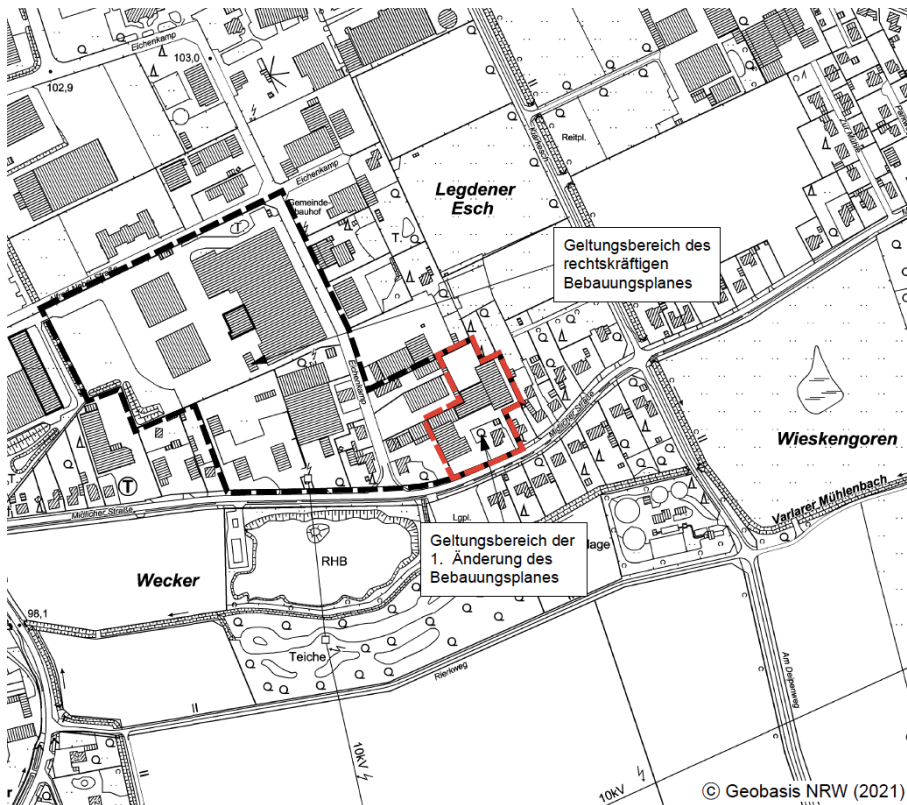


1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Eichenkamp“

Begründung

Gemeinde Rosendahl



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3
1.3	Planverfahren	3
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Änderungspunkte	4
2.1	Baukörperhöhen	4
2.2	Private Grünflächen	5
2.3	Sonstige Festsetzungen	5
3	Erschließung	5
4	Natur und Landschaft / Freiraum	5
4.1	Eingriffsregelung	5
4.2	Biotop- und Artenschutz	6
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
4.5	Forstliche Belange	9
5	Sonstige Belange	9
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9
5.4	Denkmalschutz	10

ANLAGE

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Eichenkamp“ im Westen des Ortsteils Osterwick vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern (1. vereinfachte Änderung der 4. Änderung und Erweiterung), um durch die Änderung der zulässigen Baukörperhöhen die Errichtung einer neuen Produktionshalle zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst einen rund 0,7 ha großen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ und wird begrenzt durch

- gewerbliche Nutzung sowie Freiflächen im Norden,
- Wohnbebauung mit weitläufigen Gartenflächen im Osten,
- die Midlicher Straße im Süden sowie
- gewerbliche Nutzung mit Wohnhaus im Westen.

Es umfasst die Flurstücke 28-31 und 116 (teilw.) in der Flur 19, Gemarkung Osterwick. Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des im Plangebiet ansässigen Betriebes zur Optimierung der Betriebsabläufe eine neue Produktionshalle zu errichten. Die Höhe der geplante Produktionshalle überschreitet die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baukörperhöhen. Zudem soll im Rahmen dieser vereinfachten Änderung eine Anpassung der Baugrenze an den bereits genehmigten Bestand im Osten des Plangebietes erfolgen.

Um den Standort des vorhandenen Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Osterwick zu sichern, soll daher eine Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Produktionshalle zu schaffen.

1.3 Planverfahren

Durch die o.g. Änderungspunkte werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planänderung

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet und
- es erfolgt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.

Das vorliegende Änderungsverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Gewerbebetrieb eines Landtechnik-Unternehmens sowie ein Betriebsleiterwohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen geprägt. Südlich verläuft die Midlicher Straße und dient der Erschließung. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich aufwachsende Strauchstrukturen und es grenzen Wohnbebauungen mit weitläufigen Gartenflächen an. Im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie eine angrenzende Freifläche. Weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen befinden sich westlich des Plangebietes.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl ist der Bereich größtenteils als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eichenkamp“ setzt für das Plangebiet dieser vereinfachten Änderung ein „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 BauNVO fest.

Gemäß § 1 (4) BauNVO ist das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW in der Fassung von 1998. Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI. Im östlichen Plangebiet sind zudem ausschließlich Gebäude für Lager- und Ausstellungsflächen zulässig. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m festgesetzt.

2 Änderungspunkte

2.1 Baukörperhöhen

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des Planungszieles zu schaffen, ist im Plangebiet eine Änderung der Baukörperhöhen erforderlich. Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Sinne der Eindeutigkeit zukünftig in Meter über NHN (Normalhöhen-null) angegeben.

Im GE wird eine max. Baukörperhöhe von 111,0 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 10 m entspricht.

Im GE (e) wird entsprechend des Bestandes eine max. Baukörperhöhe von 108,0 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 7 m entspricht.

2.2 Private Grünflächen

Im Übergang zur Midlicher Straße setzt der Bebauungsplan bisher eine private Grünfläche fest. Im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes konnte diese bisher aufgrund der Anforderungen an Rangier- und Bewegungsflächen auf dem Betriebsgrundstück nicht realisiert werden. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzung einer privaten Grünfläche nunmehr aufgehoben und die Flächen ebenfalls als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

2.3 Sonstige Festsetzungen

Entsprechend dem genehmigten baulichen Bestand wird die überbaubare Fläche im nordöstlichen Bereich des Änderungsbereichs redaktionell angepasst und um ca. 8m in nördlicher Richtung erweitert. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht berührt und werden im Rahmen dieser Änderung unverändert übernommen.

3 Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen und ist wie bisher über das bestehende Straßennetz gewährleistet.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang). Das entstehende Biotopwertdefizit kann nicht über interne Festsetzungen ausgeglichen werden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens ist insgesamt ein Biotopwertdefizit verbunden, welches über das gemeindeeigene Ökokonto (Ausgleichsfläche Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel Flur 1 Flurstück 103, extensives Grünland) ausgeglichen wird.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Oktober 2021 eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, 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.

Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Osterwick der Gemeinde Rosendahl und umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Gemäß einer erfolgten Ortsbegehung ist das Plangebiet durch einen bestehenden Gewerbebetrieb eines Landtechnik-Unternehmens sowie ein Betriebsleiterwohnhaus mit angrenzenden Gartenflächen geprägt. Südlich verläuft die Midlicher Straße. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich aufwachsende Strauchstrukturen und es grenzen Wohnbebauungen mit weitläufigen Gartenflächen an. Im Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie eine angrenzende Freifläche. Weitere gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauungen befinden sich westlich des Plangebietes.

• Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Sundern“ (DE-4009-303) befindet sich südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,7 km. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

• Potenzielles Artinventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 3909, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen 20 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 1 Fledermaus-, 18 Vogelarten und 1 Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

* 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.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3909, Stand: Oktober 2021.
Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, -/ + = Tendenz ab-/zunehmend. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hautvorkommen, Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes und des auswirkungsrelevanten Umfeldes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

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

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 300 m) für den Laubfrosch vor. In einer Entfernung von rund 160 m und 270 m südwestlich des Plangebietes wurden Vorkommen der Art am Varlarer Mühlenbach im Naturschutzgebiet „NSG Vogelschutzgebiet Osterwick“ (COE-059) erfasst. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Betriebsfläche eines Landtechnik-Unternehmens kann eine artenschutzfachliche Funktion für die Art sicher ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen nicht vor.

Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab.1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das

potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumsprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Fledermausarten:

In Bezug auf Fledermausarten (hier: Zwergfledermaus) ist eine sporadische Nutzung des Plangebietes in Form eines nicht essenziellen Nahrungshabitates möglich. Darüber hinaus können die Gebäude des Landtechnik-Unternehmens potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gebädefledermaus darstellen. Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten sind nicht vorhanden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens gehen keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren (keine Abbrucharbeiten). Des Weiteren befinden sich bezüglich der Funktion als Nahrungshabitat Ausweichmöglichkeiten im Umfeld. Eine essenzielle Funktion kann aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen/ der aktuellen Nutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen sind im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung sicher auszuschließen.

Vogelarten:

Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist daher im Falle einer notwendigen Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung zu beachten (s. Maßnahmen).

- **Maßnahmen**

Sofern eine Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens vorgesehen ist, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet und ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt.

Für die Löschwasserversorgung können 96 m³/h für zwei Stunden über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein höherer Löschwasserbedarf nachzuweisen ist, ist dieser durch Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu decken (z.B. Zisterne).

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, die durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist, stellt den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sicher.

5.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/ oder Kampfmittelvorkommen sind für das Plangebiet der Änderung nicht bekannt.

Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind jedoch die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im Januar 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld¹ angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. rechtskräftigen Bebauungsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		6.540				
1.1	Versiegelte Fläche	5.232	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Gewerbegebiet	775	2,0	1,0	2,0	1.550
8.1	Fläche zur Anpflanzung	533	7,0	1,0	7,0	3.731
private Grünfläche						
1.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	442	2,0	1,0	2,0	884
Summe Bestand G1		6.982				6.165

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

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		6.808				
1.1	Versiegelte Fläche	5.446	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Gewerbegebiet	970	2,0	1,0	2,0	1.939
8.1	Fläche zur Anpflanzung	392	7,0	1,0	7,0	2.744
private Grünfläche						
1.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	174	2,0	1,0	2,0	348
Summe Planung G2		6.982				5.031

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	5.031	-6.165	=	-1.134
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-1.130		Biotopwertpunkten.

¹ Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld