

**1. Änderungssatzung
zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1
Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 28.11.2014**

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) und den §§ 2 Abs. 1, 10 und 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 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 27.11.2014 die nachfolgende 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus Satzungstext, Planzeichnungen und Begründung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, beschlossen.

§ 1

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick der Gemeinde Rosendahl wird dahingehend erweitert, dass die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 53, 54 und 55 (Wohngrundstücke), das Flurstück Nr. 85 tlw. (Straßenfläche „Zum Bülden“ von der L 571 bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 53) einschließlich des Flurstückes Nr. 86 tlw. (Straßenseitengraben östlich der Straße „Zum Bülden“) sowie die Flurstücke Nr. 71 tlw. (Straßenseitengraben nördlich entlang der L 571) und 77 tlw. (Straßenfläche der L 571) zur Abrundung einbezogen werden.

Die Änderung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick sind der beigefügten unmaßstäblichen Planzeichnung (**Plan B** – Änderung) zu entnehmen.

§ 2

Für den ökologischen Ausgleich zusätzlicher Versiegelungsflächen durch weitere Baumaßnahmen werden in dem Änderungsbereich für

das Flurstück Nr. 53 – entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze
das Flurstück Nr. 54 – entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze
das Flurstück Nr. 55 – entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze

jeweils ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für heimische Gehölze entsprechend dem beigefügten **Plan C** festgesetzt.

Die im **Plan C** festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen, Obst oder Laubbäumen flächendeckend zu bepflanzen, und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Bei Verlust einzelner Pflanzen ist hierfür Ersatz zu pflanzen.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Craetaegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Weide

§ 3

Die beigefügten Planzeichnungen (**Plan A** – Bestand, **Plan B** – Änderung, **Plan C** – Fläche zur Anpflanzung und Erhaltungsbindung) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

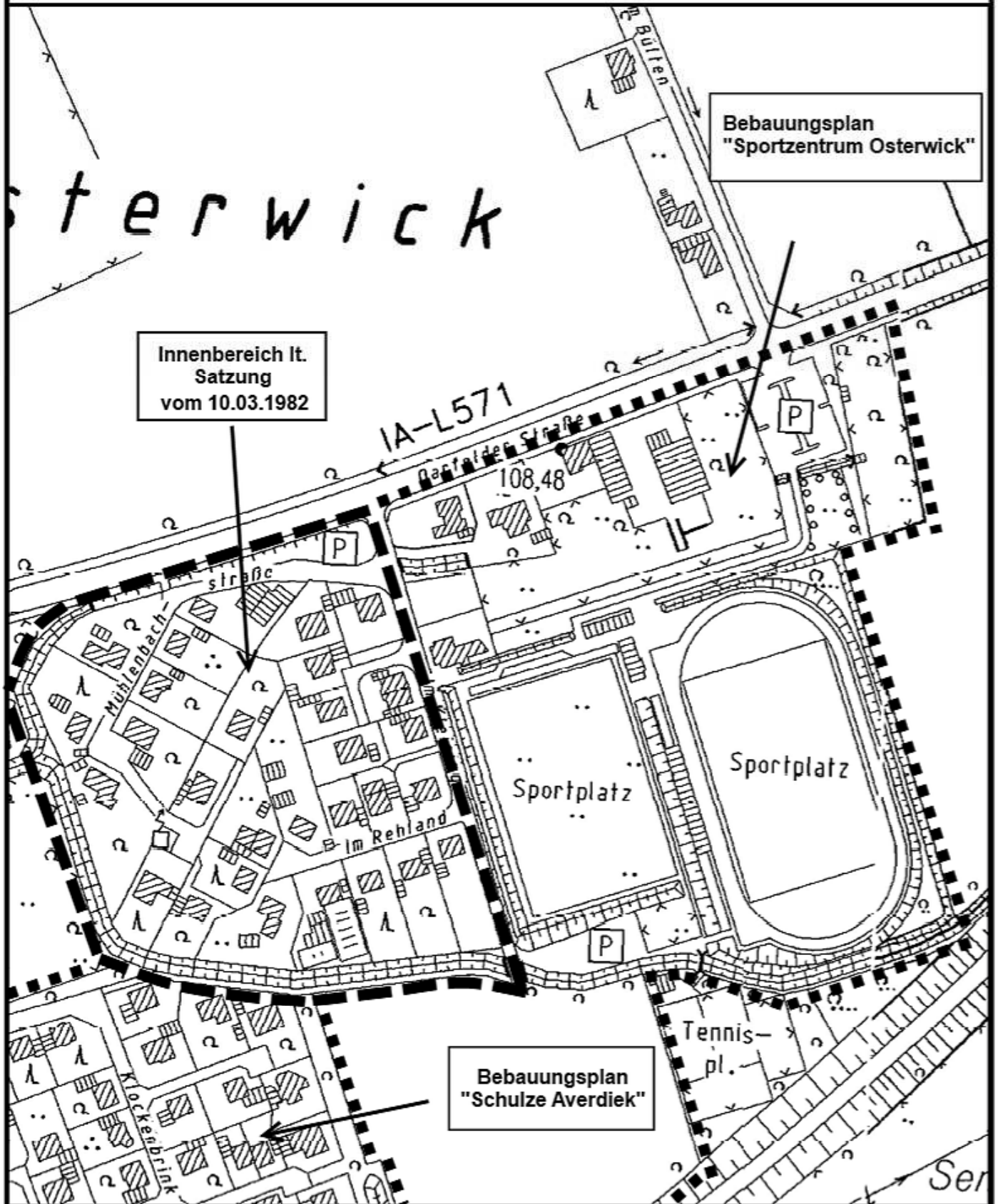
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Rosendahl

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick

Plan A - Bestand



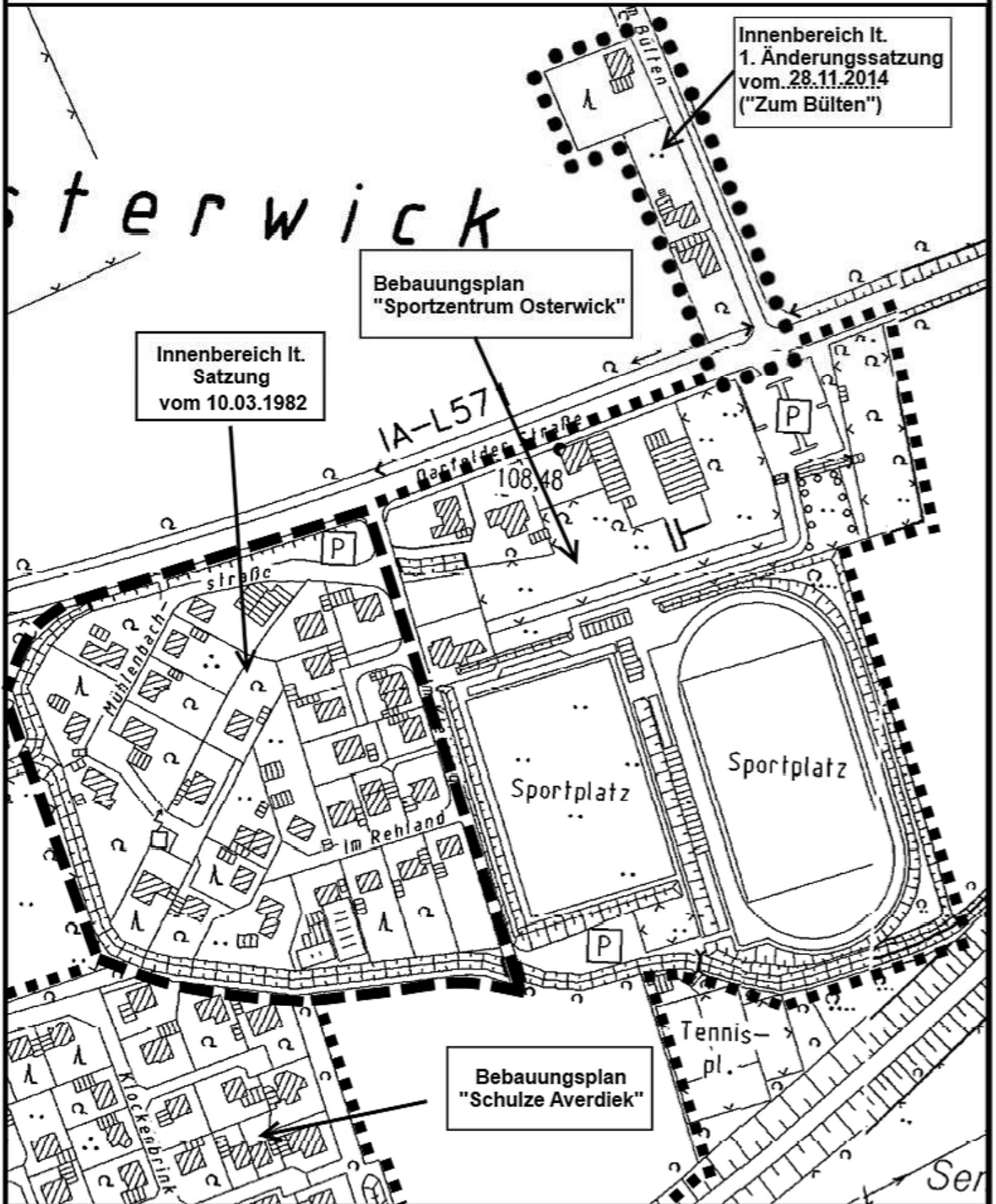
Maßstab: 1:2500



Gemeinde Rosendahl

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick

Plan B - Änderung



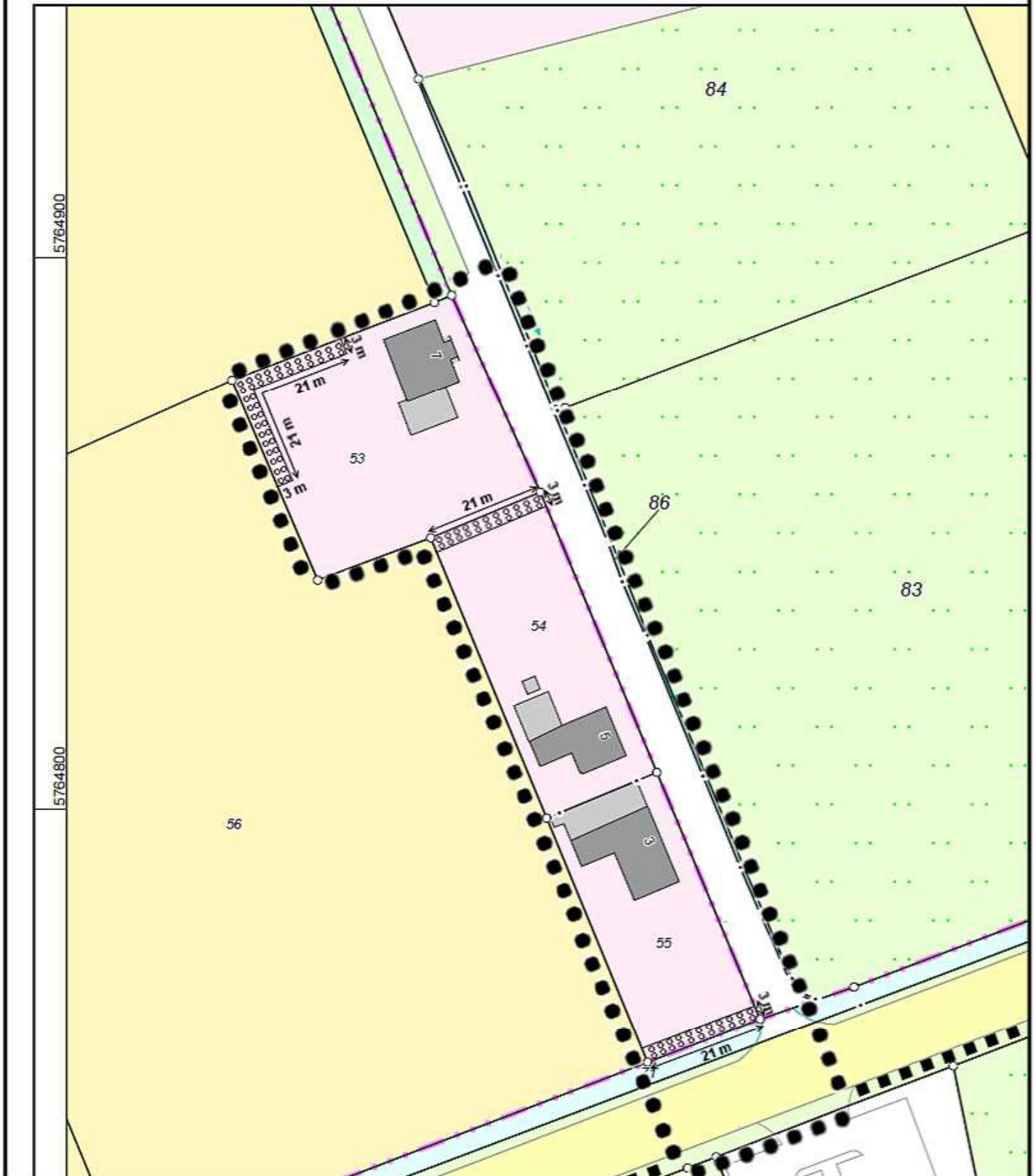
Maßstab: 1:2500



Gemeinde Rosendahl

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick

Plan C - Fläche für Anpflanzung und Erhaltungsbindung



Änderungsbereich der
1. Änderungssatzung



Fläche für Anpflanzung und Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen



Abgrenzung des Bebauungsplanes
"Sportzentrum Osterwick"

Begründung

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 1980 die Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick gemäß § 34 Abs. 2 des früheren Bundesbaugesetzes beschlossen. Die Satzung ist nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Rosendahl am 13.03.1981 in Kraft getreten.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück Nr. 53 möchte südöstlich des auf dem Grundstück vorhandenen Einfamilienhauses ein Wohnhaus für seinen Sohn errichten. Auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken ist es unter Umständen aufgrund deren Größe und des Zuschnittes der Grundstücke möglich, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein weiteres Wohngebäude für die nachfolgende Generation zu errichten.

Im Ortsteil Osterwick stehen derzeit keine gemeindlichen Grundstücke für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus zur Verfügung. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes ist noch nicht in Angriff genommen.

Ziel der 1. Änderung ist es, die Wohngrundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstücke Nr. 53, 54 und 55 (Wohngebäude „Zum Bülden“ mit den Hausnummern 3, 5 und 7) in die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Osterwick einzubeziehen. Einbezogen in den Änderungsbereich werden auch die Straßenfläche „Zum Bülden“ von der L 571 bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 53 (Flurstück Nr. 85 tlw.) einschließlich des Straßenseitengrabens (Flurstück Nr. 86 tlw.) sowie der Straßenseitengraben nördlich entlang der „Darfelder Straße“ (L 571, Flurstück Nr. 71 tlw.) und die Straßenfläche der „Darfelder Straße“ (L 571, Flurstück Nr. 77 tlw.), um die Wohnbaugrundstücke an den Innenbereich anzuschließen.

2. Voraussetzungen der Planung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Osterwick im Bereich des östlichen Ortsrandes werden bestimmt durch die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Osterwick vom 10.03.1981 und den sich anschließenden Bebauungsplan „Sportzentrum Osterwick“ (bepannter Innenbereich). Im nördlichen Bereich dieses Bebauungsplanes und westlich an diesen angrenzend befindet sich eine gewachsene Bebauungsstruktur mit älteren und neuen Wohnhäusern, die in unterschiedlicher Dichte tlw. in einem Abstand von ca. 50 m zu einander stehen. Nördlich dieser Wohnbebauung und durch diese geprägt befinden in einem Abstand von ca. 50 m auf den Flurstücken Nr. 53, 54

und 55, Wohngebäude in offener Bauweise mit angrenzenden Ziergärten, die durch die Nutzung und die Entstehungszeit des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Daher sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Einbeziehung der Wohngrundstücke „Zum Bülden“ 3, 5 und 7 in die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick gegeben.

Durch die Änderungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (siehe hierzu Ziffer 13 Umweltbelange).

Innerhalb des Änderungsbereiches existiert ausschließlich Wohnbebauung. Daher ist die Errichtung weiterer Wohnhäuser zwischen der bestehenden Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Da in der Innenbereichsatzung lediglich Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen getroffen werden, richten sich zukünftige Baumaßnahmen gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung und sind im Rahmen eines Bauantrages mit der Bauordnung des Kreises Coesfeld abzustimmen und zu genehmigen.

3. Entwicklung aus dem Regionalplan Münsterland

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Westmünsterland – weist für den Erweiterungsbereich zurzeit „Allgemeiner Siedlungsflächenbedarf“ (ASB) aus. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes, die derzeit erfolgt, kann der Erweiterungsbereich wegen der Geringfügigkeit nicht mehr dargestellt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

5. Erschließung

Die Erschließung der obengenannten Grundstücke erfolgt über die Straße „Zum Bülden“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal, der zur Kläranlage Osterwick führt.

Die Einbeziehung eines Teilbereiches der Straßenfläche der L 571 (Flurstück Nr. 77 tlw.) sowie des nördlich der L 571 vorhandenen Straßenseitengrabens in den Änderungsbereich hat lediglich die Funktion, die Wohnbaugrundstücke an der Straße „Zum Bülden“ an den Innenbereich anzubinden. Eine weitere Bebauungsmöglichkeit des nördlich an die L 571 angrenzenden Flurstückes Nr. 55 ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

6. Altlasten

Altlasten sind nicht vorhanden.

7. Immissionsschutz

Vom Büro Wenker und Gesing, Gronau, wurde eine geruchstechnische Untersuchung zur 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick erstellt (Bericht Nr. 2651.5/01 vom 08.10.2014). Diese ist der Begründung als Anlage II beigelegt.

Die geruchstechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von 9 % bis 13 % der Jahresstunden vorhanden sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zwischen Innenbereich und Außenbereich werden vom Kreis Coesfeld -Immissionsschutz- Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu einem Wert von 12 % der Jahresstunden toleriert.

In den mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 % beaufschlagten Bereichen kann somit eine neue Wohnbebauung zugelassen werden.

Lediglich im Bereich des bestehenden Wohnhauses „Zum Bülten 7“ sind Geruchsstundenhäufigkeiten bis 13 % vorhanden. Aufgrund des einen Gebäudes mit baulichen Bestandsschutz und auch vergleichbaren Geruchsimmissionen in dörflichen Bestandssituationen sowie dem Umstand, dass die Änderungssatzung hier keine Verschlechterung der Ausgangssituation durch zusätzliche Bebauung nach sich zieht, steht die Geruchshäufigkeiten von 13 % der Jahresstunden an nur diesem Bestandsgebäude dem städtebaulichen Ziel der Innenbereichssatzung nach Auffassung der Gemeinde Rosendahl nicht entgegen.

8. Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl 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 einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Direkt vor dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 14, Flurstück Nr. 53 befindet sich der Hydrant HR 340. Die Messung des Durchflusses an diesem Hydranten durch die Stadtwerke Coesfeld ergab eine Durchflussmenge von 65 m³/h. Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung 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.

10. 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.

11. Artenschutz

Der Artenschutz wurde von einem Gutachter geprüft. Das Gutachten zur Beurteilung der ornithologischen Fauna vom 16.04.2014 ist dieser Begründung als **Anlage III** beigefügt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Artenschutzes zu erwarten sind.

12. Festsetzung eines Anpflanzungs- und Erhaltungsgebotes für einheimische Gehölze laut Plan C

Für den ökologischen Ausgleich zusätzlicher Versiegelungsflächen durch weitere Baumaßnahmen werden in dem Änderungsbereich für

das Flurstück Nr. 53 – entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze
 das Flurstück Nr. 54 – entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze
 das Flurstück Nr. 55 – entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze

jeweils ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für einheimische Gehölze entsprechend dem beigefügten **Plan C** festgesetzt.

Die im **Plan C** festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen, Obst- oder Laubbäumen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen. Bei Verlust einzelner Pflanzen ist hierfür Ersatz zu pflanzen.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Craetaegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Salix alba

Weide

Grundlage dieser Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzung ist die der Begründung beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Mit dem Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot wird gleichzeitig der Empfehlung aus dem Gutachten zur Beurteilung der ornithologischen Fauna vom 16.04.2014 gefolgt, wonach für die ornithologische Fauna des gesamten Bereiches der 1. Änderungssatzung eine Aufwertung der vorhandenen Nutzgärten sinnvoll wäre.

13. Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB für diese Satzung nicht vorgesehen. Dennoch ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Erholungsfunktion und des Immissionsschutzes ergeben sich keine Änderungen. Durch die Erweiterung der Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick wird die bereits vorhandene Wohnnutzung hier fortgesetzt. Unzumutbare Störungen der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild

Auf das Gutachten zur ornithologischen Fauna (Ziffer 11) wird verwiesen.

Es wurde im Rahmen des Gutachtens nicht festgestellt, dass schützenswerte Tier- und Pflanzenarten in dem Änderungsbereich vorzufinden sind. Die Flurstücke Nr. 53, 54 und 55 befinden sich in einem guten gärtnerisch gepflegten Zustand und werden regelmäßig bearbeitet.

Zudem sind die Grundstücke von Ackerflächen umgeben, die regelmäßig gepflügt und gedüngt werden.

Eine Bebauung dieses Bereiches mit Wohngebäuden erfolgt zwischen den bereits vorhandenen Wohnhäusern, der L 571 und schließt sich an eine bestehende südlich vorhandene Bauzeile an. Hierdurch wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Daher sind auch Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Außenbereiches nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden, Wasser

Es ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Danach sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Eine Versiegelung mit einer Wohnhausbebauung stellt eine geringe Beeinträchtigung für den Boden dar. Somit ist diese Änderung aus Sicht des Bodenschutzes zu vertreten.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Ein Teilbereich des vorhandenen Straßenseitengrabens (Flurstück Nr. 71 tlw.) wird in den Änderungsbereich einbezogen. Negative Auswirkungen für den Straßenseitengraben sind ebenfalls nicht gegeben.

Die Grundstücke, Zum Bülden 3, 5 und 7, sind an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

Schutzgüter Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und das Klima sind durch die Einbeziehung der Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick nicht zu erwarten, da von möglichen Bauvorhaben in diesem Bereich keine besonderen Emissionen, die die Luft oder das Klima betreffen, zu erwarten sind.

14. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die nachstehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil dieser Begründung. Durch die Festsetzung eines Anpflanzungs- und Erhaltungsgebotes in dem Änderungsbereich laut **Plan C** ist der ökologische Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs im Änderungsbereich möglich.

Aufgestellt im April 2014

Gemeinde Rosendahl

Anlage I zur Begründung

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.

Ökologische Auswirkungen durch die Einbeziehung des Planbereiches in den Innenbereich sind nur auf den Flurstücken Nr. 53, 54 und 55 zu erwarten. Daher erfolgt die Bilanzierung nur für diese Grundstücke.

Die Gesamtfläche dieser Grundstücke beträgt: 3.916 qm

1. Ausgangszustand (Bewertung 1) laut Anlage I zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- 1) Die versiegelte Fläche auf den Grundstücken Nr. 53, 54 und 55 beträgt 720 m². Diese ist im Ausgangszustand mit dem Wert 0 zu multiplizieren. Daher ergibt sich folgende Berechnung:

versiegelte Fläche 720 m² x 0* = 0 Biotopwertpunkte

*x 0 (Grundwert Ausgangszustand)

- 2) Im Planbereich sind 4 hochstämmige Obstbäume vorhanden. Die vorhandenen niedrigen Obstbäume werden den strukturarmen Gärten zugerechnet. Für die hochstämmigen Obstbäume ist eine Grundfläche von 15 qm und ein Grundwert von 6 im Ausgangszustand anzunehmen. Daher ergibt sich folgende Berechnung:

Fläche Bäume 60 m² x 6* = 360 Biotopwertpunkte

*x 6 (Grundwert Ausgangszustand)

- 3) Die verbleibenden Grundstücksflächen von 2.836 m² werden als strukturarmer Garten genutzt. Dieses ist ein Garten, indem einheimische Laubbäume und Hecken aus Laubgehölzen weniger als 30% der Fläche ausmachen. Für diese Gärten ist ein Grundwert von 2 im Ausgangszustand anzunehmen.

Daher ergibt sich folgende Berechnung:

strukturamer Nutzgarten 2.836 m² x 2* = 5.672 Biotopwertpunkte

*x 2 (Grundwert Ausgangszustand)

Somit ergibt sich im **Ausgangszustand** ein Wert von **insgesamt 6.032 Biotopwertpunkten**.

2. Planungszustand (Bewertung 2) laut Anlage II zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- 1) Die versiegelten Flächen auf den Grundstücken Nr. 53, 54 und 55 betragen derzeit insgesamt 720 m². Durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich richtet sich eine weitere Bebaubarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung) nach der vorhandenen Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den südlich der L 571 (Bebauungsplan Sportzentrum Osterwick) gelegenen Grundstücken. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,4 (40% der Grundstücksfläche) festgesetzt. Für Garagenflächen, Zufahrten und Terrassen können 50 % zusätzlich, somit insgesamt 60% der noch bebaubaren Grundstücksflächen versiegelt werden.

Auf dem Grundstück Nr. 55 ist ein Grundstücksstreifen von 10 m Breite zur Grundstücksgrenze als Abstandsfläche zur „Darfelder Straße“(L 571) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zwischen den Gebäuden „Zum Bülden“ 3 und 5 ist keine weitere Bebauung möglich.

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude ist zu bestehenden Wohngebäuden ein Abstand (Bauwuch) von mindestens 6 m einzuhalten. Diese Abstandsflächen sind nicht bebaubar.

Auf dem Flurstück Nr. 53 ist nur im südöstlichen Bereich eine weitere Bebauung möglich. Diese orientiert sich an der Abgrenzung der bereits vorhandenen Wohngebäude.

Laut **Anlage II** zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt sich eine mögliche zusätzliche überbaubare Fläche von insgesamt 1.176 m² für die obengenannten Grundstücke. 60 % dieser Fläche ergeben 706 m², die versiegelt werden können und zu der bestehenden versiegelten Fläche von 720 m² hinzuzurechnen sind. Insgesamt wird somit eine versiegelte Fläche von 1.426 m² angenommen. Diese ist im Planungszustand mit dem Wert 0 zu multiplizieren. Daher ergibt sich folgende Berechnung:

versiegelte Flächen 1.426 m² x 0* = 0 Biotopwertpunkte

*x 0 (Grundwert Planungszustand)

- 2) Aus der beigefügten **Anlage II** zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergeben sich Anpflanzungsflächen für einheimische Gehölze (Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen) in einer Größe von insgesamt 252 m². Hieraus ergibt sich folgende Berechnung.

Fläche für Anpflanzungen (Hecken, Gebüsche, Feldgehölze)
252 m² x 7* = 1.764 Biotopwertpunkte

*x 7 (Grundwert Planungszustand)

- 3) Die verbleibenden Grundstücksflächen von 2.238 m² werden als strukturarmer Garten genutzt. Dieses ist ein Garten, indem einheimische Laubbäume und Hecken aus Laubgehölzen weniger als 30% der Fläche ausmachen. Für diese Gärten ist ein Grundwert von 2 im Planungszustand anzunehmen.
Daher ergibt sich folgende Berechnung:

strukturamer Nutzgarten 2.238 m² x 2* = 4.476 Biotopwertpunkte

*x 2 (Grundwert Planungszustand)

Somit ergibt sich im **Planungszustand** ein Wert von **insgesamt 6.240 Biotopwertpunkten**.

3. Biotopwertdifferenz (Bewertung 3)

Biotopwertpunkte Ausgangszustand	6.032
./. Biotopwertpunkte Planungszustand	6.240

Durch Planung entsteht ein Biotopwertpunkteüberschuss von 208 Biotopwertpunkten.

Anlage I zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick

- Ausgangszustand -



●●●●● Änderungsbereich der
1. Änderungssatzung

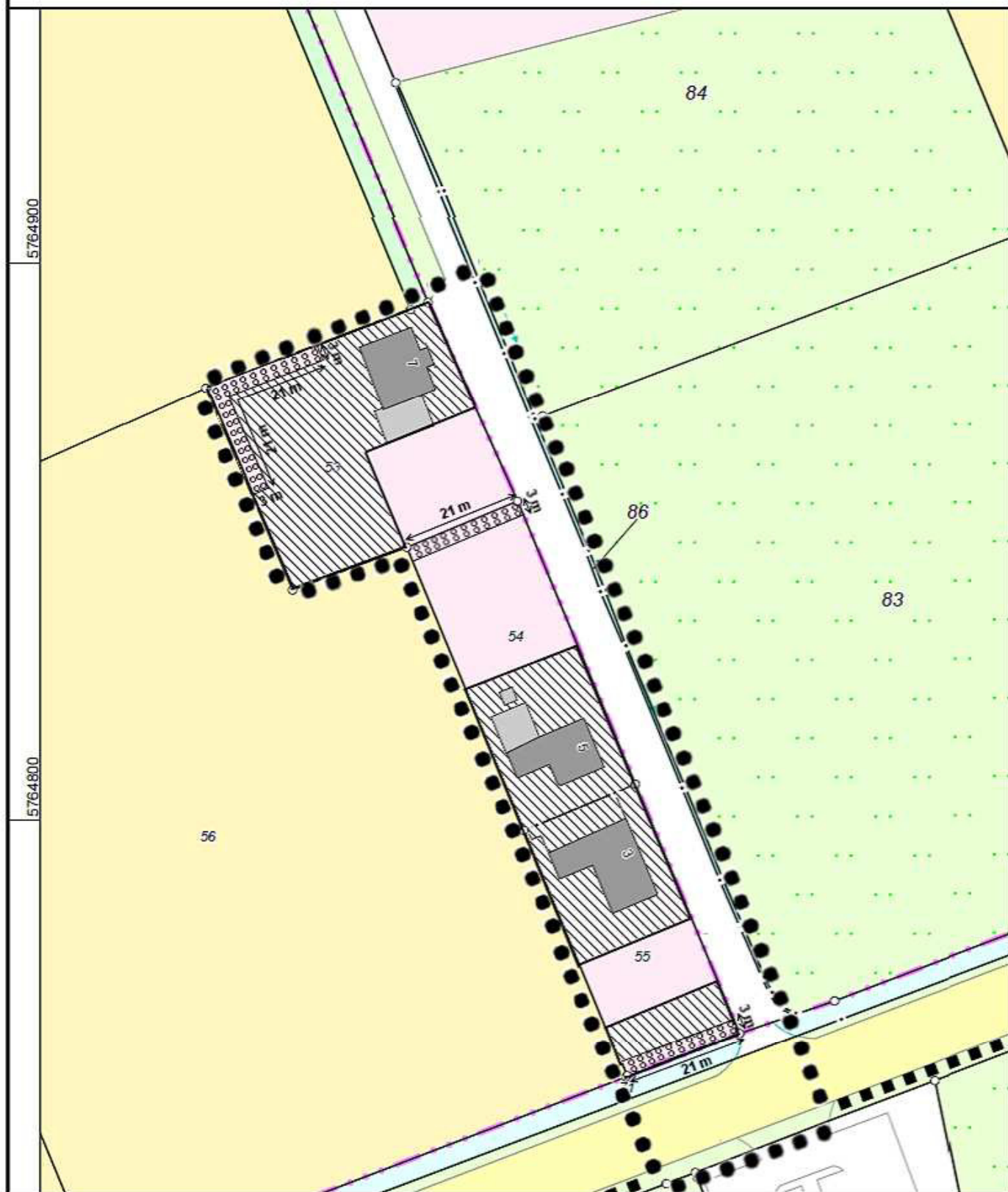
● vorhandener hochstämmiger
Baumbestand

■ ■ ■ ■ ■ Abgrenzung des Bebauungsplanes
"Sportzentrum Osterwick"

Anlage II zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Rosendahl über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Osterwick

- Planungszustand -



- ● ● ● ● Änderungsbereich der 1. Änderungssatzung
- ■ ■ ■ ■ Abgrenzung des Bebauungsplanes "Sportzentrum Osterwick"

- □ □ □ □ Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- □ □ □ □ zusätzliche Bebauungsflächen