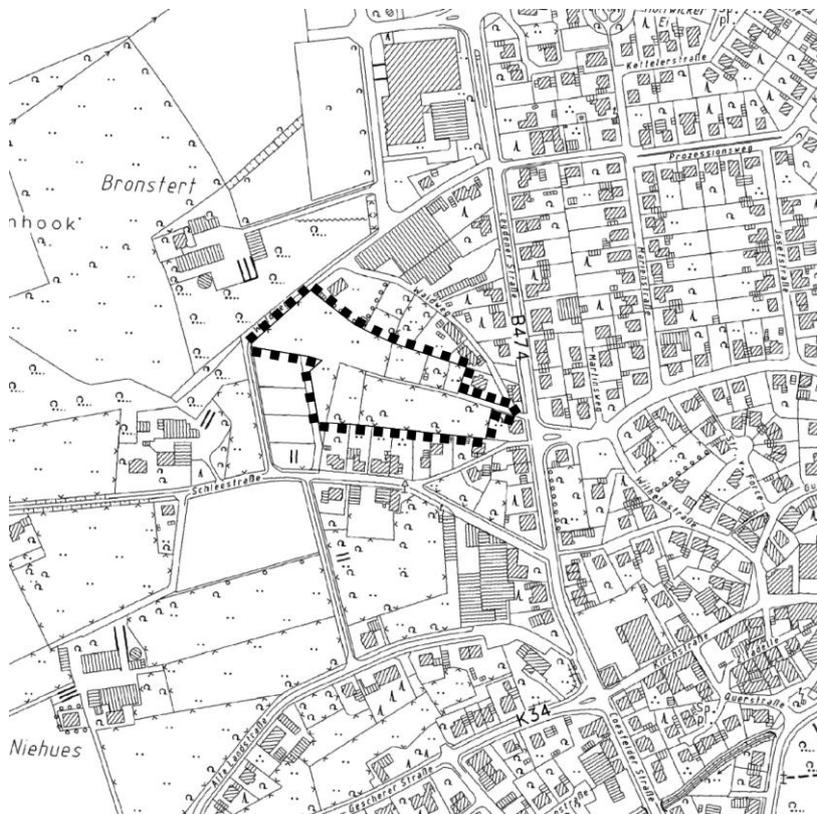


# Bebauungsplan „Am Schlee“ - 2. Änderung

Begründung

Verfahren: § 13 BauGB

Gemeinde Rosendahl



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel.....	3	
1.3	Planverfahren.....	3	
1.4	Derzeitige Situation .....	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben .....	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte .....</b>	<b>5</b>	
2.1	Änderung der Abgrenzung des Maß der baulichen Nutzung .....	5	
	und der überbaubaren Fläche .....	5	
2.2	Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer.....	5	
	Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ .....	5	
<b>3</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>6</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum .....</b>	<b>6</b>	
4.1	Eingriffsregelung .....	6	
4.2	Biotop- und Artenschutz.....	6	
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den.....	7	
	Klimawandel.....	7	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange.....	7	
4.5	Forstliche Belange .....	7	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange .....</b>	<b>7</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung .....	7	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen .....	8	
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>	
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>8</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 02.04.2020 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des gesamten Bebauungsplans „Am Schlee“ (Rechtskraft seit 04.07.2017) bzw. der 1. Änderung (Rechtskraft seit 01.06.2018).

Begrenzt wird das Plangebiet durch

- eine bestehende Wohnbebauung bzw. dörfliche Grünstrukturen im Süden und Norden,
- eine Bebauung entlang der Legdener Straße im Osten und
- einen Wirtschaftsweg mit dahinterliegendem Waldbestand begrenzt im Westen.

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

### **1.2 Änderungssanlass und Änderungsziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnbauland und damit zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Holtwick geschaffen. Im Rahmen der Umsetzung und Verwirklichung des Bebauungsplanes wurde eine von dem Plankonzept abweichende Grundstücksaufteilung vorgenommen. Dadurch bedingt weicht die Erschließungsplanung geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens ist es nunmehr, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die im Rahmen der Realisierung eingetretenen Abweichungen anzupassen.

### **1.3 Planverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung erfüllt sind:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet oder begründet und es entstehen keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete.

Gem. § 13 (3) BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.  
Im Beteiligungsverfahren gem. § 13 wird entsprechend darauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der Größe des Kreises der betroffenen Öffentlichkeit wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Rand der Ortslage Holtwick der Gemeinde Rosendahl und ist mittlerweile in Teilen bebaut. Die noch unbebauten Flächen stellen sich derzeit als Grünflächen dar. Im Norden, Osten und Süden des Plangebiets begrenzen Siedlungsflächen das Plangebiet, während im Westen eine Waldfläche an das Gebiet anschließt. In Umsetzung des Bebauungsplanes ist bereits eine Baustraße (Straßenbezeichnungen: „Im Dreihook“ und „Bültenkamp“) errichtet worden, welche im Westen an die „Schleestraße“ und im Osten an den „Waldweg“ anschließt.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die im Westen angrenzenden Waldflächen sind entsprechend im Regionalplan als „Waldbereiche“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Am südöstlichen Rand der Wohnbaufläche wird im Flächennutzungsplan Regenrückhaltebecken dargestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für das Plangebiet die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzuschließen.

deln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Im Bebauungsplan ist eine Einzelhaus- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist in Meter ü. NHN festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Südosten des Plangebiets eine Fläche für die Regenrückhaltung fest.

Die überbaubaren Flächen wurden orientiert an den verschiedenen Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung durch Baugrenzen festgesetzt und dienen einer flexiblen Grundstücksaufteilung.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung (Doppelhaushälfte) oder max. zwei Wohnungen (Einzelhaus) begrenzt. Im Westen des Plangebietes ist in einem eng umgrenzten Teilbereich auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit max. vier Wohneinheiten zulässig.

## **2     Änderungspunkte**

### **2.1   Änderung der Abgrenzung des Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche**

Im Rahmen der Aufteilung der Grundstücksflächen wurde im zentralen Bereich des Plangebietes eine von dem Bebauungsplan abweichende Parzellierung der Grundstücke vorgenommen. Da die betreffende Parzellengrenze die Abgrenzung zwischen zwei Bereichen unterschiedlich zulässiger Höhe definierte, soll diese Abgrenzung nunmehr an die veränderte Parzellierung angepasst werden. Damit einhergehend werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu der festgesetzten Nutzungsgrenze festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebietes wurde ebenfalls die Parzellierung abweichend von den Vorschlägen des Bebauungsplanes vorgenommen. Auch hier erfolgt eine entsprechende Anpassung der dort festgesetzten Nutzungsgrenze.

### **2.2   Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“**

Um eine problemlose und barrierefreie Erreichbarkeit der Grundstücke östlich der Wendeanlage im zentralen Bereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wird die Verkehrsfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ zum Teil durch „Straßenverkehrsfläche“ ersetzt. Dadurch wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg deutlich verkürzt, das umwegfreie Befahren der Grundstücke in diesem Bereich ermöglicht und planungsrechtlich

die Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke gesichert.

### **3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an den „Waldweg“ / die „Legdener Straße“ im Osten und die Anbindung an die „Schleestraße“ im Westen werden unverändert beibehalten.

## **4 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Da mit der vorliegenden 2. Änderung keine Ausweitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen wird, wird auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

### **4.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Habitatpotenzial für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten gutachterlich geprüft\*\*. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung stand das Erfordernis zur Vermeidung artenschutzfachlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sodass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Steinkauz erforderlich wurden. Der vorgezogene Ausgleich erfolgte auf der Fläche westlich des Wohnhaus Volmer, Gemarkung Holtwick, Flur 04, Flurstück 44. Zudem war eine Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres, zulässig.

Da mit der vorliegenden Planung nunmehr lediglich eine Änderung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO sowie die Änderung einer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) erfolgt, sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG mit der Planung verbunden. Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

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

\*\* Ökon (23.11.2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Am Schlee“. Entwicklung eines Wohnbaugebietes in Rosendahl-Holtwick.

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

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schlee“ aus dem Jahr 2016 vor. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Holtwick und ist vollständig erschlossen. Ein Großteil des Plangebietes ist gem. vorliegendem Bebauungsplan bereits bebaut. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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.

#### **4.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Belange der Wasserwirtschaft sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### **4.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **5 Sonstige Belange**

#### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Belange der Versorgung des Plangebietes durch Strom, Gas und Wasser sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Für ein Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden anzusetzen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz, das im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes erweitert worden ist.

Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmemequellen eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

## **5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die Fläche des Änderungsbereichs nicht bekannt.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## **6 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **7 Denkmalschutz**

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Juni 2020

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld