

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 **Schutzanspruch** 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 **Schutzanspruch** 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.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zugelassen, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist. Daher sind bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu den Einzelbauvorhaben die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 15 BNatSchG nachzuweisen.

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

**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 ist vollkommen durch eine dichte Bepflanzung, mit z. T. Heckencharakter zum Hermann 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 Vögeln, z. B. durch „offene“ Dachübergänge oder Nischen Nistgelegenheiten geben könnten, sind so gut wie nicht vorhanden.

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 zum Hermann 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.

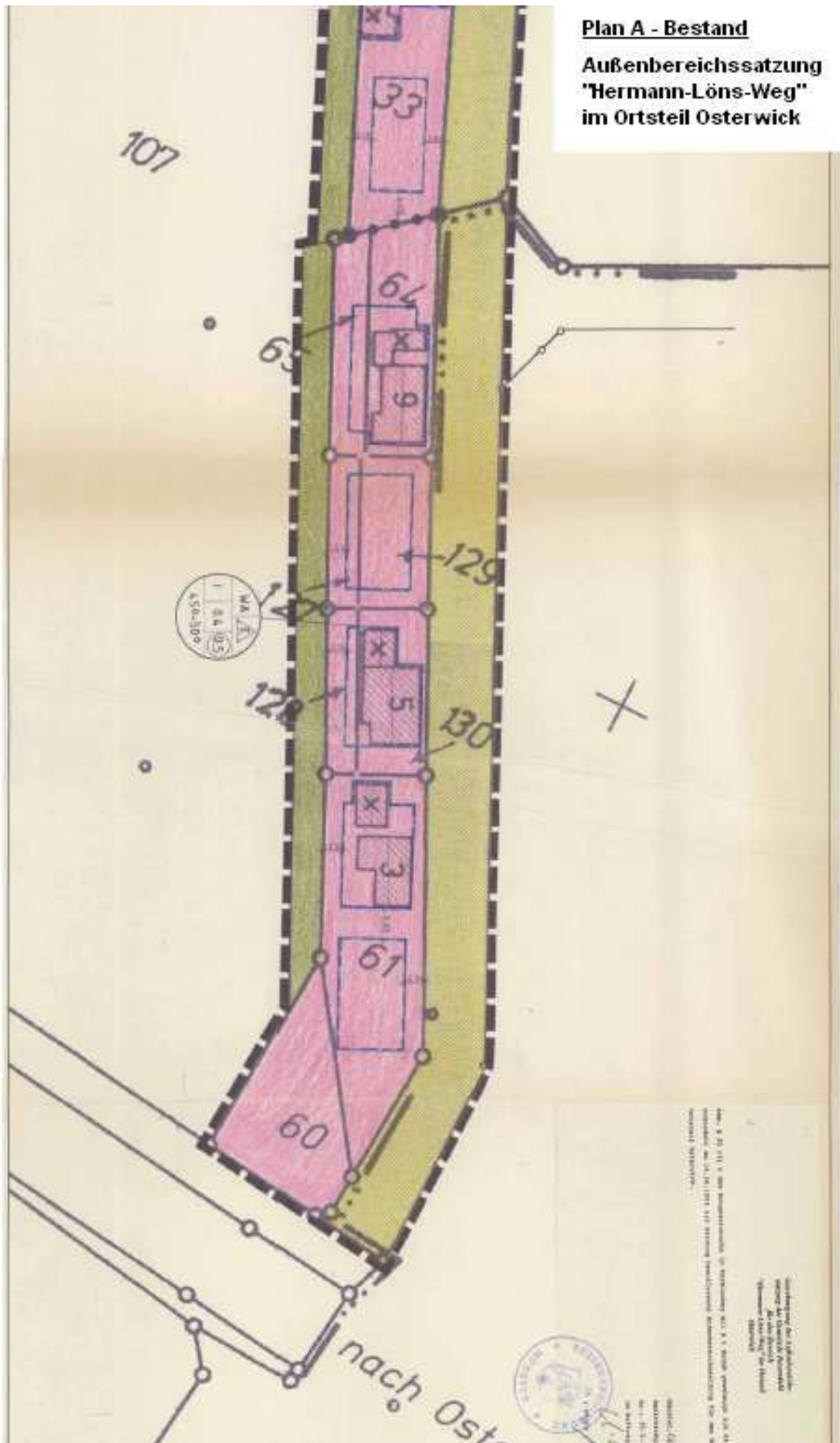


Walter Bednarek

Rosendahl, den 03.09.2013

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

