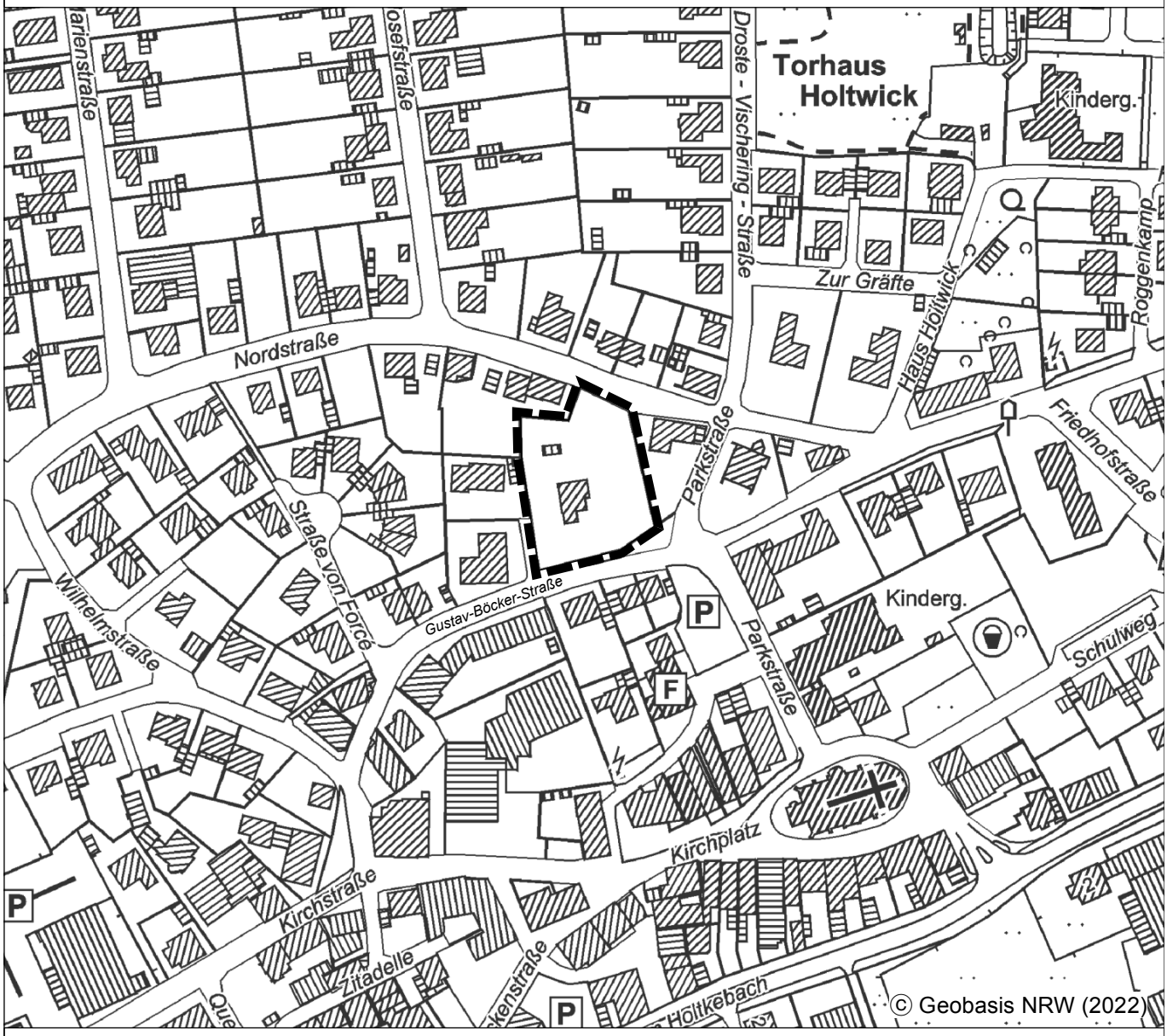
Gemeinde Rosendahl

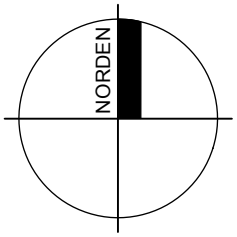
Bebauungsplan "Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" - Ortsteil Holtwick



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	07.03.2023
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	

Ergänzungen aufgrund vorgebrachter Anregungen und Hinweise gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB sind in rot gekennzeichnet

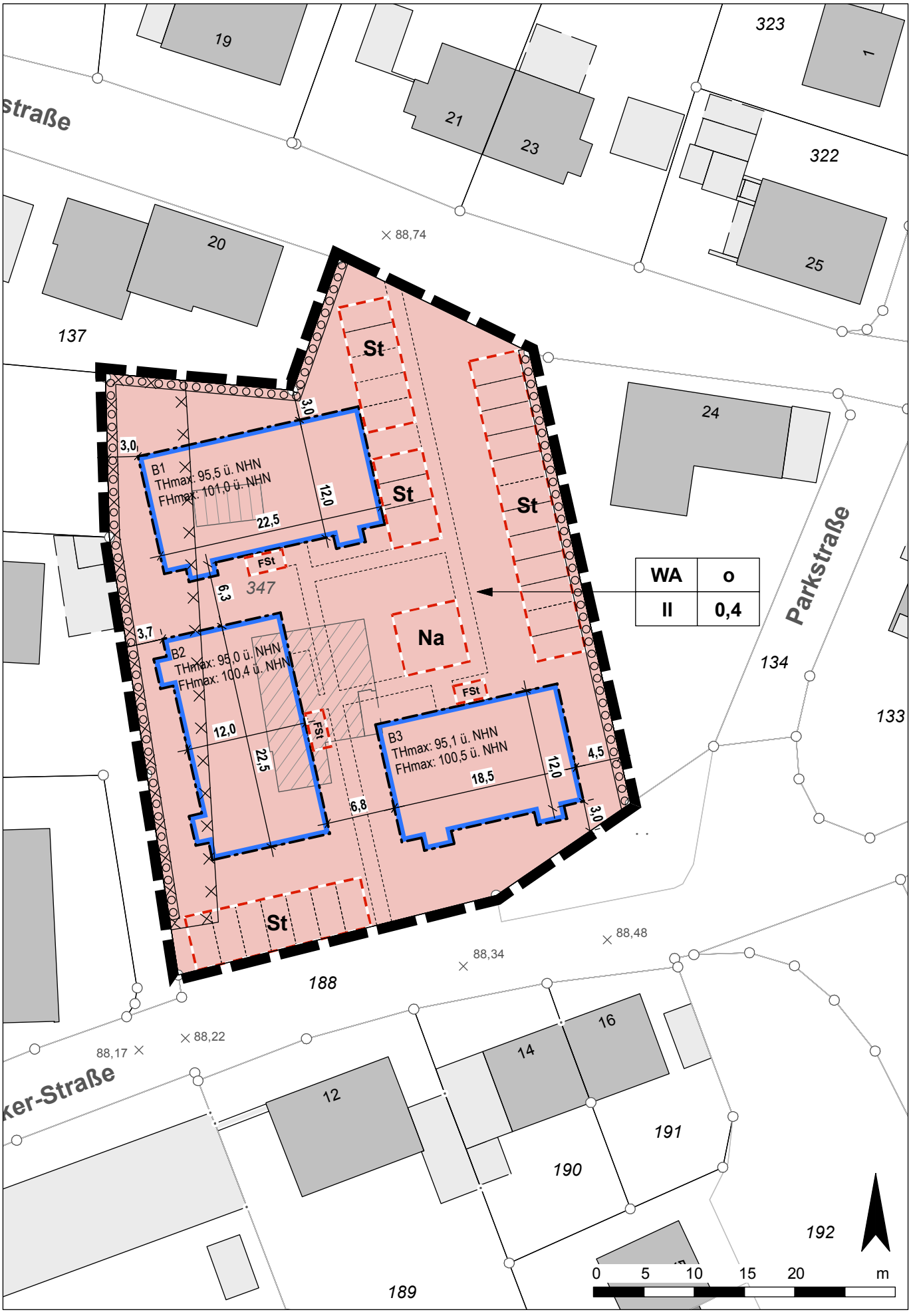


Planbearbeitung:

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

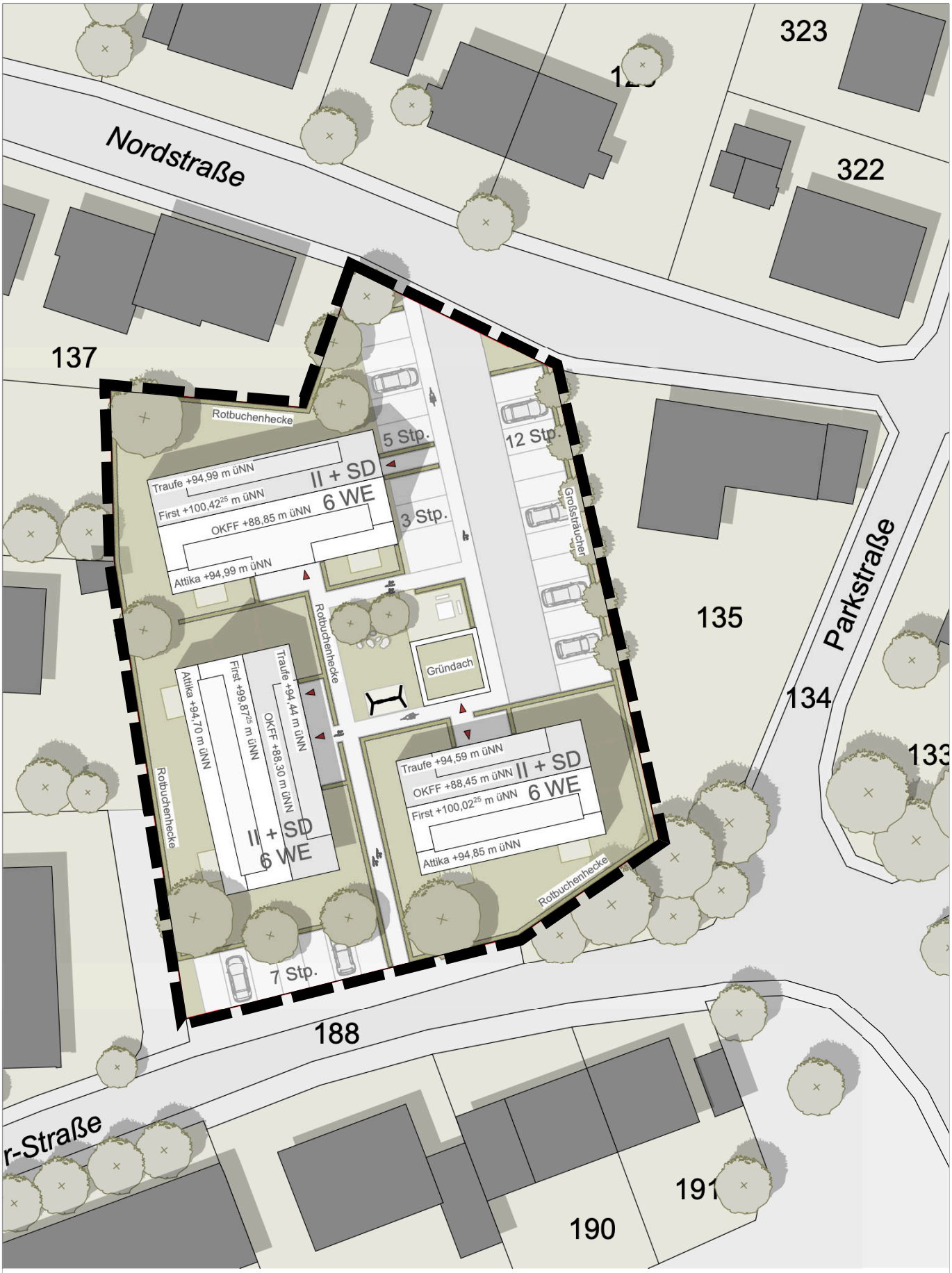
Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Wohnquartier Gutsav-Böcker-Straße"

Planzeichnung



Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Wohnquartier Gutsav-Böcker-Straße"

Vorhaben- und Erschließungsplan



Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Wohnquartier Gutsav-Böcker-Straße"

Ansichten des Vorhabens

ANDREAS BODEM
ARCHITEKT BDA DIPL.-INGENIEUR
JAKOBIRING 31 - 48653 COESFELD - TELEFON 02541/3002 - FAX 02541/6147

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

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

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

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

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

	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND KENNZEICHNUNGEN

	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
FSt	Fahrradstellplätze
Na	Nebenanlagen
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze
Flur 10	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
1	Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
1	Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
	Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

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

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 Gebäudehöhe
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhenhöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(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 Fahrradstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „St“ und „FSt“ festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Garagen, mit Ausnahme von Fahrradgaragen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten in den Baukörper 1, 2 und 3 (B1, B2, B3) jeweils auf maximal 6 begrenzt.

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

5.1 Die bauliche Ausführung der Stellplätze im Plangebiet hat mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zu erfolgen.

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

6.1 Zur Durchgrünung sind im Plangebiet insgesamt 10 standortgerechte, heimische Einzelbäume zu pflanzen, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Dachflächen von Nebenanlagen sind mit mindestens 0,10 m begründbaren Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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 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

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 utachterlich benannten Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Anbringung von je 3 Nisthilfen für Star und Feldsperling im örtlichen Umfeld (ca. 500 m) zum Plangebiet vorgezogen umzusetzen.

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 ALTLASTEN

Bei der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Altlastenfläche „Altablagerung Ortslage Holtwick-85-Ro05". Soweit sich bei den Bauarbeiten Ausfälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

5 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

....
Gottheil
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

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)

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)

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

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

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)

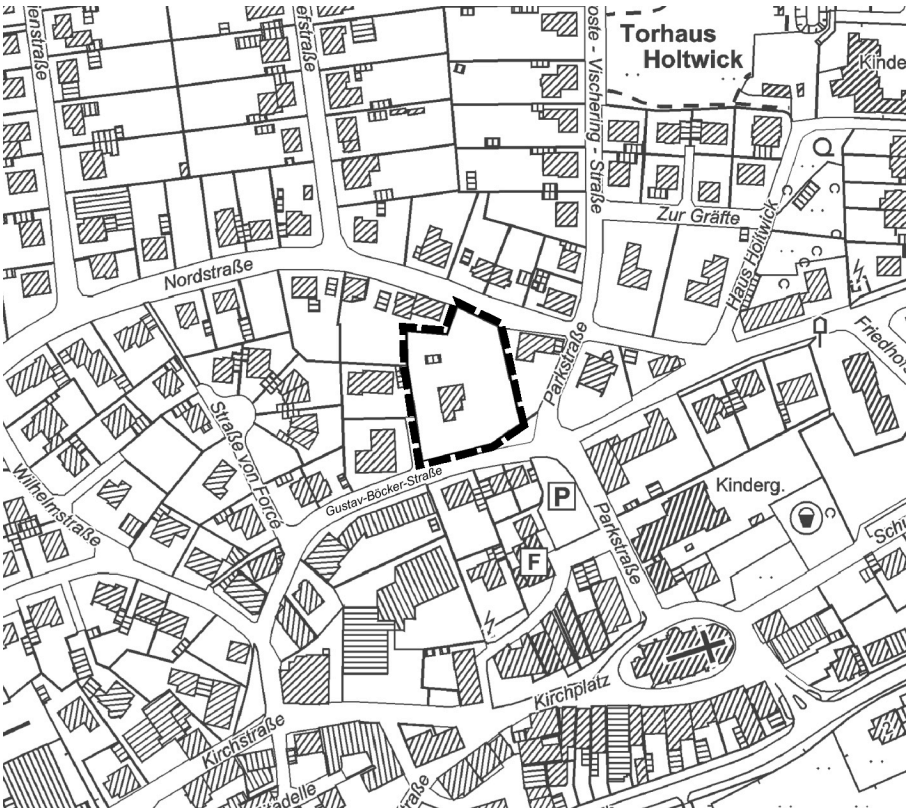
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rosendahl, den .....

.....
Gottheil
(Bürgermeister)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Begründung „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“

Stand: Satzungsbeschluss | Gemeinde Rosendahl

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind rot markiert



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planverfahren	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	**Städtebauliche Konzeption**	**7**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**7**
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	8
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Flächen für Stellplätze	9
3.5	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	10
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10
4	**Erschließung**	**10**
4.1	Ruhender Verkehr	10
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**11**
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
5.2	Eingriffsregelung	11
5.3	Artenschutz	12
5.3.1	Bestandsbeschreibung	12
5.3.2	Potentielles Arteninventar	13
5.3.3	Auswirkungsprognose	14
5.3.4	Maßnahmen	16
5.4	Natura 2000	17
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
6	**Ver- und Entsorgung**	**18**
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**19**
7.1	Altlasten	19
7.2	Kampfmittelvorkommen	20
8	**Immissionsschutz**	**20**
9	**Denkmalschutz**	**20**
10	**Flächenbilanz**	**20**
11	**Umweltbericht**	**20**
11.1	Einleitung	20
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen	

Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase 23
11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 28
11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 29
11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 30
11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich 30
11.7 Zusätzliche Angaben 30
11.8 Zusammenfassung 31
12 Literaturverzeichnis 32

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.11.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Rat der Gemeinde Rosendahl ebenfalls am 25.11.2021 gefasst. Das ca. 0,26 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil unmittelbar nördlich der Gustav-Böcker-Straße sowie südlich der Nordstraße.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 347, Flur 6, in der Gemarkung Holtwick. Es wird begrenzt durch:

– die Nordstraße und Wohnbebauung im Norden,
– Wohnbebauung im Osten,
– die Gustav-Böcker-Straße im Süden sowie
– Wohnbebauung im Westen.

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 von Mehrfamilienhäusern. Für das bislang durch ein Einfamilienhaus und großzügige Gartenfläche genutzte Grundstück an der Gustav-Böcker-Straße ist eine Neubebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten geplant. Das bestehende Einfamilienhaus soll hierzu zurückgebaut werden.

Das geplante Vorhaben trägt der veränderten Nachfragesituation hinsichtlich des bestehenden Bedarfes nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Rosendahl Rechnung. Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit, in zentraler Lage im Sinne der Innenentwicklung gem. § 1 (5) Satz 3 BauGB eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei zweigeschossigen Baukörpern. Dabei sind die geplanten Baukörper aufgrund ihrer Positionierung auf dem Grundstück auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts gem. § 34 BauGB derzeit jedoch nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde sollen 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 befindet sich zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl – Ortsteil Holtwick – unmittelbar nördlich der Gustav-Böcker-Straße sowie südlich der Nordstraße. Das Grundstück ist derzeit mit einem etwa mittig auf dem Grundstück gelegenen Einfamilienhaus bebaut und rückwärtig über die Nordstraße erschlossen. Das Haus umgebend, insbesondere Richtung Osten, befindet sich eine großzügige Gartenfläche mit einigen Gehölzenstrukturen. Nördlich des Wohngebäudes befindet sich eine freistehende Garage.
Das Plangebiet ist im Westen und Osten von wohnbaulich genutzten Grundstücken umgeben. Das weitere Umfeld des Plangebietes in südlicher Richtung im Ortskern ist durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur geprägt. Richtung Südosten sind Gemeinbedarfsnutzungen und eine öffentliche Stellplatzanlage verortet. In nördlicher, östlicher und westlicher Richtung ist im weiteren Umfeld vorwiegend Wohnbebauung vorzufinden.

1.4 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Rosendahl. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,26 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). Auf freiwilliger Basis sind jedoch die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.
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 das Plangebiet „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 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 Legdener Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und liegt in einer Entfernung von ca. 3,1 km nördlich 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“ sind weite Teil des Plangebietes als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 1,29 m überschwemmt werden können.
Hinsichtlich der Entwässerung des Standortes wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 verwiesen.

* 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 18.11.2022

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für verdichtete Wohnbebauung im Ortskern von Holtwick zu schaffen. Es ist vorgesehen, drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten um eine zentral auf dem Grundstück gelegene Platzsituation anzuordnen. Sowohl in den zur Gustav-Böcker-Straße traufständigen und giebelständigen Gebäuden als auch in dem nördlichen Gebäude sind jeweils sechs Wohneinheiten geplant.
Die Erschließung der Gebäude erfolgt im Norden über die Anbindung an die Nordstraße durch eine neu zu schaffende, private Stichstraße. Eine fußläufige Anbindung ist zudem zur Gustav-Böcker-Straße vorgesehen.
Die Stellplätze sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan entlang der neuen Stichstraße – teils westlich, überwiegend östlich – angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich im südlichen Plangebiet entlang der Gustav-Böcker-Straße. Mittig des Plangebietes ist eine zentral zwischen den Baukörpern gelegene, überdachte kombinierte Radabstellanlage und Müllsammelstation für das südöstlich gelegene Gebäude geplant. Für die zwei weiteren Baukörper sind jeweils innerhalb des Gebäudes erdgeschossig Radabstellanlagen sowie eine Müllsammelstation vorgesehen. Weiterhin sieht die Außenanlagenplanung mittig zwischen den drei Baukörpern eine Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner vor.
Die Gestaltung der zweigeschossigen Gebäude ist mit Satteldächern vorgesehen, als Fassadenmaterial ist Klinker geplant. Damit fügen sich die Baukörper in das bestehende Ortsbild ein.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne einer eindeutigen Definition der zulässigen Nutzungen werden die Bauflächen im Plangebiet entsprechend dem oben formulierten Planungsziel als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Im WA werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen oder Wohnnutzungen anderweitig beeinträchtigen könnten. Für die ausgeschlossenen Nutzungen hat die Gemeinde Rosendahl ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.
Zur Sicherung der Realisierung des konkreten Vorhabens wird gem. § 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren

Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
Zudem werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen 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 den Baukörper B1 (nördliches Gebäude) wird die maximale Traufhöhe mit 95,5 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe mit 101,0 m ü. NHN festgesetzt. Für den Baukörper B2 (südwestliches Gebäude) wird die maximale Traufhöhe auf 95,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe auf 100,4 m ü. NHN begrenzt. Für den Baukörper B3 (südöstliches Gebäude) wird die maximale Traufhöhe mit 95,1 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe mit 100,5 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Traufhöhe gilt zugleich als Oberkante der Attika.
Für alle drei Baukörper entsprechen die Höhenfestsetzungen einer zulässigen Firsthöhe von ca. 11,57 m sowie einer Traufhöhe von ca. 6,14 m bzw. zugleich einer zulässigen Höhe der Attika von ca. 6,40 m. Damit fügt sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld ein.
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen dabei jeweils einen geringen Spielraum für die spätere Bauausführung.
Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern und ist von Bebauung umgeben. Gutachterlich wurde daher eine Untersuchung* zur möglichen Verschattung der Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass drei Gebäude im Bereich des möglichen Sonnenverlaufs gelegen sind (Nordstraße 20, Nordstraße 24, Gustav-Böcker-Straße 11a).
Das nördlich gelegene Wohnhaus Nordstraße 20 wird durch die geplante Bebauung in den Wintermonaten in den Morgen- und Mittagsstunden an der senkrecht aufgehenden südlichen Fassade im Bereich des Erdgeschosses und des unteren Teils des Daches verschattet. Zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist das Gebäude kurzzeitig in der Zeit zwischen 9:00 Uhr und 11:00 Uhr im Erdgeschoss von Verschattung betroffen.
Das nordöstlich gelegene Wohnhaus Nordstraße 24 wird durch die geplante Bebauung in den Wintermonaten in den Nachmittagsstunden ab ca. 14:00 bis 15:00 Uhr an der Süd- und Westfassade und zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche in den Nachmittagsstunden ab 17:00 Uhr verschattet.

* NormecUppenkamp (07.03.2023): Stellungnahme. Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick der Gemeinde Rosendahl. Untersuchung zur möglichen Verschattung der Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes. I26013823. Ahaus.

Das westlich gelegene Wohnhaus Gustav-Böcker-Straße 11a wird durch die geplante Bebauung lediglich in den Wintermonaten in den frühen Morgenstunden bis 9:00 Uhr an der westlichen Fassade sowie der südwestlichen Gebäudeecke verschattet. Zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche ist das Gebäude von keiner Verschattung betroffen.
Festzuhalten ist, dass mit der geplanten Bebauung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sicher eingehalten werden und sich die Neubebauung von der Struktur und der Maßstäblichkeit in das Umfeld des Ortskerns einfügt. Von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes ist nicht auszugehen, zumal sich die Verschattung auf einen eng begrenzten Zeitraum bezieht.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem konkreten Vorhaben und der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.
Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird eine angemessene Ausnutzung bei gleichzeitiger Einfügung des Plangebietes in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur gewährleistet.
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 wird entsprechend der geplanten Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.
Für die geplante Bebauung definieren die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen den Standort der geplanten Gebäude mit einem geringen Spielraum für die spätere Realisierung.
Städtebauliche Gründe für die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Baulinien liegen nicht vor.

3.4 Flächen für Stellplätze

Um die konkrete Verortung der baulichen Anlagen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zu sichern, wird festgesetzt, dass Stellplätze (St) und Fahrradstellplätze (FSt) gem. §§ 12 (6) und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den entsprechend mit „St“ und „FSt“ festgesetzten Flächen zulässig sind.
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 werden daher ausgeschlossen.

3.5 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen wird entsprechend der vorliegenden Plankonzeption festgesetzt. Entsprechend sind in allen Baukörpern (B1, B2 und B3) jeweils maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine negativen städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren privaten Stellplatzbedarf und Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes und im öffentlichen Straßenraum auftreten.

3.6 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 von Norden über eine neu zu schaffende Stichstraße mit Anbindung an die Nordstraße.

4.1 Ruhender Verkehr

Der erforderliche private Stellplatzbedarf ist auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Die Stellplätze für den motorisierten Verkehr sind überwiegend entlang der neuen, im Plangebiet gelegenen, privaten Stichstraße – insbesondere auf östlicher Seite – angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich im südlichen Plangebiet entlang der Gustav-Böcker-Straße. Aufgrund der Verortung der meisten Stellplätze entlang der in das Plangebiet führenden Stichstraße ist zumindest ein überwiegender Teil der Stellplätze nicht unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum einsehbar verortet.
Zur Unterbringung von Fahrrädern ist mittig des Plangebietes eine zentral zwischen den Baukörpern gelegene, überdachte Radabstellanlage für das südöstliche Gebäude geplant. Für die zwei weiteren Baukörper sind jeweils innerhalb des Gebäudes erdgeschossig Radabstellanlagen vorgesehen. Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Gebäudeeingänge.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Holtwick ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Holtkebach“ in ca. 350 m Entfernung

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 Durchgrünung des Plangebietes sind insgesamt 10 standortgerechte, heimische Einzelbäume zu pflanzen, sachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist ein Streifen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren und positiv auf das Kleinklima einzuwirken, sind Dachflächen von Nebenanlagen mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke durch notwendige Stellplatzflächen zu reduzieren, wird zudem festgesetzt, dass offene, ebenerdige Stellplätze im Plangebiet 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 ~~ist~~ 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 Mitte Januar 2022 eine Ortsbegehung des Plangebietes bzw. des auswirkungsrelevanten Umfeldes. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

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

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

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

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet (0,26 ha) liegt zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde Rosendahl – Ortsteil Holtwick – nördlich der Gustav-Böcker-Straße sowie südlich der Nordstraße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 347, Flur 6, in der Gemarkung Holtwick und ist vollständig von einer bestehenden Wohnbebauung umgeben.

Zur Zeit der erfolgten Bestandsaufnahme im Januar 2022 stellte sich das Grundstück als ein mit einem Wohnhaus sowie einer Garage bebautes Privatgrundstück dar. Die bestehenden Grünstrukturen im Garten wurden aus Ziergehölzen, Rasenflächen und einigen Bäumen und höherwüchsigen Sträuchern gebildet. Neben immergrünen Bäumen und Sträuchern (u.a. Eiben) befanden sich im westlichen und nordwestlichen Teilbereich einige Obstgehölze. Nach Angabe des Vorhabenträgers erfolgten im Februar 2022 verschiedene Gehölzentnahmen, die sowohl einige Obstbäume als auch immergrüne Gehölze, insbesondere im nördlichen und westlichen Teilbereich des Grundstückes, umfassten. Die randlichen Grünstrukturen sind erhalten geblieben.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden die vorhandenen Gebäude äußerlich auf Einflug-/ Versteckmöglichkeiten von Vögeln und Fledermäusen hin kontrolliert. Im Ergebnis können Versteckmöglichkeiten im Dachbereich (Hohlräume unter Dachpfannen, Dachverkleidungen)

aber auch Einflugmöglichkeiten im Bereich der Fenster (Rolladenkästen) nicht ausgeschlossen werden. Im rückwärtigen Bereich der dem Wohnhaus vorgelagerten Garage wurde eine Einflugmöglichkeit (fehlende Klinkersteine im Mauerwerk) festgestellt. Nistkästen für Gebäude-brütende Arten (z.B. Schleiereulenkasten etc.), die durch das Loch im Mauerwerk angeflogen werden könnten sind in der Garage nach Auskunft und Kontrolle des Eigentümers jedoch nicht vorhanden. Insgesamt wird das Potential für Vorkommen von an Gebäude-gebundenen Arten daher nicht höher eingeschätzt als für die unmittelbar umliegenden Gebäude. Großvolumige Spalten und Höhlen sind im Baumbestand augenscheinlich nicht vorhanden.

5.3.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) können im Plangebiet unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Gärten, Gebäude) potentiell 23 planungsrelevante Arten vorkommen. Dazu gehören Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie 18 Vogel- und eine Amphibienart (Laubfrosch).

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

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

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

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

Art Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Gärten	Gebäude
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na	FoRu!
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	+	Na	
Ardea cinerea	Graureiher	B	G	-	Na	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	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
Serinus serinus	Girlitz	B	S	+	FoRu!, Na	
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!
Amphibien						
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)	

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

5.3.3 Auswirkungsprognose

- **Fledermäuse**

In Bezug auf Säugetiere (hier: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Beide Fledermausarten sind regelmäßig im Siedlungs- bzw. in siedlungsnahen Bereichen anzutreffen und können daher in dem 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 sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches von Holtwick befindet und daher 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 für den Siedlungsbereich zu prognostizieren ist, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit 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 (Gebäudeabbruch) einzuhalten (vgl. Kap. „Maßnahmen“).

- **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 nicht gänzlich auszuschließenden Einflugmöglichkeiten des leerstehenden Wohngebäudes können Vorkommen von **Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz 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 aufgrund der betroffenen Lebensraumstrukturen im Siedlungsraum von Holtwick und der Größe des Plangebietes (einzelnes Wohnbaugrundstück) 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, Girlitz und Star im Gartenbereich sowie am Gebäude entfernt werden. Dabei ist in Bezug auf den Bluthänfling als Gebüsch- und Heckenbrüter sowie den Girlitz, welcher bevorzugt in mikroklimatisch begünstigten Habitaten sowie in Nadelbäumen anzutreffen ist, zu erwarten, dass die gesetzlich geforderte ökologische Funktion auch mit Umsetzung des Planvorhabens im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Die für beiden Arten potentiell geeigneten Strukturen im Privatgarten umfassen wenige Quadratmeter bzw. eine einzelne Blauzeder mit lichter Krone, so dass bei einer nachfolgenden Inanspruchnahme keine relevanten Auswirkungen auf das lokale Revier zu prognostizieren sind. Essentielle Nahrungshabitatfunktionen sind für Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz und Star aufgrund der geringen Flächengröße und der gegebenen Biotopstrukturen ohnehin nicht zu erwarten.
Mit dem Abbruch des Gebäudes ist jedoch ein Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldsperling und Star nicht auszuschließen. Artenschutzfachlich relevante Auswirkungen auf die im gesamten Revier verfügbaren Nistmöglichkeiten (Bruthöhlen) der beiden Arten können nicht mit Sicherheit 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. mindestens eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der insbesondere Kellerräume und

Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin überprüft werden. Mittels Einsatz von Videoendoskop können ggf. auch versteckt überwinternde 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 Aufzuchtszeit, 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.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,6 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 südlich der Nordstraße und ist mit einem Wohnhaus (Einfamilienhaus) 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^3/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen ist. Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. Im Nahbereich ist eine Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 96 m^3/h für zwei Stunden möglich. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmequellen eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutzwasser) wird über einen Anschluss an die bestehende Kanalisationsanlage sichergestellt. Aufgrund des begrenzten Mischwasserkanals erfordert die Niederschlagswasserableitung eine Regenrückhaltung im Plangebiet.
Das Entwässerungskonzept* sieht vor das anfallende Niederschlagswasser auf 68 l/s*ha (10 l/s insg.) zu drosseln, was dem derzeitigen Abflussverhalten entspricht. Anfallendes Oberflächenwasser wird außerdem einer zu errichtenden Regenrückhaltung zugeführt, welche sich zwischen den zwei südlichen Baukörpern befindet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation wird über die Gustav-Böcker-Straße erfolgen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die in der Nordstraße bestehenden Kanalisationsanlagen ist nicht vorgesehen.
Im Rahmen der Freiflächengestaltung werden im südwestlichen

* KETTLER u. BLANKENNAGEL GmbH (März 2023): Entwässerungskonzept zum Neubau eines Wohnquartiers, Martin Dreinemann. Münster.

Grundstücksbereich in den Außenanlagen Mulden angelegt, welche bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser aufnehmen können und damit ein Austritt desselben auf Nachbargrundstücke vermeiden.

- **Abfallentsorgung**

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

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

7.1 Altlasten

Das westliche Plangebiet befindet sich innerhalb der Altlastenfläche „Ortslage Holtwick“ mit der amtlichen Katasternummer 85 Gemeinde-Nummer Ro05. Die potenzielle Gefährdung der mit Siedlungsabfällen verfüllten Fläche wurde gutachterlich untersucht*. Mittels Rammkernsondierungen wurden unterhalb der 0,25 bis 0,45 m mächtigen Abdeckböden – welche einen geringen bis keinen Anteil an Fremdbestandteilen (Ziegel-/Gesteinsbruch) aufwiesen – Auffüllungen mit geringem Anteil an Ziegelbruch, Betonbruch, Gesteinsbruch und Keramik in max. Mächtigkeit von 1,4 m festgestellt. Unterhalb der Altablagerungen wurde Schluff als gewachsener Boden angetroffen. Bodenproben ergaben keine organoleptischen Auffälligkeiten, welche auf einen möglichen Eintrag von leichtflüchtigen Schadstoffen hinwiesen. Auch ergaben sich keine Hinweise auf den Eintrag von leichtflüchtigen organischen Verbindungen im Untergrund. Lediglich im östlichen Bereich der Altablagerungsfläche wiesen die Bodenproben einen leicht erhöhten PAK-Gehalt auf. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze oder für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzung Wohngebiete) konnte aus gutachterlicher Sicht nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Lage der Altablagerungen oberhalb des grundwassergesättigten Bereiches nicht. Es wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade – insbesondere des Wirkungspfades Boden/Bodenluft-Mensch – bestehen. Weitere Untersuchungen oder Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Soweit sich bei den Bauarbeiten Ausfälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

* Kurzbewertung zu den Untersuchungen der Altablagerung Ortslage Holtwick in Rosendahl-Holtwick, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, Januar 2014

7.2 Kampfmittelvorkommen

Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

8 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

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). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,26 ha - 100,0 %
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	0,26 ha – 100,0 %

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Rosendahl. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,26 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 die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu erwarten.
Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfällt die Pflicht zur Erarbeitung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB.

Um jedoch auch den Umweltbelangen im Rahmen der vorliegenden Planung nach § 13a BauGB Rechnung zu tragen, erfolgt für die Planung eine freiwillige Betrachtung der Umweltschutzgüter i.S. einer Umweltprüfung. Hierbei werden die mit der vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Der Untersuchungsrahmen umfasst das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 25.11.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung zu schaffen. Das ca. 0,26 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Holtwick unmittelbar nördlich der Gustav-Böcker-Straße sowie südlich der Nordstraße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 347, Flur 6, in der Gemarkung Holtwick.
Derzeit stellt sich das Plangebiet als ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück mit großzügigem Privatgarten dar. Das Wohnhaus steht leer. Die bestehenden Grünstrukturen werden aus dem vorhandenen Privatgarten gebildet und umfassen vorwiegend Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Insbesondere die Randbereiche des Grundstücks sind dicht eingegrünt.

- **Umweltschutzziele**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Rosendahl. Dementsprechend liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor.
Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,6 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können aufgrund des Planvorhabens sowie der Entfernung ausgeschlossen werden.
Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind aufgrund der gegebenen Verfahrensvorschriften nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen im Siedlungsbereich und damit eine Nachverdichtung und kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Dem Umweltschutzziel wird durch die beabsichtigte Nachverdichtung des Siedlungsraumes Rechnung getragen.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.
Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

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

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet stellt sich als ein mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebautes Grundstück im Siedlungsbereich dar. Das Grundstück weist einen für heutige Verhältnisse großzügigen Privatgarten mit Baum- und Strauchbeständen auf. - Die umliegenden Grundstücke werden ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. - Es besteht keine regionale/ überregionale Funktion für die Erholungsnutzung. - Es liegen allenfalls geringe Vorbelastungen aus dem Kfz-Verkehr auf den Wohnstraßen (Nordstraße, Gustav-Böcker-Straße) vor.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches mit insgesamt drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach und insgesamt 18 Wohneinheiten. - Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Im Zuge der Bauarbeiten sind baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen verbunden. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit Änderung des Bebauungsplans ergeben sich betriebsbedingt voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen. Es ist von für Wohnzwecke gebietstypischen Nutzungen (z.B. Anwohnerverkehre) auszugehen. Die umliegende Nutzung entspricht dabei der zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das ca. 0,26 ha große Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Holtwick unmittelbar südlich der Nordstraße und nördlich der Gustav-Böcker-Straße. In nördlicher, westlicher, östlicher und südlicher Richtung schließen Wohnbebauungen an. - Das Plangebiet ist mit einem Wohnhaus nebst Garage bebaut und weist einen für heutige Verhältnisse großzügigen Privatgarten auf. Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen aus gärtnerischen Bepflanzungen und Rasenflächen (Vielschnittrasen). Es sind einzelne höherwertige Gehölzstrukturen (Bäume), insbesondere in den Randbereichen des Grundstücks vorhanden. - Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der vormaligen Nutzung und der damit einhergehenden Störungen ist von negativen Einflüssen auf die biologische Vielfalt auszugehen. Durch den Gebäudeleerstand können Vorkommen planungsrelevanter Arten (vgl. Kap. „Arten- und Biotopschutz“) jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel prognostiziert wurden. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,6 km.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die derzeit als Garten genutzte Fläche einer Wohnbebauung i.S. einer Nachverdichtung zugeführt. Das bestehende Wohnhaus nebst Garage wird abgebrochen. - Baubedingte Auswirkungen umfassen Bauverkehre und Abbrucharbeiten und damit verbundene Störungen (Licht, Lärm Staub). - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG werden gem. vorliegender Artenschutzprüfung (Stufe I) durch die Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung die Gehölzentfernungen und den Abbruch des Gebäudes betreffend, vorgezogene Anbringung von Nisthilfen für Star und Feldsperling) nicht vorbereitet. - Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens ausgeschlossen werden. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Entwicklung (Nachverdichtung) des Plangebietes geschaffen. Es ergeben sich aufgrund der bereits vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzungen voraussichtlich keine betriebsbedingten Auswirkungen, die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche ca. 0,26 ha große Fläche, welche bereits mit einem Wohnhaus nebst Garage und Nebenanlagen (Zuwegungen, Terrasse) bebaut ist. Unversiegelte Bereiche stellen sich als Privatgarten dar. - Eine Flächeninanspruchnahme hat für die seinerzeit versiegelten Bereiche bereits im Zuge einer baulichen Entwicklung stattgefunden. Es bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes aufgrund der innerörtlichen Lage und umliegender Siedlungsnutzungen.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens werden in einem bestehenden Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige städtebauliche Entwicklungen/ Nachverdichtung definiert. Im Rahmen nachfolgender Bauarbeiten sind baubedingte Auswirkungen auf die bereits vorgeprägten Flächen des Plangebietes zu erwarten. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist unter Berücksichtigung der bestehenden Ist-Situation jedoch insgesamt nicht auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der genehmigten Nutzungen fort. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind mit einer Wohnnutzung nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt nach Angabe des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) großflächig ein Braunerde-Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 45 bis 60. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen aufgrund der baulichen Nutzung u.a. durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist dementsprechend auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens werden bislang unversiegelte Bereiche - aufgrund der angestrebten Nachverdichtung - bebaut und die Bodenbildung vollständig unterbunden. Bodenprofile werden durch Bautätigkeiten verändert, allerdings ist aufgrund der faktisch vorhandenen Nutzung derzeit nicht mehr von ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - entstehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Baufahrzeugen und privaten PKWs auszuschließen. - Die betriebsbedingten Auswirkungen durch eine Wohnnutzung bestehen fort. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind dabei nicht ersichtlich, wobei aufgrund der zukünftigen Wohneinheiten (18) im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Einfamilienhaus) von einer Zunahme von Fahrzeugverkehren (Kfz, Fahrräder etc.) auszugehen ist.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet befindet sich weder in einem Hochwasser- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide/ West“. Hierbei handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und einem silikatisch, karbonatischem Gesteinstyp. Der mengenmäßige und chemische Zustand wird als gut eingestuft (Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018). - Im Bereich versiegelter Flächen ist von veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Durchführung der Planung werden baubedingt keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nicht zu erwarten. Zwischen den beiden südlichen Baukörpern wird eine zu errichtende Regenrückhaltung angelegt. Daneben werden im südwestlichen Bereich Mulden ausgehoben, welche bei Starkregen Oberflächenwasser aufnehmen kann. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von PKWs auszuschließen. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutzwasser) wird über einen Anschluss an die bestehende Kanalisationsanlage in der Gustav-Böcker-Straße sichergestellt. Aufgrund des begrenzten Mischwasserkanals erfordert die Niederschlagswasserableitung eine Regenrückhaltung im Plangebiet. - Das Entwässerungskonzept* sieht vor das anfallende Niederschlagswasser auf 68 l/s*ha (10 l/s insg.) zu drosseln, was dem derzeitigen Abflussverhalten entspricht. Anfallendes Oberflächenwasser wird außerdem einer zu errichtenden Regenrückhaltung zugeführt, welche sich zwischen den zwei südlichen Baukörpern befindet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation wird über die Gustav-Böcker-Straße erfolgen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die in der Nordstraße bestehenden Kanalisationsanlagen ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der Freiflächengestaltung werden im südwestlichen Grundstücksbereich in den Außenanlagen Mulden angelegt, welche bei Starkregenereignissen Oberflächenwasser aufnehmen können und damit ein Austritt desselben auf Nachbargrundstücke vermeiden. - Aufgrund der zukünftigen Nutzung/ des vorliegenden Entwässerungskonzeptes ist nicht von betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet wird gem. FIS Klimaanpassung NRW 2021 einem Vorstadtklima zugeordnet. - Dem Plangebiet wird eine günstige thermische Situation zugeordnet. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich besteht nicht. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche. Die Grünstrukturen im Privatgarten übernehmen positive Funktionen i.S. einer Frischluftproduktion. - Luft und Klima im Plangebiet werden durch überlagernde Einflüsse der freien Landschaft bestimmt. Es ist derzeit von einem gemäßigten Siedlungsklima auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um temporäre, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Aufgrund der derzeitigen Situation ist mit keiner großflächigen Neubeanspruchung von Flächen auszugehen, die eine relevante Funktion i.S. des Luft- und Klimaschutzes darstellen. Bei einer weiteren baulichen Verdichtung ist für das Plangebiet zukünftig von einem Stadtrandlima auszugehen, welches bereits im südlich angrenzenden Siedlungsraum dominiert. - Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu prognostizieren.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. - Schadstoffemissionen durch private Kfz-Verkehre können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch in dem zu prognostizierenden Umfang für das Schutzgut nicht von Bedeutung. - Durch den Betrieb von Wohngebäuden entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. Neue Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der bereits bestehende vorherrschende Einfluss des Vorstadtklimas bleibt bestehen.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher und architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt. Eine natürliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind nicht zu erwarten.

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

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- 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. mindestens eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der insbesondere Kellerräume und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin überprüft 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 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. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung der Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten. - Die im Rahmen des vorgezogenen Ausgleichs angebrachten Nistkästen sind für die Dauer des Eingriffs funktional zu erhalten und jährlich zu warten.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Holtwick dar und trägt durch eine kompakte Siedlungsentwicklung auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums Rechnung. Die Planung bezieht sich auf ein konkretes, zur Verfügung stehendes Grundstück, so dass anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgrund des Planungsziels nicht vorliegen.

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

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

11.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

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

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorher-

gesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.
Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.
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 am 25.11.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlung zu schaffen. Das ca. 0,26 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Holtwick unmittelbar nördlich der Gustav-Böcker-Straße sowie südlich der Nordstraße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 347, Flur 6, in der Gemarkung Holtwick.
Derzeit stellt sich das Plangebiet als ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück mit großzügigem Privatgarten dar. Das Wohnhaus steht leer. Die bestehenden Grünstrukturen werden aus dem vorhandenen Privatgarten gebildet und umfassen vorwiegend Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Insbesondere die Randbereiche des Grundstücks sind dicht eingegrünt. Großvolumige Spalten und Höhlen sind im Baumbestand augenscheinlich nicht vorhanden.

Für die vorliegende Planung wurde eine artenschutzfachliche Prüfung (Stufe I) als Teil der Begründung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten prognostiziert wurden. Im Ergebnis sind mit einer nachfolgenden Umsetzung – unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren.

Um im Rahmen der vorliegenden Planung nach § 13a BauGB auch den Umweltbelangen Rechnung zu tragen, erfolgt für die vorliegende Planung eine freiwillige Betrachtung der Umweltschutzgüter i.S. einer Umweltprüfung. Hierbei wurden die mit der vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der faktischen Ist-Situation und der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung eine weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche. Eine Flächeninanspruchnahme hat für die seinerzeit versiegelten Bereiche jedoch bereits im Zuge einer baulichen Entwicklung stattgefunden. Es bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes aufgrund der innerörtlichen Lage und umliegender Siedlungsnutzungen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist unter Berücksichtigung der bestehenden Ist-Situation insgesamt nicht auszugehen.
Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich zukünftig weiterhin maßgeblich als Wohngebiet genutzt. Eine natürliche Entwicklung des Plangebietes auf Grundlage fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind nicht zu erwarten.
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.
Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude oder Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ausgeschlossen.
Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüberhinausgehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen.
Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12 Literaturverzeichnis

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

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

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS

Fachkataster. Online unter: http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos. Abgerufen: April 2022

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

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

KETTLER u. BLANKENNAGEL GmbH (März 2023): Entwässerungskonzept zum Neubau eines Wohnquartiers, Martin Dreinemann. Münster.

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

NormecUppenkamp (07.03.2023): Stellungnahme. Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick der Gemeinde Rosendahl. Untersuchung zur möglichen Verschattung der Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes. I26013823. Ahaus

Umweltlabor ACB GmbH (Januar 2014): Kurzbewertung zu den Untersuchungen der Altablagerung Ortslage Holtwick in Rosendahl-Holtwick, Münster

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im März 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld