



Gemeinde Rodinghausen

Kreis Herford

URSCHRIFT

Satzung für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“

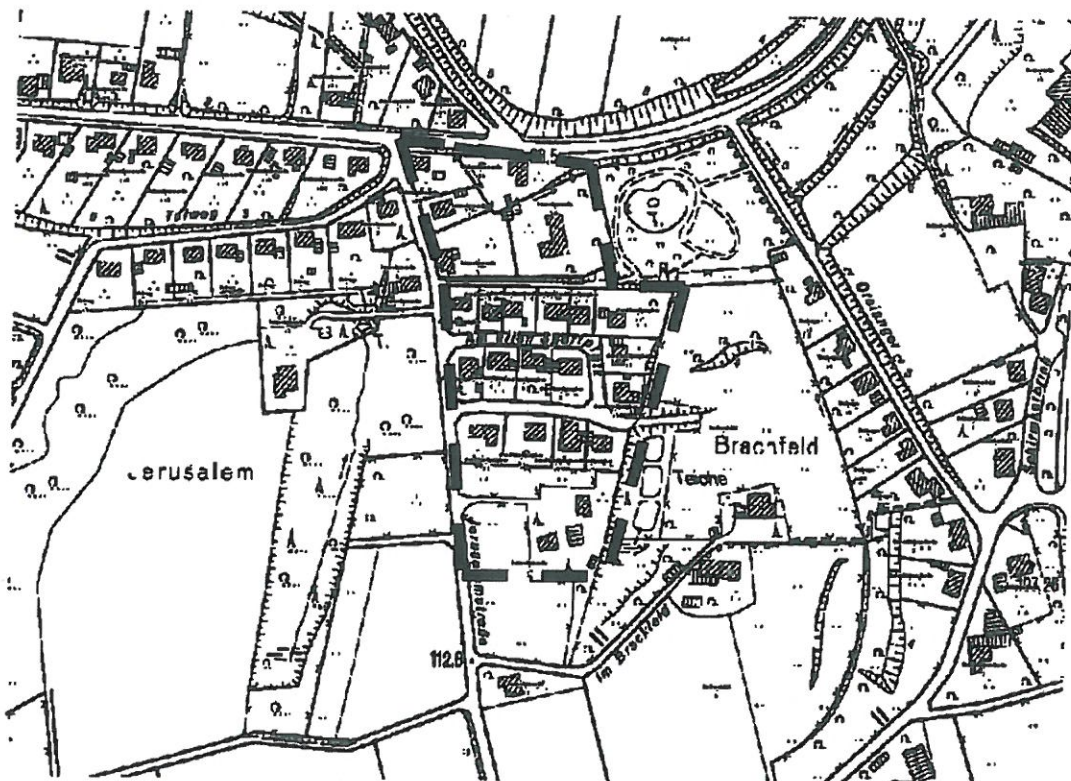


Abb. 1: Deutsche Grundkarte (nicht maßstäblich)

**Begründung gem. § 34 Abs. 5 i. V. m. § 2 a Satz
2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
2. Einordnung der Planung	3
3. Planerfordernis.....	3
4. Städtebauliche Planungsziele	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6. Erschließung	8
a) verkehrliche Erschließung.....	8
b) technische Erschließung	8
7. Immissionsschutz	9
a) landwirtschaftliche Geruchsmissionen	9
b) Schallschutz	10
8. Naturschutz und Landschaftspflege	10
9. Altlasten.....	12
10. Umweltverträglichkeit	12
11. Verfahrensvermerk	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Deutsche Grundkarte	1
Abb. 2: Topographische Karte	3
Abb. 3: Luftbild	4
Abb. 4: Foto Am Alten Sportplatz.....	6
Abb. 5: Foto Jerusalemstraße	8
Abb. 6: Foto Außenbereichsfläche	11

ANLAGEN

- Umweltbericht

(Hinweis: Die Anlagen können auch bei der Gemeinde Rödinghausen, der Bürgermeister, Alte Dorfstr. 25, 32289 Rödinghausen eingesehen oder angefordert werden.)



1. ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 24.10.2006 die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2. EINORDNUNG DER PLANUNG

Das Plangebiet ist Teil der Flur 3 des Ortsteils Schwenningdorf der Gemeinde Rödinghausen und hat eine Größe von 2,93 ha.

Die Topographie innerhalb des Satzungsgebietes steigt von Norden nach Süden um ca. 21 m, das entspricht einer Steigung von durchschnittlich 8 %.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planfläche grenzt im Norden an die K 24 („Wehmerhorststraße“) und im Westen an die „Jerusalemstraße“. Nördlich des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet „östliches Wiehengebirge“ dargestellt, westlich (jenseits der „Jerusalemstraße“) das Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“. Östlich des Plangebietes (und mit ihm eine gemeinsame Grenze bildend) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schierenbesiekssystem“.

Die in das Satzungsgebiet einbezogenen Grundstücke liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung.



Abb. 2: Topographische Karte (nicht maßstäblich)

3. PLANERFORDERNIS

Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen in der Ortschaft Schwenningdorf. Ferner wird mittels dieser Innenbereichssatzung die Weiterentwicklung dieses Siedlungsgebietes geordnet und planungsrechtlich abgesichert. Zur planerischen Konfliktlösung ist das gewählte Planungsinstrument außerhalb der verbindlichen Bauleitplanung (§§ 1 Abs. 3, 30 BauGB) mit der vorgesehenen Regelungsdichte (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 BauGB) geeignet und ausreichend. Im Ortsteil Schwenningdorf stehen nur noch einzelne Restgrundstücke für eine Bebauung zur Verfügung (größere Entwicklungen sind außerhalb dieses Ortsteils angedacht). Da diese Flächen jedoch aktuell nicht zur Verfügung stehen und hier lediglich ca. 4 neue Grundstücke in einen baulich geprägten und mittels Klarstellungssatzung definierten Bereich einbezogen werden sollen, wird zugunsten dieser Satzungsaufstellung abgewogen. Es besteht überwiegend Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.



Nach der Realisierung wird sich der einbezogene Siedlungsbereich als kompaktes, in sich geschlossenes und abgerundetes Ortsbild zeigen, welches durch die örtlichen Gegebenheiten und die satzungsrechtlichen Festsetzungen eingegrünt sein wird. Die Satzung enthält zahlreiche Festsetzungen, um den neu zu bebauenden Bereich in den bestehenden Ortsteil zu integrieren.

Für die technische Infrastruktur liegt eine Planung vor, die Flächenverfügbarkeit ist gewährleistet. Aufgrund der Vorplanung für Erschließung und Infrastruktur ist die Bebauung schnell zu realisieren.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von der K 24 („Wehmerhorststraße“) als überörtlicher Verkehrsweg. Sie trennt die waldreichen Höhenzüge des „Wiehengebirges“ im Norden von der Sieklandschaft der „Schierenbeke“ im Süden. Obwohl landwirtschaftliche Nutzflächen überwiegen, finden sich im engeren Zirkel des Satzungsbereichs nur wenige Höfe. Entlang der K 24 und der von ihr abgehenden Gemeindestraßen herrscht eine bandartige (Wohn-)Bebauung vor, es finden sich auch verstreute Häusergruppen und Einzelhäuser, mit zwischengelagerten Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Baulücken gem. §§ 34 und 35 BauGB sind kartographisch darstellbar, aber aufgrund vorhandener, anderweitiger Nutzung faktisch nicht verfügbar.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem bestehenden Verlauf von Straßen bzw. Wegeflächen, der angrenzenden Bebauung sowie der vorgegebenen Topographie und Landschaft.

Von der „Wehmerhorststraße“ bis einschließlich einer Bautiefe südlich der Straße „Am Alten Sportplatz“ hat sich ein Ortsteil mit gewachsener, verdichteter (Wohn-)Siedlungsstruktur gebildet. Er entspricht dem Typus eines Innenbereichs i. S. von § 34 BauGB. Die einbezogene Außenbereichsfläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, die städtebauliche Entwicklung gelenkt auszugestalten, den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich zu ergänzen und abzurunden und Baugrundstücke entsprechend dem Siedlungsbild für die Errichtung von Eigenheimen bereit zu stellen.



Abb. 3: Luftbild

Die vorhandene Bebauung von einigem Gewicht, der Bebauungszusammenhang und die Geschlossenheit vermittelnde Bebauung, wie auch die organische Siedlungsstruktur schaffen die Voraussetzungen für eine Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die für die Ergänzung vorgesehene Außenbereichsfläche grenzt unmittelbar an den vorhandenen, nördlichen Innenbereich an. Der bodenrechtliche Charakter der Außenbereichsfläche - insbesondere Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - wird durch die bauliche Nutzung der Nachbargrundstü-



cke (ein- und zweigeschossige Wohnhäuser) beeinflusst und maßgeblich geprägt. Der Ortsteil wird durch die maßvolle Erweiterung sinnvoll ergänzt und dem Bedarf an Baugrundstücken in diesem Bereich Rechnung getragen.

Mit der südlichen Satzungsabgrenzung wurde die äußere Wohnbebauung dieses Siedlungsbereiches aufgenommen und - soweit ihre (Außenbereichs-)Flächen durch die nachbarschaftliche Bebauung geprägt sind - einbezogen. Mit dieser Grenzziehung und mit einer maximal eingeschossigen Bauweise (auf einer sich abflachenden Geländesituation) ist auch gewährleistet, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude nicht unbotmäßig über die vorhandene Bebauung hinwegheben.

Auf einer Fläche südöstlich des Satzungsbereichs (auf dem einbezogenen Außenbereichsgrundstück Gemarkung Schwenningdorf, Flur 3, Flurstück 163) werden die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (§ 9 Abs. 1 a Satz 1, 1. Alt. BauGB). Mit den Festsetzungen zur unmittelbaren örtlichen und zeitlichen Verknüpfung der geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich wird der Natur- und Landschaftsschutzgedanke ausreichend berücksichtigt.

Die städtebaulichen Planungsziele sind:

- geringfügige Erweiterung eines Ortsteiles um 2 Häuserzeilen
- Einbindung in das benachbarte Siedlungsgefüge
- hohe Wohnqualität an einer Wohnstraße („Tempo-30-Zone“)
- Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und Aufwertung geringwertiger Flächen, hier: bisher Grünland

Durch die geplante Fortführung der Bebauung gen Süden steht nicht zu befürchten, dass sich hier mit dem Eindringen in den schützenswerten Freiraum ein unerwünschter Siedlungssplitter verfestigt.

5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der von Bebauung umgebene Satzungsbereich gebietet angesichts des immanenten Konfliktpotentials zwischen Wohnen und Gewerbe ein an den Siedlungscharakter angepasstes Nutzungsspektrum. Dies ist im vorliegenden Fall die Wohnnutzung. Die gewählten Zulässigkeitsbeschränkungen spiegeln dies sinnvoll wider und unterstützen die Planungsintention der Gemeinde, hier das Wohnen zu fördern.

Der Charakter des Satzungsgebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es sind ausschließlich Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Wohnnutzung auf dem Grundstück dominiert (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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.

Die Ansprüche an ein Reines Wohngebiet (WR) können aufgrund der hohen Anforderungen an diesen Gebietstyp im Hinblick auf größtmögliche Störungsfreiheit des Wohnens mit sehr strengen Anforderungen an die Wohnruhe und einem entsprechenden Abwehrrecht störender Nachbarnutzungen hier nicht eingehalten werden. Strukturierungen mittels einer inneren Gliederung sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich.

Die weiteren Festsetzungen bleiben auf städtebauliche und landschaftspflegerische Notwendigkeiten beschränkt und geben größtmöglichen Spielraum bei der individuellen Gestaltung und Platzierung der Gebäudekörper.

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.

Aufgrund der Gefällesituation finden sich im Plangebiet beinahe ausschließlich Gebäude mit ebenerdigem Hauseingang im Kellergeschoss. Talseitig betrachtet wirken diese Häuser zweigeschossig, von der Hangseite ergibt sich der Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes. Durch die Festsetzung einer Bebauung mit höchstens einem Vollgeschoss und offener Bauweise wird der der Topographie (abflachende Neigung auf der Ergänzungsfläche), der vorherrschenden Bebauung, ferner aber auch der Nachfrage nach Wohnhäusern dieses Typs Rechnung getragen. Mit dieser Vorgabe ist auch die Gebäudehöhe limitiert. So ist gewährleistet, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude nicht unbotmäßig über die vorhandene Bebauung hinwegheben.



Abb. 4: Blick von Westen in „Am Alten Sportplatz“

Diese Zielvorgabe wird unterstützt durch die Anordnung, dass Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG), bezogen auf die Mitte des Gebäudes, nicht höher als 50 cm über der Bezugsebene liegen darf. Bezugsebene ist regelmäßig Oberkante anbaufähiger, fertiger Straße. Um jedoch zu verhindern, dass dergestalt errichtete Gebäude in einem Punkt OKFF EG unterhalb des gewachsenen Geländes liegen, soll Bezugsebene der höchste Punkt des gewachsenen Geländes sein, welches durch OKFF EG überdeckt wird (§ 18 BauNVO). Mit dem Verweis auf §§ 3 f. der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) wird die Einhaltung dieser Höhenfestsetzung auch im Interesse eines nachbarschaftlichen Miteinander nachprüfbar.



Um eine zu große Massierung und Fehlleitungen in der Höhenentwicklung der Baukörper zu verhindern sowie ein Einfügen in den örtlichen Bestand sicherzustellen, als auch mögliche Verschattungen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken zu vermeiden, wurden Dachneigung und Traufhöhe begrenzt.

Die Gärten der südlichsten Häuserzeile entlang der Straße „Am Alten Sportplatz“ sind auf der straßenabgewandten Seite, also gen Süden angelegt. Die festgesetzte Baugrenze auf den südlich daran anschließenden Außenbereichsgrundstücken übertrifft die landesrechtlichen Vorschriften zum Grenzabstand (vgl. § 6 BauO NRW). Die Bestimmung dient dem Erhalt der Ruhezonen der betroffenen Grundstücke. Zusammen mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhe OKFF EG werden im hängigen Gelände unzumutbare Beeinträchtigungen der Unterlieger durch Verschattungen und Einblickmöglichkeiten weitestgehend vermieden. Unter dem Aspekt der Vermeidung von Verschattungen soll überdies in diesem Bereich auch die Firstrichtung parallel zur Planstraße ausgeführt werden. Damit wird der höchste Gebäudeteil möglichst weit in Richtung Süden verlagert.

Weitergehende Festsetzungen zum Landschaftsbild (Stichwort: gestaffelte Gebäudehöhen in hängigem Gelände) sind angesichts einer Auffüllung mit nur 2 - 3 Häuserzeilen und einer innerhalb der Ergänzungsfläche von Norden nach Süden nur mäßig ansteigenden Geländeformation nicht notwendig.

Aus städtebaulichen Gründen und wegen des Landschaftsbildes und der verkehrlichen Auswirkungen wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt. Damit greift die Satzung die vorhandene Siedlungsstruktur mittlerer Verdichtung auf und führt sie fort.

Um negative räumliche Wirkungen (z. B. Einengungen der öffentlichen Straßen und Wege) zu vermeiden, müssen Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Größere Abstände gem. BauO NRW bleiben hiervon unberührt. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Grundstücksstreifen fördert die Durchgrünung und integriert die direkt an Straßen und Wegen liegenden baulichen Anlagen in die Gartenflächen.

Um im hängigen Gelände Aufschüttungen und Abgrabungen z. B. zwecks Begradigung der Geländeoberkante (GOK) zu steuern und um im Falle der Aufschüttung Bodenabswemmungen zu vermeiden ist festgesetzt, dass solche Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs bis höchstens 0,50 m ab GOK zulässig sein sollen. Unnatürliche Geländeeinschnitte und anthropogene Terrassierungen werden so vermieden.

In der Umgebungsbebauung finden sich ein- bzw. zweigeschossige Haustypen mit Satteldach, ein über die vorerwähnten Beschreibungen hinausgehendes, einheitliches oder prägendes Muster (Fassade, Dachsteine, etc.) ist nicht auszumachen. Städtebauliche oder landschaftspflegerische Gründe (z. B. Denkmalschutz, exponierte Lage) für weitergehende (Gestaltungs-)Festsetzungen oder Empfehlungen liegen nicht vor. Die Bestimmungen tragen der Besonderheit der direkten Benachbarung zu den drei Landschaftsschutzgebieten „östliches Wiehengebirge“, „Ravensberger Hügelland“ und „Schierenbekesiekssystem“ hinreichend Rechnung.



6. ERSCHLIEßUNG

a) verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 24 (mit ausgebautem Geh-/Radweg) bzw. Gemeindestraßen. Es ist gut mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um auch nach der Realisierung das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Das Versorgungszentrum mit Grundzentrumsfunktion in Schwennigdorf (L 876) bzw. der Ortskern Rödinghausen sind schnell erreicht.

Zur Beruhigung des durch die Wohnnutzung geprägten Satzungsbereichs ist die „Jerusalemstraße“ als „Tempo-30-Zone“ ausgebildet. Circa 50 m westlich des Satzungsgebietes an der K 24 („Wehmerhorststraße“) befindet sich ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) Linie 543 Bünde – Rödinghausen.



Abb. 5: Blick von Norden in die „Jerusalemstraße“

Nach der vorliegenden Ausführungsplanung wird die derzeit als Zufahrt zu den Häusern Jerusalemstraße 15 und 17 fungierende „Planstraße“ ausgebaut. Die Gemeinde Rödinghausen beabsichtigt, der „Planstraße“ durch Widmung die Eigenschaft einer öffentlichen Straße zu verleihen (§ 6 StrWG NRW). Der entsprechende Hinweis im Satzungstext gewährleistet,

dass zukünftige Bauherren dies bei ihrer Projektplanung (z. B. bei der Abstandsflächenberechnung) berücksichtigen.

Die festgesetzten Sichtdreiecke entsprechen den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“.

b) technische Erschließung

Der festgesetzte Innenbereich ist technisch voll erschlossen. Dies gilt für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie für die Entsorgung des Abwassers, welches über einen Mischwasserkanal (MW) der örtlichen Kläranlage zugeführt wird. Die Versorgungsleitungen der Ergänzungsfläche werden an die vorhandenen Netze in der angrenzenden Straße angeschlossen. Das Schmutzwasser der einbezogenen Außenbereichsflächen wird an den vorhandenen MW-Kanal angeschlossen.

Die Ableitung des Regenwassers von den Außenbereichsgrundstücken sowie von der Planstraße erfolgt in den Wegeseitengraben der Jerusalemstraße. Damit die Entwässerungsanlagen und der Vorfluter nicht zusätzlich belastet werden, ist das Regenwasser gedrosselt mit 5 Liter pro Sekunde und Hektar abzuleiten. Dieser Wert entspricht dem natürlichen Abfluss des ehemals unbebauten Geländes. Zu diesem Zweck sind auf den einzelnen Baugrundstücken sowie für die Planstraße Regenwasserrückhalteanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt 117 der ATV-DVWK (Abwassertechnische Vereinigung – Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft,

Abwasser und Abfall e. V.) zu errichten. Für die Planstraße ist diese als Mulden-Rigole auszubilden. Auf den übrigen Grundstücken sind bei ausreichender Bodendurchlässigkeit zusätzlich zu den Regenwasserrückhaltungen Versickerungsmöglichkeiten oder Regenwassernutzungsanlagen ausdrücklich erwünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser oder das Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Das Satzungsgebiet ist fast vollständig bebaut. Die Gemeinde Rödinghausen erwartet durch die Überplanung keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Situation, so dass neben den hier getroffenen Vorkehrungen neue oder zusätzliche Entwässerungseinrichtungen oder Auflagen und Festsetzungen hinsichtlich der Beseitigung des Abwassers nicht erforderlich sind.

Die Oberflächenentwässerung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Alten Sportplatz“ wird über Straßeneinläufe in den vorhandenen MW-Kanal besorgt. Die „Jerusalemstraße“ ist über den westlich verlaufenden Wegeseitengraben und Straßeneinläufe direkt an die „Schierenbeke“ angeschlossen. Die „Planstraße“ wird über das innerhalb dieser Verkehrsfläche anzulegende Mulde-Rigole-System entwässert, welches seine Vorflut über den in der „Jerusalemstraße“ befindlichen Wegeseitengraben bezieht.

Für den Innenbereich kann auf Festsetzungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Plangebiet z. B. durch Erosion aufgrund seiner Lage inmitten eines verkehrlich, technisch und gärtnerisch voll erschlossenen Bereichs verzichtet werden. Maßnahmen, die der Schutzwürdigkeit des Bodens vor abgeschwemmten Bodenmassen oder großen Wassermassen Rechnung tragen, sind nicht erforderlich.

Für die Außenbereichsfläche jedoch ist zum Schutz vor Oberflächenwasser entlang der südlichen Satzungsgrenze eine 5 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt, welche als ca. 60 cm hohe Anwallung auszubilden ist.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Gemeinde Rödinghausen als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt. Die „Planstraße“ ist so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden kann. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

a) landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Innerhalb des Plangebietes und auch in abwägungsrelevanter Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehbestand, so dass sich keine Anhaltspunkte für eine immissionsschutzrechtliche Unvereinbarkeit der Festsetzungen der Satzung mit landwirtschaftlichen Betrieben ergeben. In der weiteren Umgebung, ca. 600 m südwestlich bzw. 400 m südöstlich zur Ergänzungsfläche, sind landwirtschaftliche Betriebe mit Rind- bzw. Schafhaltung (keine Intensivtierhaltung) vorhanden. Die von ihnen ausgehenden Geruchsmissionen sind jedoch



auch bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen innerhalb des Plangebiets nicht wahrnehmbar.

Südlich des Plangebietes befinden sich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Aufgrund der Häufigkeit des Gülleaustrages ist in der Vegetationsperiode mit Überschreitung der Immissionswerte der entsprechenden Geruchsimmisions-Richtlinie vom Länderausschuss für Immissionsschutz zu rechnen. Derartige Geruchseinwirkungen durch Gülleausbringung auf den angrenzenden Flächen sind unvermeidlich und müssen nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (BImSchG) hingenommen werden. Um zukünftige Bauherren bereits frühzeitig auf dieser Planungsebene auf die Immissionssituation aufmerksam zu machen, enthält die Satzung einen entsprechenden Hinweis auf nicht ausschließbare landwirtschaftliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen. Solcherlei Immissionen sind in einem traditionell landwirtschaftlich geprägten Gebiet wie Schwenningdorf jedoch zu tolerieren.

b) Schallschutz

Innerhalb der Ortslage auf der K 24 („Wehmerhorststraße“) sind max. 50 km/h erlaubt. „Jerusalemstraße“, „Am Alten Sportplatz“ und die „Planstraße“ sind innerhalb einer Tempo-30-Zone gelegen. Das künftige Verkehrsaufkommen wird in zwei Lastfällen prognostiziert (Bauphase, Endzustand). Der zu erwartende Fahrverkehr des Neubaugebietes wird aus der Zahl der geplanten Gebäude, dem Motorisierungsgrad und der Fahrtenhäufigkeit abgeschätzt.

Aufgrund der v. g. Parameter ergeben sich keine Anhaltspunkte, die nach der Realisierung gegenüber dem derzeitigen Ausbauzustand auf signifikante Steigerungen der Lärmimmissionen schließen lassen. Es wird im Gegenteil davon ausgegangen, dass an allen Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten bzw. eingehalten werden können.

Während der Bauphase kann es zu Lärmimmissionen kommen, die ggfls. auch oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen können, sich jedoch in einem zeitlich begrenzten und bei der Flächengröße bescheidenen Rahmen bewegen und hinzunehmen sind.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Planung bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Durch diesen Eingriff werden Veränderungen der Gestaltung und Nutzung der Plangebietsfläche vorgenommen. Dies bewirkt eine Veränderung des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung im Wirkungsgefüge der derzeit vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt und zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Um den Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt worden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) niedergelegt sind. Der zu erwartende Eingriff wird durch die dort festgesetzten, zweckgerichteten Maßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen bzw. minimiert. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der Ausnutzungsziffern GRZ um ca. 25 %
- Anlage von Vorgärten und Pflanzungen landschaftsgebundener Bäume auf den privaten Grundstücksflächen
- Randeingrünung im Süden zur Einbindung in die freie Landschaft
- Vernetzung der privaten Gartenflächen mit der Ausgleichsfläche

Eine Verbesserung der ökologischen Situation gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist zu erwarten, da vielfältige neue Nahrungsquellen und Lebensräume, insbesondere für Insekten und Vögel, geschaffen werden.

Die entlang der südlichen Satzungsgrenze festgesetzte 5 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) bindet die Grundstücke in die freie Landschaft ein und vernetzt sie mit der Ausgleichsfläche. Durch die Bestimmung, die mit dem Pflanzgebot belegte Fläche als ca. 60 cm hohe Anwallung auszubilden, ist ein hinreichender Schutz vor Oberflächenwasser gewährleistet.

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Plangebietsfläche, aber auf dem Eingriffsgrundstück, so dass § 34 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 2 und § 9 Abs. 1 a Satz 1, 1. Alt. BauGB Rechnung getragen ist. Mit den Festsetzungen zur unmittelbaren örtlichen und zeitlichen Verknüpfung der geplanten Eingriffe mit den Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wird der Natur- und Landschaftsschutzgedanken ausreichend berücksichtigt.



Abb. 6: Blick von Süden auf die einbezogene Außenbereichsfläche

Mit der Festsetzung die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens binnen Jahresfrist nach Bezugsfertigkeit eines jeden Gebäudes vorzunehmen, verbleibt dem Bauherrn bzw. dem Vorhabenträger ein ausreichend bemessener Zeitrahmen für die Abwicklung. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sollen in einem Zug umgesetzt werden. Entsprechend dem Verursacherprinzip sind die ausschließlich privaten Eingriffen entspringenden, notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Bauherrn bzw. Vorhabenträgers durchzuführen. Genaue Regelungen sollen in einem städtebaulichen Vertrag niedergelegt werden.

Die Landschaftsschutzgebiete „Ravensberger Hügelland“ und „östliches Wiehengebirge“ sind durch die „Jerusalemstraße“ bzw. K24 („Wehmerhorststraße“) vom Satzungsgebiet getrennt, diesbzgl. Festsetzungen und Schutzmaßnahmen nicht vonnöten.

Die Beurteilungsergebnisse des Bodens mit dem Ackerschätzungsrahmen weisen für die einbezogene Außenbereichsfläche die Bodenart lehmiger Schluff (IU) der Zustandsstufe 4 und Entstehungsart Lössboden (Lö) aus, die Boden- und Ackerzahl ist jeweils mit 62 bewertet. Die Fläche befindet sich damit im Vergleich im Durchschnitt der Wertzahlen für das Lösshügelland. 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 Außenbereichsfläche lässt lediglich eine bescheidene Auffüllung zu.

9. ALTLASTEN

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

10. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

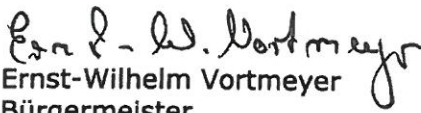
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18 Anlage 1 des § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW), im Besonderen um ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich gem. Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG NW. Es handelt sich im vorliegenden Fall jedoch nicht um ein Bebauungsplanverfahren, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG NW nicht erforderlich ist; im Übrigen werden auch gar nicht die Schwellenwerte nach denen eine solche Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen wäre, erreicht.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung der Satzung der Gemeinde Rödinghausen für den städtebaulichen Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Jerusalemstraße“ hat gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2008 bis 19.02.2008 öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen,19.6.08.....

Gemeinde Rödinghausen


Ernst-Wilhelm Vortmeyer
Bürgermeister

