Satzung

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

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380) und den §§ 2 Abs. 1, 10, 13 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Text, Begründung und Planzeichnungen zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Hermann-Löns-Weg“ im Ortsteil Osterwick beschlossen.

§ 1

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

§ 2

Für den im § 1 genannten Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zahl der Vollgeschosse:	**I**
Grundflächenzahl:	**0,4**
Geschossflächenzahl:	**0,5**
Dachneigung:	**0°-50°**

Die Baugrenzen und privaten Grünflächen werden entsprechend dem beigefügten **Plan B** festgesetzt.

Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

§ 3

Wohnnutzungen im Satzungsbereich genießen den immissionsschutzrechtlichen Schutzbereich eines Dorfgebietes nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 4

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** – Bestand; **Plan B** – Änderung) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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.

Somit werden für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

Zahl der Vollgeschosse:	I
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,5
Dachneigung:	0°-50°

Die Baugrenzen und privaten Grünflächen werden entsprechend dem beigefügten Plan B festgesetzt.

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

Wohnnutzungen im Satzungsbereich genießen den immissionsschutzrechtlichen Schutzbereich eines Dorfgebietes nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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**:

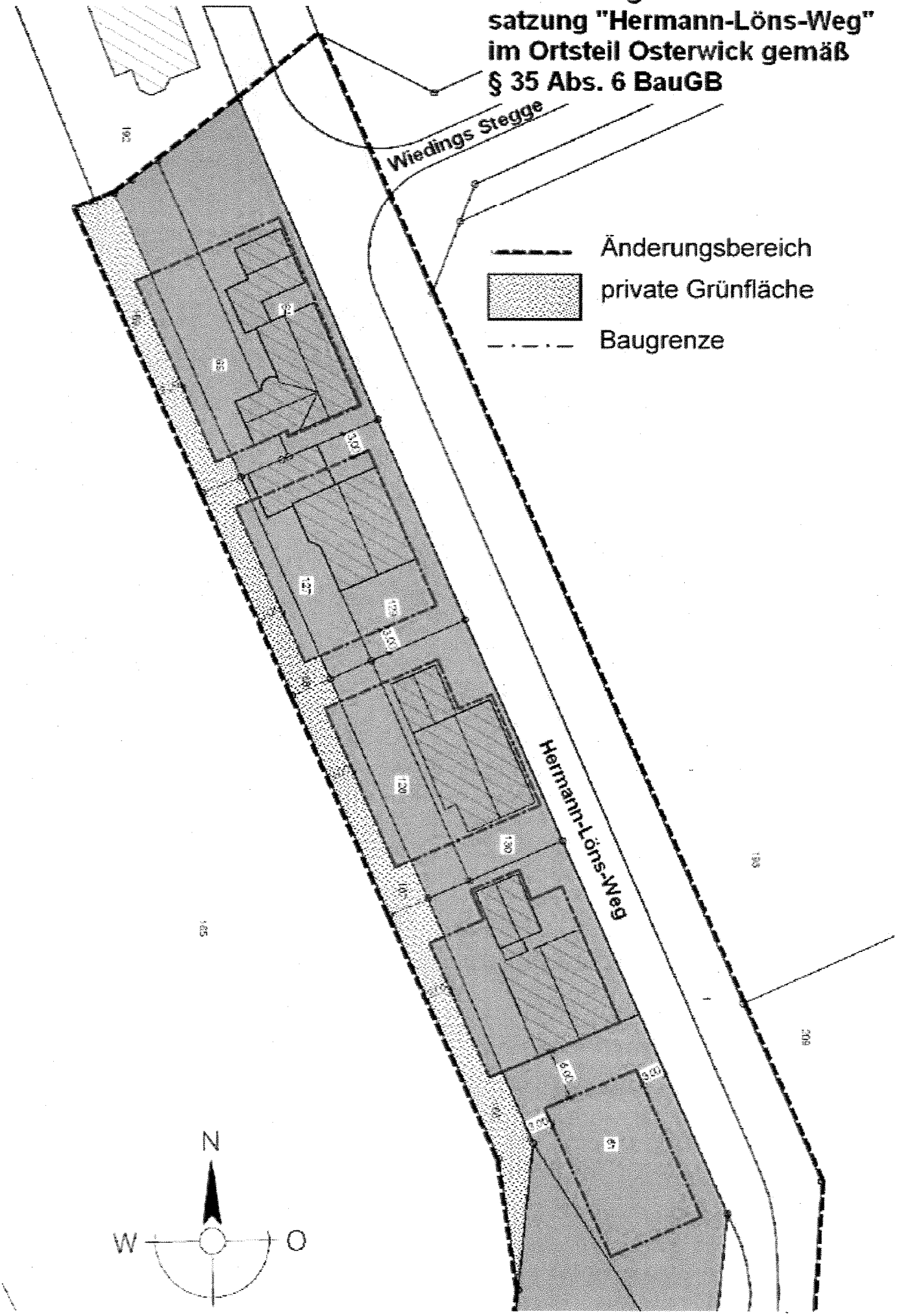
	(Bestand (Bewertung 1) ./. Änderung (Bewertung 2)		
Hermann-Löns-Weg 3	64 Biotopwertpunkte ./. 0	=	64 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 5	84 Biotopwertpunkte ./. 0	=	84 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 7	82 Biotopwertpunkte ./. 0	=	82 Biotopwertpunkte
Hermann-Löns-Weg 9	96 Biotopwertpunkte ./. 0	=	96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

Plan A - Bestand

Außenbereichssatzung
"Hermann-Löns-Weg"
im Ortsteil Osterwick

Plan B - Änderung

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