

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
MU Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
MAG DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
0,4 / 0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max. Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NNH
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Fläche für die Wasserwirtschaft
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Flurgrenze
Flur 15
Flurnummer
Flurstücksgrenze
123
Flurstücknummer
Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet
Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet
Bestandshöhen in Meter ü. NNH (Kanaltiefe)

HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, prähistorische Bodendenkmäler in Form von Fundstellen aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden.
Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251 9591-8911) oder der Gemeinde Rosendahl als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultu- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse flächen- und/oder flächenförmiger Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DtschG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DtschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. ÜBERLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.
3. KAMPFMITTEL
Bodenangreifende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdbauab äußerlich verlässt oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeauftragten Westfalen-Lippe (02031922281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl oder die Polizei zu verständigen.
4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die bei Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Rosendahl, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.
5. ARTENSCHUTZ
Vor Umbau oder Abriss von Gebäuden muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Fledermause, Eulen oder gebäudeorientierten Vögeln begutachten und bewerten. Es ist ggf. mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (Einsatzquartiere, Bauteilregulierung) sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.
Gebäudeöffnungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d. h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.
6. ALLLASTEN
Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund gemacht werden.

FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Allgemeines Wohngebiet
1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Urbanes Gebiet
1.2.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellerartige Betriebe“ unzulässig.
1.2.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NNH festgesetzt.
2.2 Grundflächenzahl
Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestand bzw. genehmigt war.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
3.1 Innerhalb des Plangebietes kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzüberschreitende Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand bzw. genehmigt war. Eine Überschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, in dem sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand bzw. genehmigt war.
4. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
4.1 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dachneigungen aus nicht beschottertem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile (z. B. Giebeln) und für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächenbereich) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelflächen mit Holz ist zulässig.
2. DACHENDECKUNG
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.
Abweichende Farbgebungen der Dachneigungen sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.
3. WERBENANLAGEN
3.1 An der Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4 m (Oberkante Werbeanlage). Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist die Oberkante der Werbeanlage, bei abfallendem oder steigendem Straßenverlauf bezogen auf die Mitte der Werbeanlage.
3.2 Die Länge aller Werbeanlagen an der Gebäudeaußenwand darf ein Drittel der Gebäudebreite, sowie die Gebäudesieck nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf in ihrer kompletten Ausdehnung eine Fläche von 3 m² sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Ausleger, die senkrecht zur Gebäudesieck anzuordnen sind, dürfen nicht mehr als 0,75 m über die Gebäudesieck hinausragen und die Fläche von 0,75 m² nicht überschreiten.
3.3 Freistehende Werbeanlagen wie z. B.ylonen, Werbetafeln sind unzulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Table with 6 columns detailing the approval process for the plan, including dates and signatures of officials from Rosendahl.

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. 3706, in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeicheneverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV. NRW. S. 822), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Rosendahl

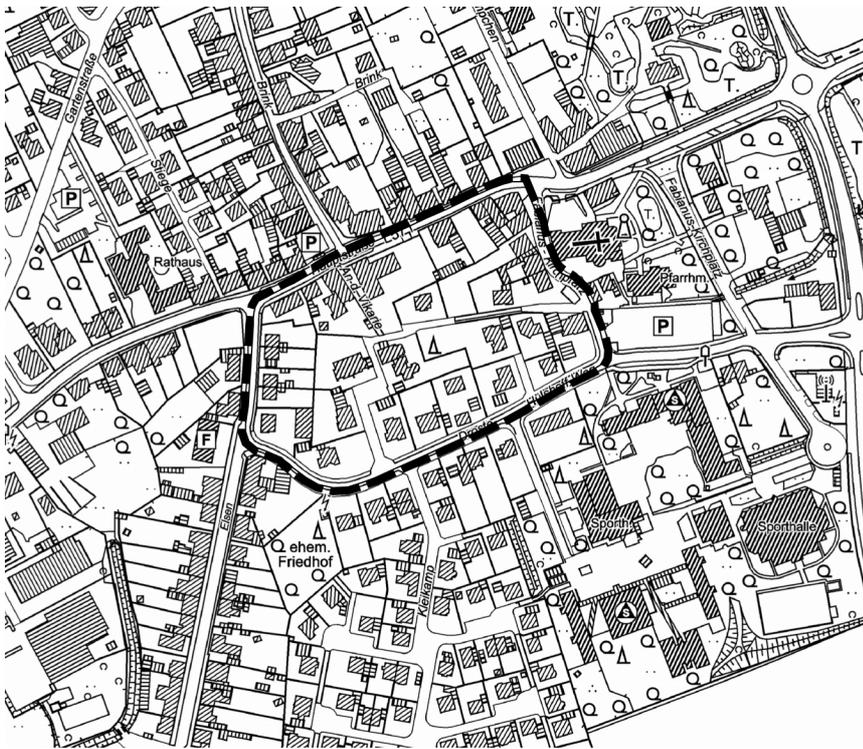
Bebauungsplan "Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz" - Ortsteil Osterwick

Map of Osterwick showing the planning area, scale 1:500, and contact information for WP/WoltersPartner.

Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“

Begründung
Entwurf

Gemeinde Rosendahl



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	8
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	8
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9
4	Erschließung	10
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10
4.2	Ruhender Verkehr	10
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11
5.1	Umweltbezogene Festsetzungen	11
5.2	Eingriffsregelung	11
5.3	Artenschutz	11
5.4	Klimaschutz / Bodenschutz	14
5.5	Natura 2000	15
5.6	Belange der Wasserwirtschaft	15
6	Immissionsschutz	16
7	Ver- und Entsorgung	16
8	Altlasten / Kampfmittel	17
9	Denkmalschutz	17
10	Flächenbilanz	17
11	Umweltbericht	18
11.1	Einleitung	18
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	20
11.2.1	Schutzgut Mensch	20
11.2.2	Schutzgut Biotoptypen	21
11.2.3	Schutzgut Boden	23
11.2.4	Schutzgut Fläche	24
11.2.5	Schutzgut Wasser	24
11.2.6	Schutzgut Klima	25
11.2.7	Schutzgut Landschaft	26

11.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
11.2.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	27
11.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	27
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung	28
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	29
11.7	Zusätzliche Angaben	29
11.7.1	Datenerfassung	29
11.7.2	Monitoring	29
11.8	Zusammenfassung	29
11.9	Referenzliste der Quellen	30

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 31.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ im Ortsteil Osterwick gefasst.

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet befindet sich im Ortskern Osterwicks und wird begrenzt

- durch die „Hauptstraße“ im Norden,
- die Straße „Fabianus-Kirchplatz“ im Osten,
- den „Droste-Hülshoff-Weg“ im Süden sowie
- die Straße „Elsen“ im Westen.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das südlich der Hauptstraße gelegene Plangebiet bildet einen Teil des historischen Ortskerns von Osterwick. Die Bebauung war über Jahrzehnte geprägt durch eine Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie. Durch die Veränderungen in Landwirtschaft, Gewerbe und Handel unterliegt auch das Plangebiet einem andauernden Wandel in seiner Nutzungsstruktur hin zu einer zunehmend durch Wohnnutzung geprägten Struktur.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Dies führt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren immer wieder zu Unsicherheiten hinsichtlich der Zulässigkeit konkreter Ansiedlungsvorhaben.

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu definieren und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren. Dabei soll sowohl eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht als auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden.

Zur Stärkung des Ortsbilds im Bereich des Ortskernes sollen in diesem Zusammenhang auch Regelungen zur verträglichen Steuerung von Werbeanlagen in diesem historisch und für die Identität des Ortsteiles wichtigen Bereich aufgenommen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ durch eine Straßenrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt.

Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ sowie im Blockinnenbereich geht diese in eine reine Wohnbebauung über.

Während entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ eine zwei bis zweieinhalb-geschossige Bebauungsstruktur vorherrscht, besteht im südlichen Teil eine niedrigere, überwiegend ein-einhalb-geschossige Bebauungsstruktur.

Die nördliche Seite der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ wird durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt an Wohnnutzungen geprägt.

Im Osten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Fabianus et Sebastianus.

Südlich des Plangebietes finden sich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauungsstrukturen sowie die Sebastianus Grundschule und die Paulus-van-Husen Sekundarschule.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)**

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Rosendahl¹, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, im Einflussgebiet des Varlarer Mühlenbachs, der als Risikogewässer eingestuft ist und das Plangebiet in (teilweise verrohrten Zustand) quert.

Im Nahbereich des Gewässerverlaufs kann es demnach bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen von bis zu 0,5 m kommen. Ein Überschwemmungsgebiet ist im Verlauf des Varlarer Mühlenbachs im Plangebiet nicht festgesetzt.

In den Starkregenhinweiskarten² für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ ist nahezu der gesamte westliche Teil des Plangebietes sowie die Flächen entlang des Varlarer Mühlenbachs als überschwemmter Bereich ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,70 m überschwemmt werden können. Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine über das bereits derzeit nach § 34

¹ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagement- planung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Rosendahl. Dezember 2021

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2020): Fachinformations-system Klimaanpassung, Hochwasserschutz, Online unter <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen am 28.04.2023

BauGB mögliche Maß hinausgehende Versiegelung / Bebauung nicht möglich.

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt für das Plangebiet im westlichen und nördlichen Teil entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Elsen“ „Gemischte Bauflächen“ dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

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

2 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie die rechtssichere Steuerung der künftigen Entwicklung des Ortskerns. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind, bilden dabei den Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ wird die gewachsene Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Anteil an Wohnnutzung berücksichtigt und langfristig gesichert. Darüber hinaus werden die Flächen entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ als innerörtliche Wohnstandorte erhalten und gestärkt.

Zur Sicherung der Gestaltqualität des Ortskerns von Osterwick werden gestalterische Regelungen sowohl hinsichtlich der Gebäudegestaltung als auch der Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzungsstruktur und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet in zwei Nutzungsbe-
reiche gegliedert:

- **Urbanes Gebiet**

Um die an den „Hauptstraße“, den „Fabianus-Kirchplatz“ und die Straße „Elsen“ angrenzenden Flächen weiterhin für zentrale

Nutzungen des Ortskerns mit einem gleichzeitig hohen Anteil an Wohnnutzungen zu sichern, werden diese entsprechend der Darstellungen einer „Gemischten Bauflächen“ im Flächennutzungsplan im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß ihrer Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein. Damit bietet diese Gebietskategorie ein Höchstmaß an Flexibilität für die künftige Entwicklung des Ortskerns.

Innerhalb des urbanen Gebietes werden sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes im Ortskern angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf den Ortskern und insbesondere das Umfeld der Kirche St. Fabianus et Sebastianus zu vermeiden.

Aus dem gleichen Grund werden die gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in „Kerngebieten“ allgemein zulässig sind) ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind die gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. Dies geschieht, um zusätzliche Verkehrsströme, die mit der bestehenden Nutzung in Konflikt stehen, zu unterbinden. Zudem fügen sich Tankstellen aufgrund ihres Erscheinungsbildes nicht in das bestehende Ortsbild ein.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe bleiben als Ausnahme zulässig, da die attraktive Lage des Gebietes im Ortskern ggf. Möglichkeiten für die Ansiedlung entsprechender touristischer Nutzungen bietet. Die gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe bleiben als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes, um vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung planungsrechtlich die Möglichkeit zu eröffnen, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gebietes zuzulassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes für das „Urbane Gebiet“ auf 0,6 und für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt, um die bestehende Bebauungsstruktur mit einem dennoch im allgemeinen hohen Freiflächenanteil zu sichern. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) ist jedoch zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits bestand bzw. genehmigt war, da in Einzelfällen die Grundstücke entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ aufgrund der historisch bedingten Parzellenzuschnitte teilweise einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 3,0 im „Urbanen Gebiet“ bzw. 1,2 im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht möglich ist.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand. Daher wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Um das Einfügen der Bebauung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, werden ergänzend die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt, die sich eng an dem vorhandenen Bestand orientieren und im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit in Meter über NHN festgelegt werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen variieren entlang der „Hauptstraße“ und dem „Fabianus-Kirchplatz“ entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand zwischen 119,00 m ü. NHN und 117,00 m ü. NHN, was bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche einer Höhe von ca. 11,00 m bis 13,00 m entspricht. Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ bzw. im Blockinnenbereich und entlang der Straße „Elsen“ sind diese mit 116,00 m ü. NHN bzw. 117,00 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 10,00 m bis 11,00 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Straßenfläche entspricht.

Auf diese Weise werden die bestehenden städtebaulichen Strukturen gesichert und den Eigentümern in Teilen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, ohne dass grundsätzliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ werden die überbaubaren Flächen soweit diese unmittelbar entlang der

Straßenbegrenzungslinie verlaufen mit Baulinien festgesetzt, um die bestehende historisch entstandene Gebäudeflucht im Plangebiet zu sichern.

Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ bzw. im Blockinnenbereich und entlang der Straße „Elsen“, wird straßenseitig die überbaubare Fläche durch Baugrenzen gesichert, da hier der exakten Lage der Gebäude zur Definition und Begrenzung des öffentlichen Raumes nicht eine vergleichbare städtebauliche Bedeutung zukommt wie etwa an der „Hauptstraße“.

Auf die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen wird im Blockinnenbereich verzichtet, um dort ergänzende Baumöglichkeiten zu ermöglichen.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur wird für das Plangebiet grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

Aufgrund der historisch entstandenen Bebauungsstrukturen, die teilweise ohne oder mit zu geringem Grenzabstand errichtet wurden, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden kann, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand bzw. genehmigt war. Darüber hinaus kann, sofern zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits vorhanden oder genehmigt, gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB auch eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zugelassen werden. Anforderungen des Brandschutzes sind in jedem Einzelfall unabhängig davon im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude, insbesondere entlang der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“, besitzt eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns.

Um das Einfügen zukünftiger Neubebauung in die bestehenden Strukturen sicherzustellen, werden ergänzende gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder Putz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) und für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Verkleidung von Giebelflächen mit Holz ist zulässig. Alle geeigneten Dächer sind mit Dachziegeln oder

Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

Einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild besitzt zudem die Gestaltung von Werbeanlagen. Um sicherzustellen, dass diese bezogen auf das Erscheinungsbild der Gebäude nicht dominant wirken und damit das in diesem innerörtlichen und für die Identität des Ortsteils wichtigen Bereich Ortsbild beeinträchtigen, werden folgende Regelungen getroffen:

An der Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des ersten Obergeschosses angebracht werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 4 m (Oberkante Werbeanlage). Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist die Oberkante der Straßenfläche, bei abfallendem oder steigendem Straßenverlauf bezogen auf die Mitte der Werbeanlage. Die Länge aller Werbeanlagen an der Gebäudeaußenwand darf ein Drittel der Gebäudebreite, sowie die Gebäudeecken nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf in ihrer kompletten Ausdehnung eine Fläche von 3 m² sowie eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Ausleger, die senkrecht zur Gebäudefassade anzuordnen sind, dürfen nicht mehr als 0,75 m über die Gebäudeseite hinausragen und die Fläche von 0,75 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Pylonen, Werbetafeln sind unzulässig.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Straßennetz.

Im Bebauungsplan werden notwendige Erschließungsflächen auf privaten Flächen im Blockinnenbereich mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

4.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend öffentliche Parkplätze vorhanden. Im Übrigen sind die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Umweltbezogene Festsetzungen

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig sind.

5.2 Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Osterwick und ist durch eine genehmigte Bestandsbebauung (Wohn- und Gewerbenutzungen) gekennzeichnet. Unversiegelte Flächen liegen in Form von Privatgärten vor. Da für das Plangebiet derzeit kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 im Urbanen Gebiet und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet wird der bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöht.

Mit Umsetzung des Planvorhabens, insbesondere auch des beschriebenen Planungsziels (vgl. Kap. 1.2) sind dementsprechend keine Eingriffe in Natur und Landschaft anzunehmen, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig wären. Eine Erfordernis für konkrete Ausgleichsmaßnahmen i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes daher nicht verbunden.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW³ die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

³ 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.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Osterwick, unmittelbar südlich der Hauptstraße und bildet einen Teil des historischen Ortskerns. Das Plangebiet wird entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ durch eine Straßenrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ sowie im Blockinnenbereich geht diese in eine reine Wohnbebauung über. Im Osten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Fabianus et Sebastianus.

Die Grünstrukturen im Plangebiet werden aus den privaten Gartenbereichen der bestehenden Wohnbebauung gebildet und stellen sich dementsprechend als gärtnerisch angelegte und gepflegte Hausgärten dar.

Südlich des Plangebietes finden sich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauungsstrukturen sowie die Sebastianus Grundschule und die Paulus-van-Husen Sekundarschule.

- **Artvorkommen / potenzielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3909 (Quadrant 3) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume (Gärten, Gebäude) potenziell 20 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören eine Säugetier-, 19 Vogel- und eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Laut Landschaftsinformationssammlung NRW⁴ sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld vorhanden. Das nächstgelegene Vorkommen einer geschützten Art (Laubfrosch) befindet sich in einer Entfernung von rund 1.100 m, westlich der Kläranlage von Osterwick.

Weitere Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten liegen anhand vorliegender Informationen sowie der erfolgten Bestandsaufnahme (Mai 2023) nicht vor.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3909, Stand: Mai 2023. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Fachliche Einschätzung des faunistischen Potentials.

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: 02.05.2023.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere					
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na FoRu!
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	Na	Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu) FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	Na	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	Na	Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	Na	Na FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	Na, FoRu	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!
Amphibien					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)

• **Wirkfaktoren**

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie die rechtssichere Steuerung der künftigen Entwicklung des Ortskerns. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig sind, bilden dabei den Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund der beabsichtigten Bestandssicherung im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung keine konkreten Wirkfaktoren aufgrund eines Neubau- bzw. Abbruchvorhabens ersichtlich. Folglich kann auf der vorliegenden Planungsebene keine abschließende Artenschutzprüfung erfolgen und ist der Genehmigungsebene vorbehalten.

Allgemein sind im Rahmen von Neubau-, Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten jedoch nachfolgend benannte Wirkfaktoren zu prognostizieren:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Gehölzfällungen (Entfernung von Nisthilfen / Entwertung von Höhlenbäumen / Baumhöhlen), Flächeninanspruchnahme,

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme / Versiegelungen,
- Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize, Erschütterungen, Errichtung von Vertikalstrukturen),

- Barrierewirkungen,
 - Stoffeinträge (Staub, Sand),
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren
- Verdrängung / Vergrämung (Scheuchwirkungen durch optische und akustische Reize),
 - Kollisionsrisiko,
 - Stoffeinträge

- **Auswirkungsprognose**

Da im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung der vorliegenden Planung von einem Erhalt des aktuellen Ist-Zustandes im Plangebiet auszugehen ist, sind auf der vorliegenden Planungsebene keine konkreten Wirkfaktoren und damit potenzielle Artenschutzkonflikte i. S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.

Da das Plangebiet aktuell bereits maßgeblich durch Wohn- wie auch Geschäftsnutzungen vorbelastet ist und keine bedeutenden Grünstrukturen aufweist, sind jedoch auch im Rahmen zukünftiger Neubau- bzw. einzelner Abbruchvorhaben keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht – soweit auf der vorliegenden Planungsebene ersichtlich – vollzugsfähig. Bestehende Artenschutzkonflikte sind nicht bekannt.

Die Artenschutzbelange sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung / des Anzeigeverfahrens im Einzelfall und objekt- bzw. vorhabenbezogen zu prüfen.

Die Vorgaben des § 39 BNatSchG hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sind grundsätzlich zu beachten. In dieser Hinsicht ist eine Entfernung von Gehölzen jeweils nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres möglich.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Klimaschutz / Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbewegungen so weit als möglich reduziert. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (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.

Zur Vermeidung einer Bodenbelastung innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig sind.

5.5 Natura 2000

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

5.6 Belange der Wasserwirtschaft

Gemäß aktueller Rechtsprechung sind die Umweltziele der EU-Richtlinie 2000/60/EG „Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ im folgenden Wasserrahmenrichtlinie (WR-RL) genannt auch bei der Zulassung von Einzelvorhaben zu berücksichtigen. Daher muss der verbindliche Bauleitplan als Angebotsplanung sicherstellen, dass die vorbereiteten Einzelvorhaben bei ihrer Umsetzung nicht gegen das Verschlechterungsverbot der WR-RL verstoßen und das Ziel des Erreichens eines guten Gewässerzustandes nicht gefährden (Verbesserungsgebot).

Der Varlarer Mühlenbach quert das Plangebiet in verrohrten Zustand. Aufgrund der Lage des Gewässers unterhalb der Erschließungswege ist eine Aufhebung der Verrohrung und Öffnung des Gewässers in diesem Bereich nicht möglich.

Die vorliegende Planung ist nicht geeignet, eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes zu verursachen, kann jedoch eine Verbesserung der Gewässersituation aufgrund der gegebenen Situation im Plangebiet nicht herbeiführen.

Im Nahbereich des Varlarer Mühlenbachs kann es zu Überschwemmungen von bis zu 0,5 m kommen. In Bezug auf die Errichtung von Heizungsanlagen sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Gem. § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in u.a. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Die Errichtung neuer Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist ebenfalls verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Heizölverbraucheranlagen die am 5. Januar 2018 in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend von den Sätzen 1 und 2 zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt den für einen Ortskern typischen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen in dieser integrierten Lage im Ortskern aus. Insofern werden bei der Neuerrichtung von Gebäuden entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Elsen“ und „Fabianus-Kirchplatz“ ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da das Plangebiet in diesen Bereichen weitestgehend bebaut ist, erfolgt die Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zum Zeitpunkt eines Neubaufvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Westlich des Plangebietes befinden sich an der Straße „Elsen“ der Standort der freiwilligen Feuerwehr Osterwick. Der westliche Teil des Plangebietes unterliegt den durch den Betrieb der Feuerwehr und insbesondere im Notfall durch die ausrückenden Fahrzeuge hervorgerufenen Schallimmissionen, die in diesem Bereich hinzunehmen sind.

7 Ver- und Entsorgung

• Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

• Löschwasserversorgung

Im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes zur Straße „Elsen“ und zum „Droste-Hülshoff-Weg“ kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden. Im nördlichen und östlichen Teil („Hauptstraße“/ „Fabianus-Kirchplatz“) kann aus dem Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden.

• Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen in den umliegenden Verkehrsflächen an die Mischwasserkanalisation

angebunden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann direkt in die vorhandenen Kanalisationsanlagen eingeleitet werden. Die Prüfung der Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers ist derzeit in Arbeit. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- **Abfallbeseitigung**

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

8 Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist ein Altlastenvorkommen nicht bekannt. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Umfeld des Plangebietes betroffen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Fabianus et Sebastianus sowie ein denkmalgeschützter Backsteinspeicher (Fabianus Kirchplatz 13). Im Westen des Plangebietes (Hauptstraße 26) befindet sich ein weiteres denkmalgeschütztes Backsteingebäude.

Im Fall von kulturhistorischen Bodenfunden sind die die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,03 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,60 ha	–	52,7 %
– Urbanes Gebiet	1,02 ha	–	33,6 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,39 ha	–	12,7 %
– Flächen f.d. Wasserwirtschaft	0,03 ha	–	1,0 %

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

11.1 Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren. Dabei soll sowohl eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht als auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher „Allgemeines Wohngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ für das Plangebiet fest. Grünfestsetzungen sind aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht vorgesehen.

- Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalplan** „Münsterland“ ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rosendahl stellt für das Plangebiet im westlichen und nördlichen Teil entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Elsen“ „Gemischte Bauflächen“ dar. Die südlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplans** „Rosendahl“.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den

Erweiterungsbereich je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert (s. Tab. 2).

Tabelle 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden berücksichtigt. Eine Bebauung im Plangebiet richtet sich nach § 34 BauGB und ist daher bereits zulässig. Ein ökologischer Ausgleich i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet und auswirkungsrelevanten Umfeld.</p>
Boden und Wasser, Fläche	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Darüber hinaus sind die Umweltziele der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich der „Verhinderung der Verschlechterung des Gewässerzustands“ zu berücksichtigen.</p> <p>Dem Plangebiet unterliegt ein Grundwasserboden (Nassgley) mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte, welcher vom Geologischen Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft wird.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
Luft und Klimaschutz	<p>Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB).</p> <p>Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben 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.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

In diesem Kapitel erfolgt die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

11.2.1 Schutzgut Mensch

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird entlang der „Hauptstraße“, des „Fabianus-Kirchplatzes“ und der Straße „Elsen“ durch eine Straßenrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Entlang des „Droste-Hülshoff-Weges“ sowie im Blockinnenbereich geht diese in eine reine Wohnbebauung über. - Die nördliche Seite der „Hauptstraße“ und des „Fabianus-Kirchplatzes“ wird durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt an Wohnnutzungen geprägt. - Im Osten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Fabianus et Sebastianus. - Südlich des Plangebietes finden sich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauungsstrukturen sowie die Sebastianus Grundschule und die Paulus-van-Husen Sekundarschule. - Eine über die Gartenstrukturen hinausgehende wohnungsnaher Erholungsfunktion ist nicht gegeben. - In den Geschäftshäusern sind Arbeitsplätze angesiedelt. - Vorbelastungen im Bereich der Lärmimmissionen bestehen insbesondere durch die umrahmenden Straßen.

Schutzgut Mensch	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Funktion des Quartiers (Wohnen und Arbeiten) gesichert und ausgebaut. Neue Wohnflächen und Arbeitsplätze entstehen. Der Dorfkern wird belebt und aufgewertet. - Zur Stärkung des Ortsbildes im Bereich des Ortskernes sollen auch Regelungen zur verträglichen Steuerung von Werbeanlagen in diesem historisch und für die Identität des Ortsteiles wichtigen Bereich aufgenommen werden. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Im Zuge von Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Es sind daher keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

11.2.2 Schutzgut Biototypen

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor. - Die Flächen im Plangebiet unterliegen derzeit überwiegend einer baulichen Nutzung. Im Blockinneren und meist den Straßen abgewandt, befinden sich private i. d. R. strukturärmere Nutz- und Ziergärten. Das weitere Umfeld ist von ähnlichen Siedlungsstrukturen und dem lockeren Wechsel von Bebauung und Gartennutzung geprägt. - Die vorhandenen Biotopstrukturen sind (für den Siedlungsbereich) von ökologisch durchschnittlicher Wertigkeit. - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 2,9km. - Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz befinden sich unter Pkt. 5.2. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhntem Spektrum.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Inwieweit mit einer nachfolgenden Umsetzung der Planung baubedingte Eingriffe in die Schutzgüter verbunden sind, ist auf der vorliegenden Planungsebene nicht abschließend ersichtlich. Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben jedoch auch derzeit schon zulässig. Die fachgesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 44 (1) BNatSchG sind im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend zu berücksichtigen und ggf. geeignete Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. - Die Artenschutzbelange sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung / des Anzeigeverfahrens im Einzelfall und objekt- bzw. vorhabenbezogen zu prüfen. - Die Vorgaben des § 39 BNatSchG hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sind grundsätzlich zu beachten. In dieser Hinsicht ist eine Entfernung von Gehölzen jeweils nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres möglich. - Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden. - Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden. - Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch insgesamt nicht auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.

11.2.3 Schutzgut Boden

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem nördlichen Teil des Plangebietes ein Nassgley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 30 bis 60. Der Grundwasserboden wird aufgrund sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte als schutzwürdig eingestuft. - Dem südlichen Geltungsbereich des Plangebietes unterliegt ein Braunerde-Pseudogley mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 30 bis 50. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen im Bereich der baulichen Nutzungen durch Versiegelungen. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind dadurch verändert worden. Ungestörte Bodenprofile liegen im Ortszentrum von Osterwick mit hinreichender Sicherheit nicht mehr vor.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planvorhaben beabsichtigt in erster Linie eine Sicherung des Bestandes. - Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung definiert, wodurch auch bisher unversiegelte Bereiche überbaut werden können. Dies ist jedoch bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich von zukünftiger Bebauung unterbunden / weiter eingeschränkt. Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Im Falle einer zukünftigen Inanspruchnahme von bislang unbebauten Böden sind Versiegelungen im innerörtlichen Bereich von Osterwick verbundenen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der geplanten Revitalisierung des Ortskerns ist nicht von einer relevanten Zunahme des motorisierten Verkehrs - im Vergleich zur derzeit bestehenden Ausgangssituation - auszugehen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Die betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund der genehmigten Nutzungen bestehen fort. - Der durch den Betrieb der bestehenden Gebäude anfallende Müll wird weiterhin ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

11.2.4 Schutzgut Fläche

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Fläche in einer Größe von ca. 3,0 ha, welche bereits großflächig bebaut ist (Ortskern). Private Gartenbereiche stellen unversiegelte Flächen dar. - Die Fläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt, und somit planerisch in der regionalen Raumordnung für eine Bebauung vorgesehen. - Mit dem Bebauungsplan werden u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung definiert, wodurch auch bisher unversiegelte Bereiche überbaut werden können. Dies ist jedoch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. - Es bestehen Vorbelastungen durch die direkt angrenzenden Straßen und Siedlungsgebiete.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung soll maßgeblich der aktuelle Ist-Zustand erhalten werden. - Im Fall zukünftiger Bauarbeiten können bislang unversiegelte Bereiche einer Bebauung zugeführt werden. Dies ist jedoch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. - Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung des derzeitigen Ist-Zustandes nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu prognostizieren.

11.2.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Varlarer Mühlenbach quert das Plangebiet in verrohrtem Zustand. - Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Der Bereich im Verlauf des Varlarer Mühlenbaches wird als Hochwasserrisikogebiet eingestuft. - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Oberkreide der Baumberge/Schöppinger Berg/Osterwicker Hügelland“. Hierbei handelt es sich um einen Kluffgrundwasserleiter mit mittlerer Durchlässigkeit und einem silikatisch, karbonatischem Gesteinstyp. Der mengenmäßige und chemische Zustand wird als gut eingestuft (gem. Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus (2013-2018)). - Im Bereich der versiegelten Flächen ist bereits von veränderten Grundwasserhältnissen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung baubedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwassers (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers bleibt erhalten. Eine erhebliche Verunreinigung des Schutzgutes (z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe) ist bei erwartungsgemäß unfallfreiem Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen nicht zu erwarten. - Aufgrund der Lage des Varlarer Mühlenbaches unterhalb der Erschließungswege ist eine Aufhebung der Verrohrung und Öffnung des Gewässers in diesem

Schutzgut Wasser	
	<p>Bereich nicht möglich. Die vorliegende Planung ist nicht geeignet, eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustandes zu verursachen, kann jedoch eine Verbesserung der Gewässersituation aufgrund der gegebenen Situation im Plangebiet nicht herbeiführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Bauphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird sich voraussichtlich aufgrund der geplanten Nutzung nicht erheblich negativ auswirken. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung betriebsbedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwassers (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers bleibt erhalten. Eine Veränderung der derzeitigen Ist-Situation ist mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten. - Das anfallende Schmutzwasser wird weiterhin durch die bestehende Entwässerung abgeführt. - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Betriebsphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird sich voraussichtlich verändern. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der geplanten Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

11.2.6 Schutzgut Klima

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV ist das Klima im Plangebiet dem Klimatop „Stadtrand“ zuzuordnen. Das Stadtrandklima ist dabei geprägt durch eine etwas dichtere Bebauung und einen mittleren Grünflächenanteil. Dennoch ist die Bebauungsstruktur als aufgelockert und durchgrünt zu bezeichnen. - Durch die Lage im Siedlungsbereich kommt es zur Ausbildung von lokalen Wärmeinseln, wodurch auch in der Nacht eine mäßige Überwärmung spürbar ist. - Die Grünstrukturen im Plangebiet wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen umfassen i. d. R. einen Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Bei einer gemäßigten baulichen Dichte und unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen (z. B. Dach-, Fassadenbegrünung, versickerungsfähige Pflasterungen, Gehölzpflanzungen) im Rahmen etwaiger zukünftiger Baumaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Lufthygiene vermieden werden.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben können auf der vorliegenden Planungsebene und in Abhängigkeit der aktuell nicht absehbaren Entwicklungen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Eine abschließende Bewertung bleibt, in Unkenntnis von Detailplanungen, der Genehmigungsebene vorbehalten. - Je nach Bauweise können betriebsbedingt verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste von Gebäuden, jedoch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, entstehen. - Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

11.2.7 Schutzgut Landschaft

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich in einem besiedelten Bereich (Ortskern) und ist durch die bestehende Bebauung geprägt. - Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Rosendahl“. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt könnte sich nur kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Kath. Pfarrkirche Ss. Fabianus et Sebastianus unmittelbar östlich des Plangebietes sowie ein Kriegerehrenmal neben der Kirche sind als Baudenkmal eingetragen. Ebenso ein denkmalgeschützter Backsteinspeicher im Osten der Kirche. Ein zweigeschossiger Backsteinbau nordwestlich des Plangebietes ist ebenfalls unter Schutz gestellt. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden und bei Neubaumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmales sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum).
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

11.2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und 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.
Baubedingte 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 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 voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

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

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt.

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle, um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder 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). - Die Artenschutzbelange sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung / des Anzeigeverfahrens im Einzelfall und objekt- bzw. vorhabenbezogen zu prüfen. - Die Vorgaben des § 39 BNatSchG hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sind grundsätzlich zu beachten. In dieser Hinsicht ist eine Entfernung von Gehölzen jeweils nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres möglich.

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebsphase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen bekannt bzw. anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. - Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nach § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich (Ortskern). Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des Planungszieles / der Bindung an die vorliegende Situation im Ortskern und die unmittelbar daran anknüpfenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten nicht.

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

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

11.7 Zusätzliche Angaben

11.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Eine Zusammenfassung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

11.7.2 Monitoring

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.8 Zusammenfassung

Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Fabianus-Kirchplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren. Dabei soll sowohl eine weitere Stärkung der Wohnnutzung im Ortskern ermöglicht als auch die Grundlage für die Ansiedlung von neuen für den Ortskern verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden.

Da im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung der vorliegenden Planung von einem maßgeblichen Erhalt des aktuellen Ist-Zustandes im Plangebiet auszugehen ist, sind auf der vorliegenden Planungsebene keine konkreten Wirkfaktoren und damit potenzielle Artenschutzkonflikte i. S. des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.

Die Artenschutzbelange sind auf der Ebene der Genehmigungsplanung / des Anzeigeverfahrens im Einzelfall und objekt- bzw. vorhabenbezogen zu prüfen.

Die fachgesetzlichen Vorgaben des § 39 BNatSchG hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sind zu beachten. In dieser Hinsicht ist eine Entfernung von Gehölzen jeweils nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 des Folgejahres möglich.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass - unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld - voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nach § 34 BauGB bebaubaren Innenbereich (Ortskern). Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

11.9 Referenzliste der Quellen

- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (o.J.): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de>. Abgerufen: Mai 2023.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: Mai 2023.

- Geologischer Dienst NRW (o.J) WMS-Dienst „Bodenkarte NRW 1:50000“. Abgerufen: Mai 2023.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <https://www.naturschutzinformationen.nrw.de>. Abgerufen: Mai 2023.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
- Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im August 2023
WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH