULEITUNG</p> |  |
|                                 | <p></p>           |  |



|   |            |   |
|---|------------|---|
| <br>Bauplanung <b>Musiol</b> | PLANUNG    | <b>Bauplanungsbüro</b><br>Hauptstraße 13, 48720 Rosendahl<br>Tel.: 02547-98150 Fax: 98151<br>e-mail: <a href="mailto:info@bauplanung-musiol.de">info@bauplanung-musiol.de</a><br>Internet: <a href="http://www.bauplanung-musiol.de">www.bauplanung-musiol.de</a> |
|   | STATIK     |   |
|   | BAULEITUNG |   |
|   |            |   |



#### Nistkästen für Sperling und Star

##### Für Sperling:

- 3 einzelne Kästen oder 1 Sperlingskoloniehaus
- Anbringung an Hausfassade
- Höhe mind. 3-4 m
- an einem geschützten Ort und im Halbschatten
- ein freier Anflug sollte sichergestellt werden

##### Für Star:

- 3 Nisthilfen (möglichst nah beieinander)
- Anbringung an Hausfassade oder Baum
- Höhe 5-8 m
- an einem geschützten Ort und im Halbschatten
- ein freier Anflug sollte sichergestellt werden

BV. MFH an der Hauptstraße 34-36 in Rosendahl

CEF-Maßnahmen

Lageplan - Standort der Nistkästen

02.11.2022

### Nisthilfe für Star



3 x Nisthöhle für Star

### Standort



Baum auf dem Gemeindegrundstück, vorübergehend



**Ansicht Osten**

Nach Fertigstellung Haus 2,  
Außenwand an der Ostseite

### Nisthilfe für Sperling



1 x Sperlingskoloniehaus

### Standort



Rathaus - Außenwand an der Ostseite,  
vorübergehend



**Ansicht Osten**

Nach Fertigstellung Haus 2  
Außenwand an der Ostseite

BV. MFH an der Hauptstraße 34-36 in Rosendahl

CEF-Maßnahmen

Standort der Nistkästen - Fotos/Zeichnung

02.11.2022