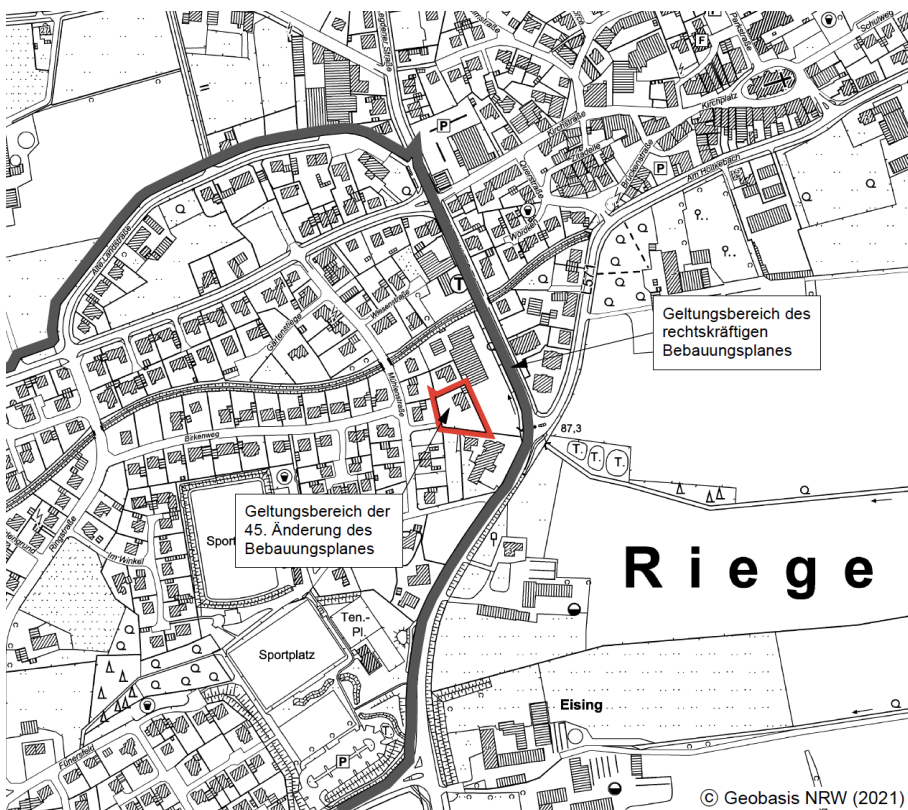


# 45. Änderung Begründung Bebauungsplan „Gartenstiege“

Gemeinde Rosendahl



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
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	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
2.1	Überbaubare Flächen	4	
2.2	Bauliche Gestaltung	5	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>5</b>	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	Biotop- und Artenschutz	5	
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
4.5	Forstliche Belange	9	
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
5.1	Ver- und Entsorgung	9	
5.2	Immissionsschutz	9	
5.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
5.4	Denkmalschutz	10	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gartenstiege“ im Süden des Ortsteils Holtwick vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern (45. Änderung), um durch Änderung der Baugrenze eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst einen rund 1.400 qm großen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ und wird begrenzt durch

- ein Wohnhaus und gewerbliche Nutzung (Autohändler) im Norden,
- durch Stellplatzflächen im Osten,
- durch ein Wohnhaus und gastronomische Nutzungen im Süden sowie
- durch Wohnbebauung im Westen.

Es umfasst die Flurstücke 167 und 238, Flur 14 in der Gemarkung Holtwick. Die Grenzen des Plangebietes der 45. Änderung sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Änderungsanlass ist eine geplante wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohnquartiers östlich der Mühlenstraße. Es ist beabsichtigt, in dem bisher als Garten genutzten südlichen Bereich des Plangebietes ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus mit Atelier zu errichten. Dafür soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nach Süden erweitert werden und die bisher festgesetzte Dachneigung geändert werden.

Da die Planung die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, ist im Übrigen das Einfügen des geplanten Bauvorhabens in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnhauses zu schaffen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **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 der Änderung ist derzeit durch das bestehende Wohnhaus mit südlich und westlich angrenzenden Gartenflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Zudem besteht eine private Zuwegung, die von Westen nach Osten verläuft und das Änderungsgebiet nach Süden und Osten anbindet. Im Norden grenzen ein Wohnhaus und gewerbliche Nutzung (Autohändler) sowie im Osten Stellplatzflächen an. In westlicher und südlicher Richtung grenzen weitere Wohnbebauungen sowie eine gastronomische Nutzung an.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gartenstiege“ setzt für das Plangebiet der 45. Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Zudem ist eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest, die jedoch in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Überbaubare Flächen**

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des Planungszieles zu schaffen, ist im Plangebiet der Änderung eine Erweiterung der überbaubaren Fläche erforderlich. Die Baugrenze wird nach Süden bis auf 3 m zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze erweitert, um die städtebaulich verträgliche Neubebauung (s. Kap. 1.2) zu ermöglichen. Zur westlichen Grundstücksgrenze halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 5 m ein.

## **2.2 Bauliche Gestaltung**

Im Sinne der konkreten Nachverdichtungsplanung wird die Dachneigung zukünftig mit 30-60° festgesetzt (derzeit 50°). Städtebauliche Gründe, die dem entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

## **3 Erschließung**

Das Plangebiet der 45. Änderung wird wie bisher über die Mühlenstraße im Westen erschlossen. Daran anschließend wird innerhalb des Plangebietes zudem auf einer kleinen Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die Erschließung bei einer späteren Grundstücksteilung sicherzustellen.

Die notwendigen Stellplätze gem. BauO NRW sind auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

### **4.1 Eingriffsregelung**

Da das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet in Bezug auf den zulässigen Versiegelungsgrad von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist, wird mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 14 ff BNatSchG vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen sind für die vorliegende Planänderung daher nicht erforderlich.

### **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 der Änderung 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.

\* 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.

- **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 1.400 qm große Plangebiet der 45. Änderung liegt im Süden des Ortsteils Holtwick der Gemeinde Rosendahl und ist derzeit durch ein bestehendes Wohnhaus mit südlich und westlich angrenzenden Gartenflächen mit Gehölzstrukturen geprägt. Zudem besteht eine private Zuwegung, die von Westen nach Osten verläuft und den Änderungsbereich an die Mühlenstraße im Westen und die Coesfelder Straße im Osten anbindet.

Im Norden grenzen ein Wohnhaus und eine gewerbliche Nutzung (Autohändler) sowie im Osten Stellplatzflächen an. In westlicher und südlicher Richtung grenzen weitere Wohnbebauungen sowie eine gastronomische Nutzung und eine Bäckerei an.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304) befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 3,3 km. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

- **Potentiellies Artinventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich der 45. Änderung bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 3908, Quadrant 4) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen 27 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 2 Fledermaus-, 24 Vogelarten und 1 Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3908, 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, () = potentiell Vorkommen, ! = Hautvorkommen, Potential-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes und des auswirkungsrelevanten Umfeldes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential- Analyse	Hecken	Garten	Gebäude
<b>Säugetiere</b>								
Eptesicus	serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	Na, FoRu	Na	Na	FoRu!
Pipistrellus	pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na	Na	FoRu!
<b>Vögel</b>								
Accipiter	gentilis	Habicht	B	U	-	(FoRu), Na	Na	
Accipiter	nisus	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	Na	
Anthus	trivialis	Baumpieper	B	U-	-	FoRu		
Ardea	cinerea	Graureiher	B	G	-	(FoRu)	Na	
Asio	otus	Waldohreule	B	U	-	Na	Na	
Athene	noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	(FoRu)	FoRu!
Buteo	buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)		
Carduelis	annabina	Bluthänfling	B	U	-	FoRu	(FoRu), Na	
Cuculus	canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)	
Delichon	urbica	Mehlschwalbe	B	U	-		Na	FoRu!
Dryobates	minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	Na	
Dryocopus	martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)		
Falco	innunculus	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	Na	FoRu!
Hirundo	rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	Na	FoRu!
Luscinia	megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu!	FoRu	
Passer	montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	Na	FoRu
Perdix	perdix	Rebhuhn	B	S	-		(FoRu)	
Phoenicurus	phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu	FoRu
Scolopax	rusticola	Waldschneipe	B	U	-	(FoRu)		
Serinus	serinus	Girlitz	B	S	Na		FoRu!, Na	
Streptopelia	turtur	Turteltaube	B	S	-	FoRu	(Na)	
Strix	aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	Na	FoRu!
Sturnus	vulgaris	Star	B	U	-		Na	FoRu
Tyto	alba	Schleiereule	B	G	-	Na	Na	FoRu!
<b>Amphibien</b>								
Hyla	arborea	Laubfrosch	N	U	-	Ru!	(FoRu)	

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung\* für das Plangebiet der 45. Änderung bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (<300 m) 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 der Änderung bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

**• Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essentielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potentiell vorkommende Arteninventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten werden nicht

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: [www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/](http://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/). Abgerufen: Oktober 2021.

erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potentiellen 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: **Breitflügel-Fledermaus**, **Zwergfledermaus**) ist eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat möglich. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der vorliegenden Änderungspunkte und umliegenden Ausweichmöglichkeiten ist jedoch die Nutzung in Form eines essentiellen Nahrungshabitats auszuschließen.

Darüber hinaus können die vorhandenen Gebäudestrukturen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der beiden Gebäudefledermäuse darstellen. Aufgrund des Erhalts potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten (keine Abbrucharbeiten) sowie angrenzenden Ausweichmöglichkeiten bezüglich der Funktion als Nahrungshabitat sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten sind nicht vorhanden.

Vogelarten:

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Plangebiet u.a. aufgrund der Habitatstrukturen kein Potential für Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten besteht. Für den **Girlitz** kann der Änderungsbereich hingegen potentiell als Teilnahrungshabitat von Bedeutung sein. Aufgrund der geringen Größe (ca. 1.400 qm) und von Ausweichmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld ist eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat jedoch nicht anzunehmen. Mit Umsetzung des Planvorhabens werden demnach keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

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 daher 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.

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

Das Plangebiet der Änderung befindet sich an einem bereits erschlossenen Wohngebiet. Durch die wohnbauliche Nachverdichtung können Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Des Weiteren werden die Gebäude 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.

#### **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**

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes der Änderung wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt. Aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen ist. Es können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen beispielsweise der Hydrant HR111 und der Hydrant HR108. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmeknoten eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

#### **5.2 Immissionsschutz**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

### **5.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die im Plangebiet der Änderung gelegenen Flächen nicht bekannt.

Kampfmittelvorkommen sind nicht zu erwarten. 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