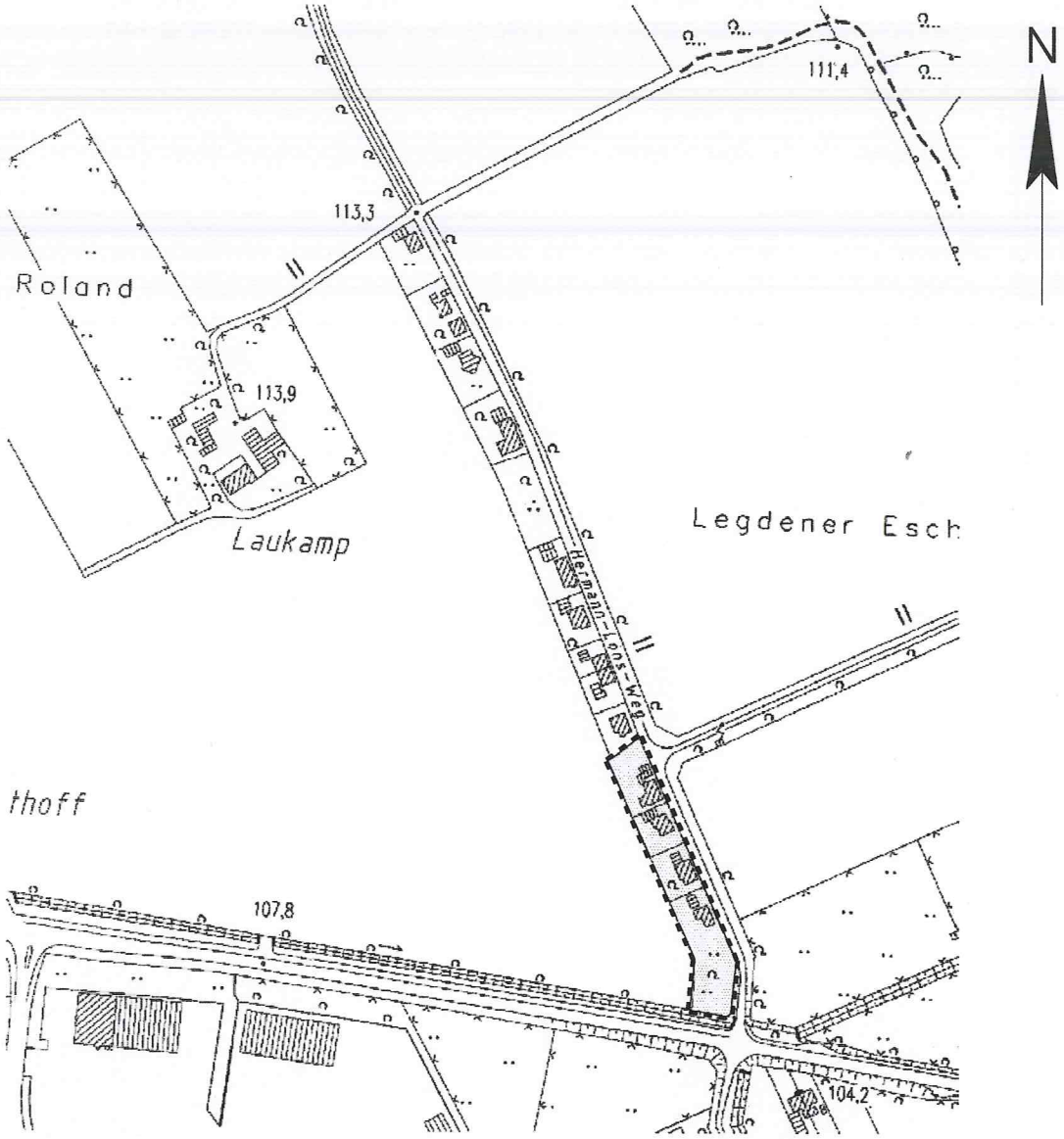
GEMEINDE ROSENDAHL

3. Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs: 6 BauGB

"HERMANN-LÖNS-WEG"

ROSENDAHL ORTSTEIL OSTERWICK



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Maßstab des Bebauungsplanes 1 : 500 ---------- Änderungsbereich

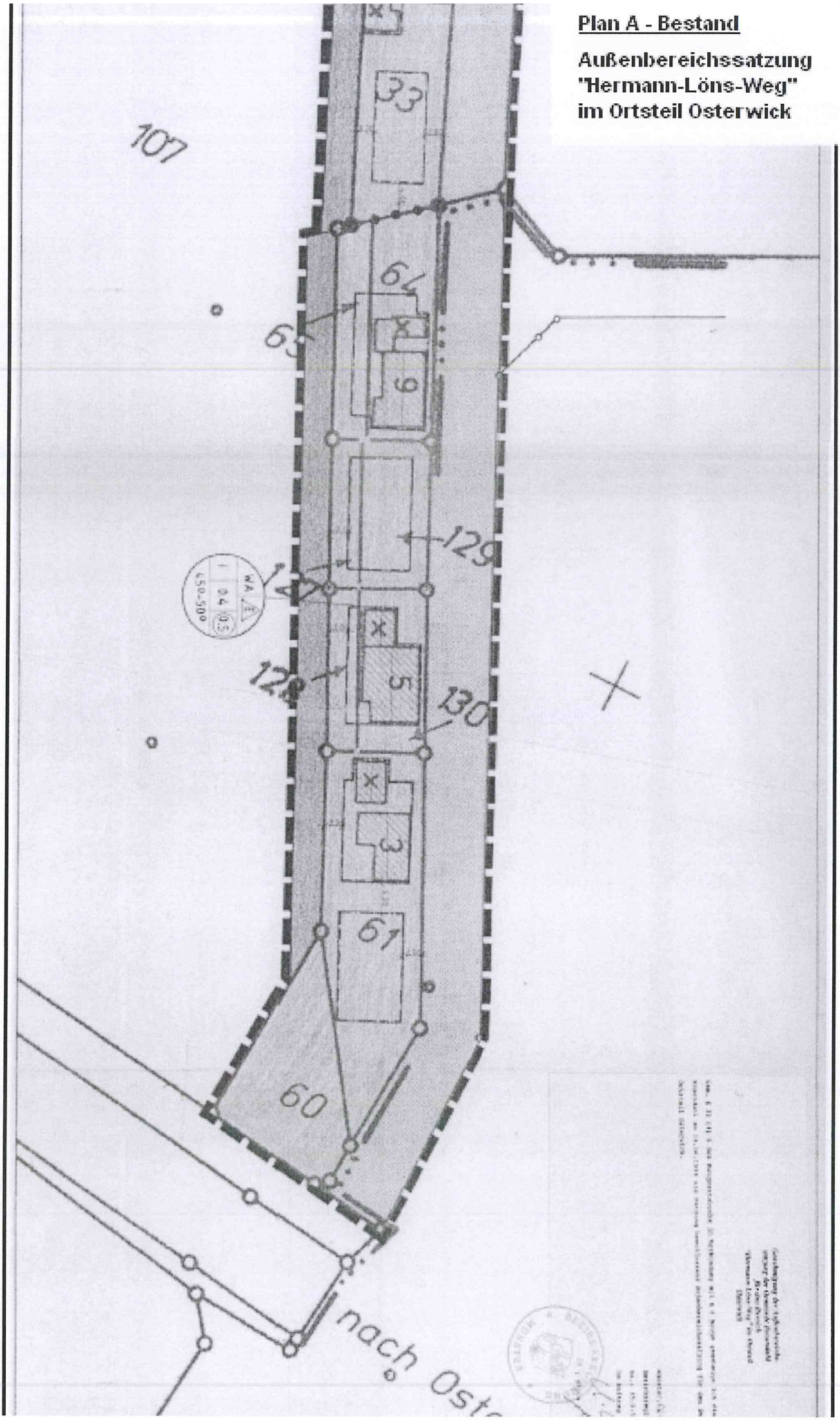
Planungsstand:

☐ Vorentwurf ☐ Entwurf gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung) ☐ Entwurf gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)

Datum: August 2013 Ausfertigung:

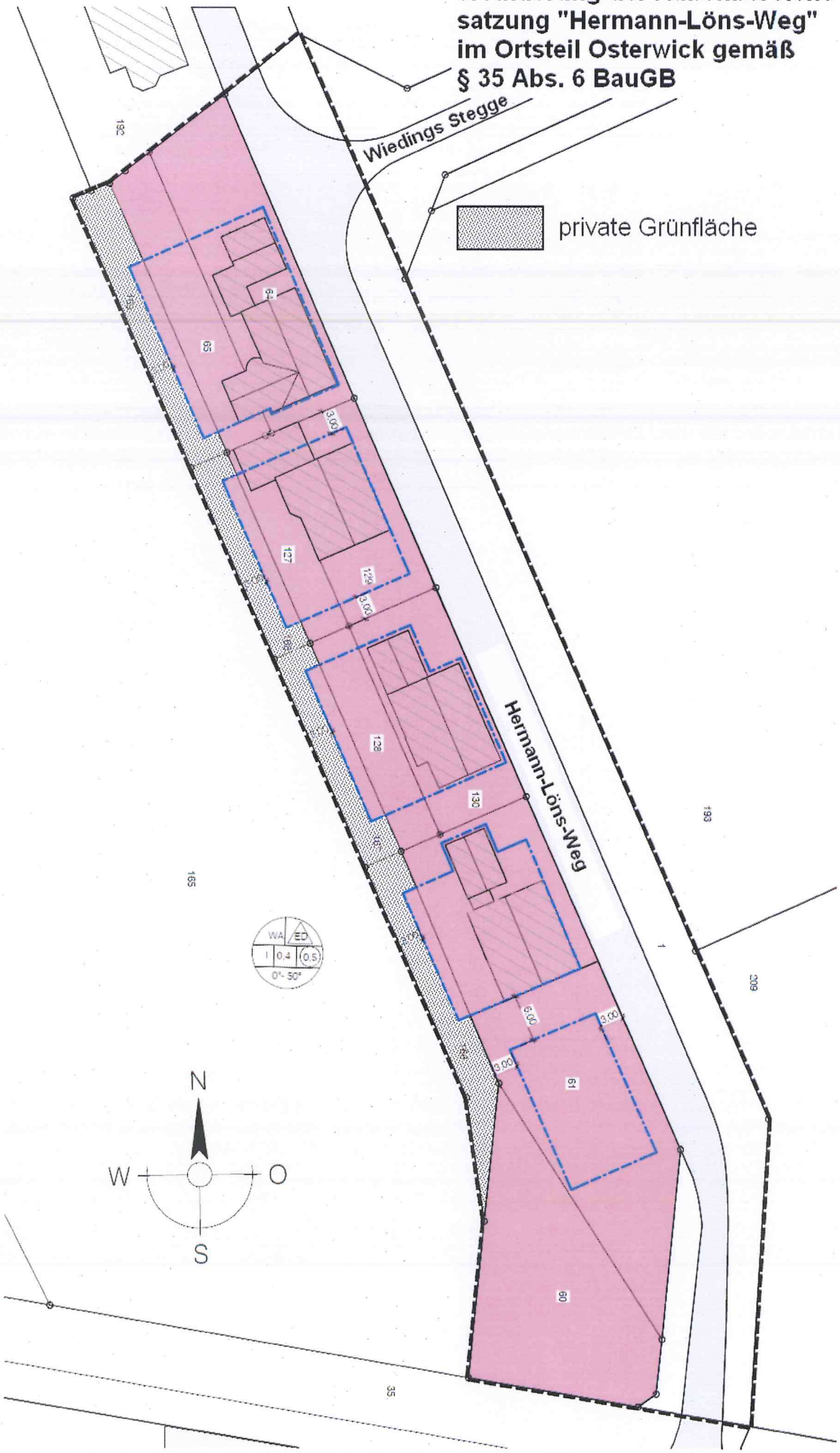
Gemeinde Rosendahl
Der Gemeindedirektor

Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl:
Architekturbüro
Hidding & Schwanekamp GbR
Wibbeltstraße 7
48720 Rosendahl
Tel. 02547 / 939 72 52


Plan A - Bestand
Außenbereichssatzung
"Hermann-Löns-Weg"
im Ortsteil Osterwick
107
33
64
63
9
129
5
130
3
61
60
nach Ost

Plan B - Änderung

3. Änderung der Außenbereichs-satzung "Hermann-Löns-Weg" im Ortsteil Osterwick gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAU GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II * — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausnahmeregelung (s. textliche Festsetzungen)

(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; PFLANZ- U: ERHALTUNGSGEBOTE

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GFL — mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Sichtbehinderungen freizuhalten)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAU GB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUO NW

z.B. 0°-50° — Dachneigung

SD — Satteldach einschl. Krüppelwalmdach

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude

vorgeschlagene Gebäude

Leitung ober- unterirdisch

E — Elektrizität

W — Wasser

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Begründung
zur
3. Änderung der Außenbereichssatzung „Hermann-Löns-Weg“
im Ortsteil Osterwick gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Geltungsbereich

Die 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Hermann-Löns-Weg“ im Ortsteil Osterwick gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 20, Flurstücke Nr. 60, 61, 64, 65, 127, 128, 129, 130, 166, 167, 168 und 169, welche im Außenbereich westlich der Straße „Hermann-Löns-Weg“ gelegen sind.

Vorhaben/Ziel der Planung

Das auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 20, Flurstück Nr. 61 vorhandene Wohnhaus (Hermann-Löns-Weg 3) soll für die nachfolgende Generation um einen Anbau mit Flachdach erweitert werden.
Westlich des vorgenannten Grundstückes befindet sich ein 5 m breites Flurstück Nr. 166, das eigentumsrechtlich zum Flurstück Nr. 61 gehört. Dieses Flurstück wurde in der geltenden Außenbereichssatzung als private Grünfläche festgesetzt. Der geplante Anbau soll in einer Tiefe von 2 m auf der festgesetzten Grünfläche errichtet werden.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist die Änderung der Außenbereichssatzung "Hermann-Löns-Weg" dahingehend notwendig, die westliche Baugrenze bis auf 3 m an die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 166 zu erweitern und die Errichtung von Flachdächern zuzulassen.

Eine vergleichbare Grundstückssituation besteht für die nachfolgenden Wohngebäude

Hermann-Löns-Weg 5 (Flurstücke Nr. 130, 128 und 167)
Hermann-Löns-Weg 7 (Flurstücke Nr. 129, 127 und 168) sowie
Hermann-Löns-Weg 9 (Flurstücke Nr. 64, 65 und 169)

Auch für diese Wohngebäude wurde in der Außenbereichssatzung „Hermann-Löns-Weg“ jeweils das westliche Flurstück in einer Breite von 5 m als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Daher ist es sinnvoll, auch für diese Grundstücke eine Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebäudes für die nachfolgende Generation zu schaffen.

Für diese Grundstücke werden daher die durch die Außenbereichssatzung individuell festgesetzten Baugrenzen jeweils in westlicher Richtung erweitert und in einer Tiefe von jeweils 2 m auf der ausgewiesenen 5 m breiten privaten Grünfläche festgesetzt. Für diese erweiterten Baufenster ist die private Grünfläche aufzuheben und als Wohnbaufläche festzusetzen.

Damit ein Anbau mit Flachdach errichtet werden kann, wird die Dachneigung von 0 ° bis 50 ° festgesetzt. Ferner wird für die nachfolgende Generation auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen.

Durch diese 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Hermann-Löns-Weg“ wird der Geltungsbereich nicht erweitert. Die maßvolle Erweiterung der Wohnbaufläche und der Baugrenzen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht der

Zielsetzung der Gemeinde Rosendahl, bei vorhandenen Wohngebäuden eine planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeit für die nachfolgende Generation zu schaffen.

Erschließung

Die Erschließung der obengenannten Grundstücke erfolgt über die Straße „Hermann-Löns-Weg". Durch die 3. Änderung der Außenbereichssatzung "Hermann-Löns-Weg" ergeben sich keine Änderungen der Erschließungssituation.

Altlasten

Altlasten sind nicht vorhanden.

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird durch diese Änderung nicht berührt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/Min. für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.
Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr vorhandene Löschwassermenge von 9.700 Liter abgesichert. Sollten diese Wassermengen nicht ausreichen kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Zur Löschwasserentnahme sind die eingebauten Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsplatz W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr" wird hingewiesen."

Denkmale

Auf den Grundstücken und deren unmittelbarer Umgebung gibt es keine Denkmale bzw. Bodendenkmale. Treten bei Bodenarbeiten kulturhistorisch wichtige Funde zu Tage, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Rosendahl zu verständigen.

Artenschutz

Der Artenschutz wurde von einem Gutachter geprüft. Das Gutachten ist dieser Begründung als **Anlage I** beigefügt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten sind.

Die Änderung der Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Hermann-Löns-Weg“ weiter

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Bewertung des Eingriffs- und Ausgleiches erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe Eingriffsbewertung (Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW). In diesem Verfahren werden der Ausgangszustand der Fläche vor der Änderung (Bewertung 1) und der Zustand der Fläche gemäß den Festsetzungen der Änderung (Bewertung 2) ermittelt. Die hieraus resultierende Biotopwertdifferenz (Bewertung 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich des Eingriffs durch die Änderung im Plangebiet möglich oder anderweitig auszugleichen ist.

1. **Ausgangszustand** (Bewertung 1)

Die erweiterten Baugrenzen im Bereich „Allgemeines Wohngebiet" (WA) sind nicht auszugleichen.
Für die Änderung der Festsetzung der einzelnen Teilflächen von Private Grünfläche in „Allgemeines Wohngebiet" (nachfolgend als Erweiterungsfläche bezeichnet) ist jedoch ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Die einzelnen Erweiterungsflächen sind aus der **Anlage II** zur Begründung zu entnehmen.

Da es für die „Private Grünfläche" keine Festsetzung für die Bepflanzung gibt, wird hier ein strukturarmer Zier- und Nutzgarten angenommen. Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 2 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der laut Anlage II zur Begründung ermittelten Grundstücksflächenergeben sich für die einzelnen Grundstücke folgende Berechnungen:

Hermann-Löns-Weg 3	Erweiterungsfläche: 32 m² x 2* =	64 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 5	Erweiterungsfläche: 42 m² x 2* =	84 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 7	Erweiterungsfläche: 41 m² x 2* =	82 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 9	Erweiterungsfläche: 48 m² x 2* =	96 Biotopwertpunkte
insgesamt:		326 Biotopwertpunkte

*x 2 (Grundwert Ausgangszustand)

2. **Änderung** (Bewertung 2)

Die jeweiligen Erweiterungsflächen werden bewertet als Biotoptyp 1.0 (versiegelte Fläche). Dieser Biotoptyp wird im Planungszustand mit dem Grundwert 0 multipliziert, um den Biotopwertpunkt zu ermitteln. Somit ergeben sich für alle Erweiterungsflächen **0 Biotopwertpunkte.**

3. **Biotopwertdifferenz** (Bewertung 3)

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich folgende **Biotopwertdefizite**:

	(Bestand (Bewertung 1) ./. Änderung (Bewertung 2)		
Hermann-Löns-Weg 3	64 Biotopwertpunkte ./. 0	=	64 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 5	84 Biotopwertpunkte ./. 0	=	84 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 7	82 Biotopwertpunkte ./. 0	=	82 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 9	96 Biotopwertpunkte ./. 0	=	96 Biotopwertpunkte
insgesamt:			326 Biotopwertpunkte

Durch die Änderung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 326 Biotopwertpunkten.

Im Rahmen der 3. Änderung der Außenbereichssatzung Hermann-Löns-Weg werden keine Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen. Über die Kompensation der einzelnen Biotopwertdefizite ist von der Genehmigungsbehörde mit dem konkreten Vorhaben nach §§ 13- 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen zu entscheiden.

Anlage I zur Begründung
zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung
„Hermann-Löns-Weg" im Ortsteil Osterwick

Walter Bednarek

48720 Rosendahl I, den 03.09.2013

Haselhof 4

Gutachten

Beurteilung der ornithologischen Fauna

1. Einleitung

Ornithologische Bestandsaufnahmen werden in der Regel im Frühjahr durchgeführt, wobei die angewandte Methodik von der Fragestellung abhängig ist. D. h., der Untersuchungsmodus hängt davon ab, ob „nur" eine qualitative, das Artenspektrum betreffende Fragestellung vorliegt, oder ob eine quantitative, bezüglich der Abundanzen der Arten gefordert wird. Da es zu dieser Jahreszeit – Anfang September -, weder möglich ist, das Artenspektrum noch die Siedlungsdichte aller Arten zu erfassen, kann eine Beurteilung nur aufgrund der vorhandenen abiotischen Faktoren (Gebäude) und biotischen (Fauna) durchgeführt werden.

2. Material und Methode

Das Untersuchungsgebiet wurde einmal begangen (1 Std.) und alle wesentlichen Faunen-Elemente und zusätzliche auch potentielle, die Ornifauna beeinflussenden Faktoren (Formschnitt, Pestizide, Art der Rasenfläche u. a.) kartiert. Vogelstimmen und Vögel, soweit vorhanden, wurden notiert.

3. Faunistische Bestandsaufnahme

Bis auf eine Ausnahme vor einem Haus – Boden ohne jegliche Bepflanzung – ist der Streifen vor den Häusern bis zum Hermann Löns-Weg gepflastert, direkt an dem einen oder anderen Haus befinden sich spärliche Gartenpflanzen. Alle Gärten sind durch „Anlagen" – kurz geschnittene Rasenflächen, Ziersträucher – Rosen, Rhododendron, Hortensien Buchsbaum etc. etc., gekennzeichnet, z. T. sind sie noch

einmal unterstrukturiert durch in Form geschnittene Sträucher, Hecken (z. B. Liguster, Thúja spec.).

Der auf dem Bebauungsplan grün gekennzeichnete Streifen grenzt an ein Maisfeld, dessen Rand zu den Grundstücken böschungsartig ansteigt. Dort wachsen, bedingt durch den Einsatz von Herbiziden, keine Pflanzen der Ackergesellschaften, bis auf einige, von einem Anwohner angebaute, Zucchini und Kürbisse (Zierkürbisse). Ansonsten ist dieser „Böschungstreifen" steril. Die dann folgende Abgrenzung zu den Gärten wird durch unterschiedliche einheimische und fremdländische Sträucher / Bäume gestaltet (Bäume: u. a. Esche, Kastanie, Metasequoia, Kirschen, Rotbuche, Fichten spec.. Sträucher: Hartriegel, Flieder, Hasel, Thúja, Wachholder, Kirschlorbeer, Eiben). Die Sträucher sind z. T. als Hecken gezogen (insbesondere wird ein Grundstück durch eine drei bis vier Meter hohe Scheinzypressen Hecke geschützt) , teils einem säulenartigen Formschnitt unterzogen.

Das bis zur Holtwicker Straße reichende Grundstück Kliegel ist vollkommen durch eine dichte Bepflanzung, mit z. T. Heckencharakter zum Herrmann Löns-Weg, Holtwicker Straße und zum Maisfeld umgeben. Der Garten selbst wird leicht dominiert durch eine „gepflegte" Rasenfläche, die mit vielen Ziersträuchern (Rosen, Hortensien etc. etc.) und sorgfältig beschnittenen, nicht blühenden, Sträuchern umgeben bzw. auch unterbrochen wird.

4. Bebauung

Die einzelnen Siedlungshäuser sind z. T. sehr individuell gestaltet und machen einen äußerst gepflegten Eindruck.
Öffnungen, die Vögel, z. B. durch „offene" Dachübergänge oder Nischen

4. Ornithologische Bewertung der Untersuchungsfläche

Bis auf eine Vogelart (Grünfink, Warnruf), konnten keine weiteren Vögel direkt festgestellt werden.
Alle Gärten sind reich strukturiert, aber sehr steril. Sie sind gekennzeichnet durch „gepflegte" Anlagen und kurz geschnittene Rasenflächen, ohne zweikeimblättrigen

Durchwuchs. Fremdländische Straucharten / Bäume – bis auf die Begrenzung des Grundstückes Kliegel zum Herrmann Löns-Weg – dominieren die Gärten. Diese Pflanzen bieten den Vögeln keine Nahrung (auch nicht einheimischen Insekten), wenn auch bedingt eine Nisthilfe, sowie die monokulturartigen Rasenflächen - sieht man von Amseln einmal ab – als Nahrungsquelle kaum genutzt werden können. Aufgrund dieser Feststellung kann davon ausgegangen werden, dass nur eine arten-, wahrscheinlich auch individuenarme Vogelwelt grundsätzlich vorhanden ist, von Arten, die keine spezielle ökologische Nische benötigen. Da insbesondere auch im Bereich zum Maisfeld (eine landwirtschaftliche Fläche, die für Vögel eine Nahrungswüste darstellt) nicht einheimische Pflanzenarten verstärkt stehen, ist davon auszugehen, dass auch zur Brutzeit Vögel nur begrenzt hier brüten, wenn überhaupt. Nicht ganz außer Acht darf man nicht die auf der anderen Seite des Hermann Löns-Weges gelegen extensiv genutzte Weidefläche lassen, die als potentieller Nahrungsraum von einigen Arten theoretisch genutzt werden kann und die in den gegenüberliegenden Hecken brüten könnten. Aber dies wären auch Arten, die in ihrem Bestand nicht gefährdet sind (Buchfinken, Grünfinken, Stieglitze u. a.) und dieser potentielle Nistbereich liegt weit von der Umbaumaßnahme entfernt.

Soweit es die Beurteilung der Gebäude erlaubt, muss davon ausgegangen werden, dass hier Vogelarten keine Nistmöglichkeiten finden.

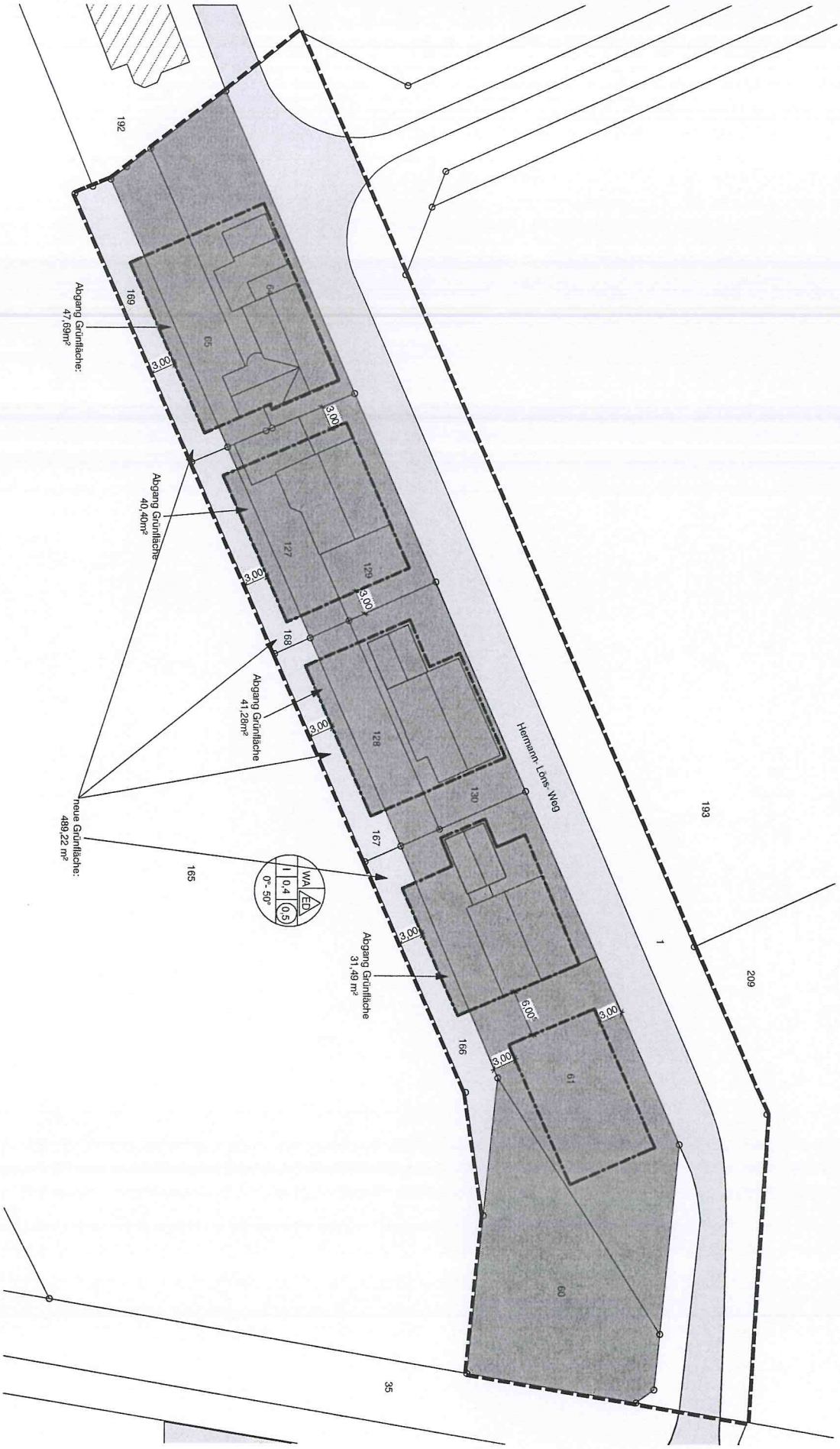
5. Die potentielle Gefährdung der Vogelarten durch die Hauserweiterung.

Durch einen Erweiterungsbau werden keine Vogelarten in der näheren und weiteren Umgebung der Baustelle gefährdet, da wahrscheinlich nur eine geringe Artenzahl bzw. Individuenzahl – wenn überhaupt in der direkten Nähe der Baustelle - dort brüten wird (Nahrungsmangel, Fremd-Flora). Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt und über die Wintermonate hinaus keinerlei Gefährdung eintritt.

Ich versichere, dass ich nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem neuesten Kenntnisstand das Gutachten unparteiisch aufgestellt habe.

Walter Bednarek

Walter Bednarek

Rosendahl, den 03.09.2013

Anlage II zur Begründung
zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung
„Hermann-Löns-Weg“ im Ortsteil Osterwick