HAUSEN
KREIS HERFORD

**Urschrift**

# Gemeinde Rödinghausen
## Kreis Herford

**Begründung gem. §§ 34 Abs. 4 i. V. m. 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur**

**Satzung
der Gemeinde Rödinghausen über die Einbeziehung von Abrundungsflächen „Im Böskenbruch“**

## 1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 13.12.2001, die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Satzung der Gemeinde Rödinghausen über die Festlegung des Siedlungsbereiches ‚Im Böskenbruch' " vom 18.02.94 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Ortsteil Bieren. Es besteht überwiegend Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Ferner wird mittels dieser Ergänzungssatzung die Weiterentwicklung dieses Siedlungskerns planungsrechtlich abgesichert.

Das Plangebiet ist im Ortsteil Bieren der Gemeinde Rödinghausen gelegen und umfasst die Flur 9, Flurstück 3 mit einer Größe von ca. 0,58 ha. Die Planfläche grenzt im Norden und Westen unmittelbar an die Satzung „Im Böskenbruch" an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Im Böskenbruch". Unmittelbar an die südliche Plangebietsgrenze schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Böckeler Mühlenbachsieksystem" an.

## 2. Einordnung der Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Das Grundstück liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Außenbereich. Das Grundstück fällt damit in den Anwendungsbereich des § 35 BauGB. Die Satzung sieht für die Planfläche Wohnbebauung und Ausgleichsmaßnahmen sowie einen Kinderspielplatz vor.

Die Topographie fällt von Norden nach Süden. Die Fläche wird derzeit als Wiese- und Weideland genutzt.

## 3. Planerfordernis und städtebauliche Planungsziele

In dem nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden, rechtsverbindlichen Satzungsgebiet „Im Böskenbruch" befindet sich ein Ortsteil mit gewachsener, verdichteter Bebauung, der im nördlichen Teil der Satzung an der „Bahnhofstraße" einen Handwerksbetrieb (Tischlerei, Innenausbau) und Gewerbebetrieb (Zulieferer für die Küchenmöbelindustrie) aufnimmt. Im darunterliegenden südlichen Bereich der Satzung „Böskenbruch" ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Es ist beabsichtigt, die Plangebietsfläche in den Geltungsbereich der angrenzenden Innenbereichssatzung „Im Böskenbruch" aufzunehmen und die Bebauung entsprechend dem Siedlungsbild fortzuführen.

Die vorhandene Bebauung von einigem Gewicht, der Bebauungszusammenhang und die Geschlossenheit vermittelnde Bebauung i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, wie auch die organische Siedlungsstruktur innerhalb der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung „Im Böskenbruch" schaffen die Voraussetzungen für eine Erweiterung. Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, die städtebau-

liche 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 (eingeschossige Einfamilienhäuser) beeinflusst und geprägt. Der Ortsteil wird durch die maßvolle Erweiterung sinnvoll ergänzt und abgerundet.

Die oben erwähnte bauliche Verdichtung ist in den letzten Jahren weiter vorangeschritten. Die Erweiterungsfläche soll daher auch einen dringend benötigten Kinderspielplatz aufnehmen.

Die städtebaulichen Planungsziele sind:

- Geringfügige Erweiterung eines Ortsteiles um 2 – 3 Grundstücke

- Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

- Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter des Satzungsgebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet i. S. v. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die getroffenen Festsetzungen geben größtmöglichen Spielraum bei der individuellen Gestaltung und Platzierung der Gebäudekörper.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind an anderer Stelle des Gemeindegebiets in ausreichender Zahl und in gut erreichbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden, so dass diese innerhalb der Plangebietsfläche ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für die gem. BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sind naturgemäß sehr flächenintensiv. Es ist nicht sinnvoll, sie auf dieser relativ kleinen Plangebietsfläche zuzulassen. Die Errichtung von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ist städtebaulich nicht zu vertreten. Durch den Kfz-Verkehr, den sie mit sich bringen, erhöhen sie nicht nur die Verkehrsgefährdung, sondern belasten auch zusätzlich die Umwelt. Außerdem zerstören Tankstellen der heutigen Generation mit ihrem Flächenbedarf und großflächigen Werbeanlagen den Charakter eines Wohnsiedlungsgebietes. Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und die gem. BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind im nördlichen Teil des Satzungsgebietes „Im Böskenbruch" vorhanden. Die von Wohnnutzung umgebene Ergänzungsfläche gebietet angesichts des immanenten Konfliktpotentials zwischen Wohnen und Gewerbe ein an den Siedlungscharakter angepasstes Nutzungsspektrum. Dies ist im vorliegenden Fall die Wohnnutzung. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der direkten Benachbarung zum Landschaftsschutzgebiet „Böckeler Mühlenbachsieksystem". Die Zulassung der o. g. Nutzungsarten widerspräche ferner der Planungsintention der Gemeinde, hier das Wohnen zu fördern. Weitere Strukturierungen mittels einer inneren Gliederung sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind entsprechend § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) um 25 % reduziert festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt durch Gebäude so gering wie möglich zu halten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf die zulässige Geschossigkeit abgestimmt. Hierdurch wird eine für Rödinghausen ortstypische Dichte gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer Bebauung mit höchstens einem Vollgeschoss und offener Bauweise wird der vorherrschenden Bebauung, ferner aber auch der Nachfrage nach Wohnhäusern dieses Typs Rechnung getragen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Regelungen hinsichtlich Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und lassen gleichzeitig genügend Raum für die Realisierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

## 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Im Böskenbruch". Diese ist über die K 23 „Bahnhofstraße" gut mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Zur Beruhigung des durch die Wohnnutzung geprägten südlichen Satzungsbereichs ist die Straße „Im Böskenbruch" als Sackgasse ausgebildet. Die Abbindung befindet sich in Höhe der nordwestlichen Grenze der Ergänzungsfläche. Circa 150 m östlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV). Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen Netze in der angrenzenden Straße angeschlossen. Dies gilt für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie für die Abwasserentsorgung.

Das anfallende Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der örtlichen Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser der einbezogenen Außenbereichsflächen ist zu versickern bzw. zu verrieseln und sodann über den in der Straßenverkehrsfläche „Im Böskenbruch" befindlichen Regenwasserkanal dem Vorfluter zuzuleiten. Nach vorheriger Genehmigung ist auch die direkte Einleitung in die unmittelbar im Osten und Süden des Plangebietes verlaufenden Gewässer (Mühlenbach) zulässig. 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 Satzungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Die Gemeinde Rödinghausen erwartet durch die Überplanung 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.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Um den Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, dessen Ergebnisse in das Plankonzept eingeflossen sind. Der zu erwartende Eingriff wird durch die dort festgesetzten, zweckgerichteten Maßnah-

men innerhalb der Plangebietsfläche minimiert.

Südlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Siek, im Osten verläuft eine Gewässerparzelle. Um die weitere, naturnahe Entwicklung dieser Gewässer zu unterstützen, ist ein Streifen von 5 Metern hierzu von jedweder Bebauung freizuhalten. Diese, wie auch die weiteren Regelungen bzgl. der Platzierung der baulichen Anlagen fördern einen sparsamen Umgang mit dem Naturgut Boden und dienen der Entwicklung zusammenhängender, landschaftspflegerischer Maßnahmen.

Gemäß der Bodenkarte auf der Grundlage der Bodenschätzung ist die Planfläche mit Lößlehmboden der Zustandsstufe 5, Boden- und Ackerzahl = 58 bewertet. Die Fläche befindet sich damit im Vergleich im Durchschnitt der Wertzahlen. Es liegt keine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens vor.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde auch die Inanspruchnahme bzw. Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen intensiv geprüft. Der dargestellten Forderung des § 4 Abs. 2 LbodSchG kann im vorliegenden Fall nicht sinnvoll Rechnung getragen werden, da Zielgedanke die Ausweisung dringend benötigter Baugrundstücke zur Sicherung von Wohnraum in diesem Bereich ist. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes ist die ökologische Wertigkeit gering, so dass die Erhaltung schutzwürdiger Böden auf die Abwehr schädlicher Veränderungen des Bodens beschränkt bleibt. Die Einbeziehung der Planfläche lässt lediglich eine bescheidene Auffüllung (Erweiterung um ca. 2 Bauplätze nebst Kinderspielplatz) zu.

## 7. 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 über die Einbeziehung von Abrundungsflächen ‚Im Böskenbruch'" hat gem. §§ 13 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12.2002 bis 15.01.2003 öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, 14.05.03

Gemeinde Rödinghausen

Kurt Vogt
Bürgermeister

GEMEINDE RÖDINGHAUSEN 3 KREIS HERFORD