



Offenlegungsausschreibung

1. Änderungssatzung
zur
Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“
vom 22.05.2018

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966), und des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), hat der Rat der Gemeinde Rödینگhausen in seiner Sitzung am 16.05.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Das Flurstück Gemarkung Schwenningdorf, Flur 3, Flurstück 76/2, wird teilweise entsprechend der zeichnerischen Darstellung in dem als Anlage zu dieser Satzung beigefügten Lageplan in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ vom 13.12.2012 zur Abrundung dieses Satzungsbereiches einbezogen und wird Bestandteil der Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ vom 13.09.2012. Der, den Einbeziehungsbereich des Flurstückes 76/1 (teilweise) und des Flurstückes 76/2 dargestellte Bereich im anliegenden Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

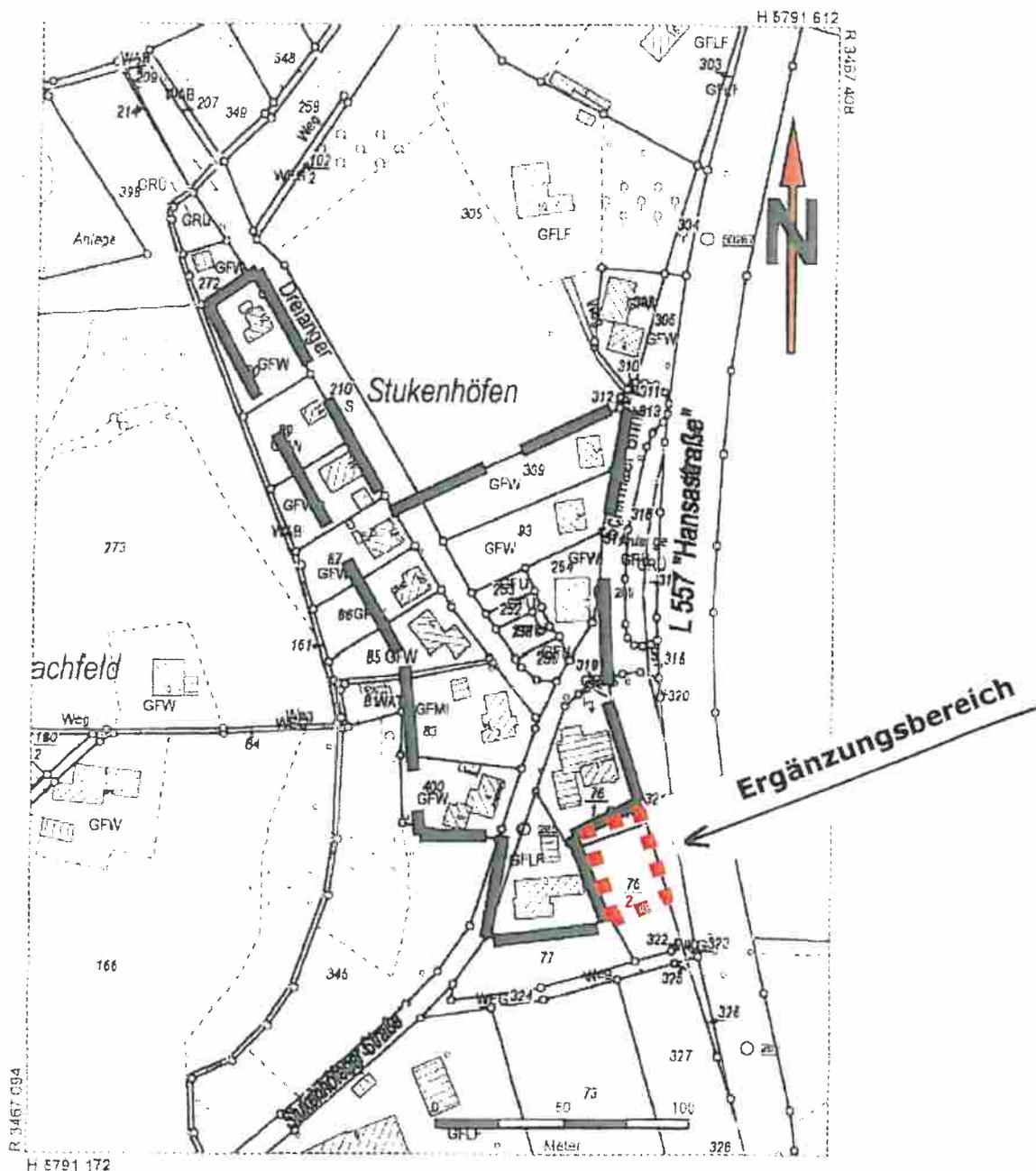
Die in der Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ vom 13.09.2012 normierten Festsetzungen gelten somit auch für dieses Einbeziehungsgrundstück.

§ 2

Alle übrigen Festsetzungen der Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ vom 13.09.2012 bleiben unverändert bestehen.

§ 3

Diese Satzung tritt gem. §§ 35 Abs. 6 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



Planzeichenerklärung:

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung



Gemeinde Rödinglehausen

Kreis Herford

**Begründung gem. §§ 35 Abs. 6
Baugesetzbuch (BauGB) zur**

**1. Änderungssatzung zur Satzung
der Gemeinde Rödinglehausen für den
städtebaulichen Außenbereich
„Dreieranger“**

Inhalt

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich
der Satzung**
- 3. Derzeitige Nutzung**
- 4. Übergeordnete Planung**
 - 4.1 Regionalplan**
 - 4.2 Flächennutzungsplan**
- 5. Satzungserfordernis und Rechtsfolge**
- 6. Zielsetzung der Satzungsaufstellung**
- 7. Erschließung**
 - 7.1 Verkehrliche Erschließung**
 - 7.2 Technische Erschließung**
- 8. Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 9. Berücksichtigung der Umweltbelange
(Artenschutzrechtliche Einschätzung / Prüfung)**
- 10. Altlasten**

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 beschlossen, den Satzungsbereich „Dreianger“ durch den Erlass einer 1. Änderungssatzung zur Satzung über den städtebaulichen Außenbereich nach § 35 Abs.6 Baugesetzbuch (BauGB) „Dreianger“ geringfügig zu erweitern.

Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Ortsteil Schwenningdorf. Es besteht überwiegend Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auf den betreffenden Grundstücksflächen der Erweiterungssatzung soll kurzfristig ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden, da die bisherige Wohnungssituation für die bevorstehende Familienerweiterung des Eigentümers räumlich ungenügend ist.

In Behördengesprächen wurde die Bebauungsabsicht abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken, wenn die Außenbereichssatzung Dreianger um die südliche Begrenzung des Hauses Stukenhöfener Straße 3 aufnehmend nach Osten auf das Flurstück 76/2 erweitert würde. Im Osten wird die Begrenzung der Außenbereichssituation durch die HansasträÙe (L 557) als Abrundung der vorhandenen Bebauung vorgegeben.

Um die Errichtung eines Wohnhausneubaues innerhalb der engen Grenzen des künftigen Satzungsbereiches baurechtlich zu ermöglichen, hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer entsprechenden Außenbereichssatzung zur Erweiterung und Abrundung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die von der Ergänzungssatzung erfassten Grundstücke liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, somit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Satzung sieht für die Planfläche Wohnbebauung vor.

3. Derzeitige Nutzung

Im überwiegenden Teil der Außenbereichssatzung „Dreianger“ befindet sich mehrere Wohngebäude in gewachsener lockerer Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, diese

Plangebietsfläche geringfügig in südöstlicher Richtung abzurunden und mit in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Dreianger“ aufzunehmen um die Bebauung entsprechend dem Siedlungsbild abzurunden.

Die Grundstücksflächen von insgesamt rd. 1.050 qm werden derzeit als Wiese- und Weideland genutzt.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan ist der Bereich der Außenbereichssatzung „Dreianger“ als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt und mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ versehen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

5. Satzungserfordernis und Rechtsfolge

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Eine solche Satzung hat die Gemeinde mit der Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ erlassen. Dabei wurde das Flurstück 76/1 nur teilweise und das Flurstück 76/2 der Flur 3 der Gemarkung Schwenningdorf nicht mit in den Satzungsbereiche einbezogen, da seinerzeit keine konkreten Bauabsichten seitens des Eigentümers bestanden.

Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäudebestand ist noch nicht umfangreich genug, um die Siedlung „Dreianger“ als im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34

Abs. 1 bewerten zu können. Die vorhandene Bausubstanz stellt jedoch eine Bebauung von einigem Gewicht dar. Darüber hinaus handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden nicht um im Außenbereich privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Eine landwirtschaftliche Vorprägung des Bereiches ist nicht gegeben. Hierdurch sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfüllt.

Der eingefasste Siedlungsbereich der Außenbereichssatzung „Dreianger“ stellt auf das Ziel einer Begünstigung der Entwicklung einer Lückenschließung vor Ort ab. Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung besteht die Möglichkeit weitere sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB in engem Rahmen zuzulassen. Dabei ist die Zulässigkeit der Vorhaben weiterhin gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Ihnen kann jedoch nicht entgegengehalten werden, dass sie gem. § 35 Abs. 3 BauGB einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die übrigen öffentlichen Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung weiterhin beachtlich.

Durch die Erweiterungssatzung soll nun das Gebiet der Außenbereichssatzung sinnvoll abgerundet werden.

6. Zielsetzung der Satzungsaufstellung

Die Gemeinde Rödinghausen hat sich das wichtige Ziel gesetzt, dem demographischen Wandel entschieden entgegenzutreten. Es besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Rödinghausen. Daher sollte auch das kurzfristig realisierbare Baulandentwicklungspotential genutzt und einer Bebauung zugeführt werden.

Ziel dieser Satzung ist es, den baurechtlichen Außenbereich sinnvoll abzurunden und Freiflächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung besteht durch die Aufstellung dieser Satzung nicht.

Aufgrund des geringen räumlichen Umfanges der Satzung und um kurzfristig Baurecht zu schaffen, hat der Rat der Gemeinde Rödinghausen in seiner Sitzung am 12.12.2017 ebenfalls beschlossen, auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3, 1 und 4, 1 BauGB zu verzichten.

Zielsetzung der Außenbereichssatzung „Dreianger“ ist die sinnvolle Nutzung einer vorhandenen Splittersiedlung. Durch diese 1. Änderungssatzung wird eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Außenbereichssatzung ermöglicht, um die Splittersiedlung sinnvoll abzurunden und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die vorhandene Bebauung von einigem Gewicht, der Bebauungszusammenhang und die Geschlossenheit vermittelnde Bebauung wie auch die organische Siedlungsstruktur schaffen die Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung. Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, die städtebauliche Entwicklung gelenkt auszugestalten, den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich zu ergänzen und abzurunden und Baugrundstücke für die Errichtung von Eigenheimen bereit zu stellen. Durch die Fortführung der Bebauung steht nicht zu befürchten, dass sich hier mit dem Eindringen in den schützenswerten Freiraum ein unerwünschter Siedlungssplitter verfestigt.

Der bodenrechtliche Charakter der Planfläche - insbesondere Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen - ist durch die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke beeinflusst und geprägt. Der Ortsteil wird durch die maßvolle Erweiterung sinnvoll ergänzt und abgerundet. Die städtebaulichen Planungsziele sind:

- Geringfügige Erweiterung eines Ortsteiles um 1 – 2 Baugrundstücke
- Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets auf den neuen Baugrundstücken

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen Stukenhöfener Straße und Dreianger. Die HansasträÙe als Landesstraße (L 557) grenzt an und ist gut mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft.

7.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen Netze in den

angrenzenden Straßen angeschlossen. Dies gilt für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie für die Abwasserentsorgung.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Mischwasserkanalisation der örtlichen Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser der einbezogenen Außenbereichsflächen ist ortsnah zu beseitigen, d.h. vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Es kann auch in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass der daraus abgeleitete Abfluss dem natürlichen Abfluss des ehemals unbebauten Geländes entspricht, ihn aber keinesfalls übersteigt. Das angrenzende Satzungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Die Gemeinde Rödinghausen erwartet durch die flächenmäßig geringe Erweiterungssatzung keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Situation, so dass neue oder zusätzliche Entwässerungseinrichtungen oder Auflagen und Festsetzungen hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers nicht erforderlich sind.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Gemeinde Rödinghausen als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grundstücke wurde bisher landwirtschaftlich als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Es handelt sich um eine sog. ausgeräumte Feldflur. Aufgrund der hier in äußerst geringem Maße vorkommenden schützenswerten Fauna und Flora ist für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen ein Ausgleich auf den künftigen Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

(Artenschutzrechtliche Einschätzung / Prüfung)

Im Aufstellungsverfahren zur Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.09.2012 erfolgte eine Artenschutzrechtliche Prüfung des seinerzeitigen Satzungsgebietes durch die Landschaftsarchitekten Kortemeier Brokmann, Herford, vom 01.09.2011.

In der Zusammenfassung dieser Artenschutzrechtliche Prüfung wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten oder planungsrelevanter Weichtiere, Spinnen oder Krebse, Heuschrecken, Libellen, Schmetterlings- und Käferarten für das Plangebiet erbracht werden konnten. Auch konnte ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit der im Messtischblatt 3717 aufgeführten planungsrelevanten Arten aufgrund der fehlenden Habitataignung des seinerzeitigen Plangebietes ausgeschlossen werden, so dass eine artenschutzrechtliche Überprüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen eines Prüfprotokolls nicht erforderlich ist.

Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird festgestellt, dass planungsbedingte Beeinträchtigungen der betroffenen Arten durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen soweit verringert werden können, dass die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt (Kortemeier Brokmann, Herford, 01.09.2011, in Artenschutzrechtliche Prüfung zur Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“).

Durch diese 1. Änderungssatzung soll das Plangebiet um rd. 1.050 qm erweitert bzw. vergrößert werden. Dieser Erweiterungsbereich liegt auf einer als Wiese genutzten Fläche und wird an zwei Seiten von Wohnbebauung und an der dritten Seite von dem Baukörper der L 557 (Hansastraße) begrenzt. An der vierten Seite grenzt weiterhin Wiesenfläche an, die dann in rd. 19 m von der neuen Satzungsgrenze aus gerechnet durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg zerschnitten wird.

Aufgrund der geringen Größe des einzubeziehenden neuen Satzungsgebietes von rd. 1.050 qm, mit dem gleichen Gebietscharakter und keinen sonstigen auffälligen Besonderheiten hinsichtlich geschützter Arten in dem neuen Satzungsgebiet ist es sachgerecht, die seinerzeit erstellte Artenschutzrechtliche Prüfung zur Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“ vom 01.09.2011 der Landschaftsarchitekten Kortemeier Brokmann auch für diese Erweiterungssatzung zugrunde zu legen und für anwendbar zu erklären. Diese Artenschutzrechtliche Prüfung gilt somit analog auch für die 1. Änderungssatzung zur Satzung für den städtebaulichen Außenbereich „Dreianger“.

10. Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rödinghausen befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Die Begründung der Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Außenbereich „Bruchmühlener Straße“ hat gem. §§ 13 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB vom **8. JAN. 2018** bis **8. FEB. 2018** öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, **22. MAI 2018**

Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister


Ernst-Wilhelm Vortmeyer

