

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am 21.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung wohnbaulich nutzbarer Flächen zu schaffen. Das ca. 0,33 ha große Änderungsgebiet befindet sich im Norden der Ortslage Holtwick und im Nordosten des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Änderung Haus Holtwick“ festgesetzten Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Plangebiets bis heute nicht umgesetzt wurden, sollen durch die 10. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden, um den weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Der Bebauungsplan sieht daher die Umnutzung derzeit als Spielweise und Grünfläche genutzter in wohnbaulich genutzten Flächen vor.

Durch die 10. Änderung werden derzeit als „Grünfläche - Zweckbestimmung Ausgleichsfläche“ sowie „Grünfläche – Zweckbestimmung Extensiv Wiese“ festgesetzte Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Entsprechend der Festsetzungen der westlich angrenzenden festgesetzten Wohngebiete sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 und Nr. 3-5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem wird entsprechend der Festsetzungen der westlichen Bauflächen eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlagen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut. Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Erschließung des Änderungsgebiets kann über die Heinrich-Backensfeld-Straße sichergestellt werden.

Zur Sicherung des Gehölzstreifens im Süden wird dieser Bereich ebenso wie die im Nordwesten des Plangebiets bestehende Grünfläche als „Private Grünfläche“ mit einer Erhaltungsbindung für Bäume

und Sträucher festgesetzt.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die mit dem Bauleitplan voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Die im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Ebenso werden durch die Planung keine Artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

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.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Die Ablösung erfolgt durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld.

2. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Gemeinde Rosendahl am	21.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	26.02.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom	06.03.2019 bis 08.04.2019
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.02.2019	bis 08.04.2019
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Rat der Gemeinde Rosendahl am	04.07.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am	10.07.2019

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	18.07.2019 bis 30.08.2019
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Rosendahl gemäß § 10 (1) BauGB am	27.02.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB am	03.03.2020

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Anregungen insbesondere zu folgenden Themenbereiche vorgetragen

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Immissionsschutz
- Versorgung des Plangebietes

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Gemeinde Rosendahl daher in seiner Sitzung am 27.02.2020 die 10. Änderung des Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Haus Holtwick“ als Satzung beschlossen.

Bearbeitet für die Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im März 2019

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld