

# Urschrift

## Begründung zur

### Satzung der Gemeinde Rödinghausen über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Einbeziehung von Ergänzungsflächen „Kurzer Weg“

#### 1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung vom 31.01.01 beschlossen, die Satzung der Gemeinde Rödinghausen über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Einbeziehung von Ergänzungsflächen „Kurzer Weg“ aufzustellen. Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Ortsteil Schwenningdorf. Das Plangebiet befindet sich östlich des alten dörflichen Siedlungskerns von Schwenningdorf und grenzt im Westen an ein Dorfgebiet an. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Gesamtschule. Der Geltungsbereich der Satzung „Kurzer Weg“ ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Das Ortsbild wird abgerundet von einem Nahversorger an der „Bünder Straße“ und einem Kindergarten an der Straße „An der Stertwelle“.

#### 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Schwenningdorf, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 30, 73, 114, 115, 113, 148, 75 112, 111, 110, 109. Ferner gehören dazu die Grundstücke der Gemarkung Schwenningdorf, Flur 8, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 97, 99 sowie der Gemarkung Schwenningdorf, Flur 9, Flurstücke 126, 127, 128, 58, 57, 54, 105, 101, 102, 52, 104, 106, 107, 78, 79, 100, 77, 99, 98.

#### 3. Einordnung der Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rödinghausen sind für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten, Kindertagesstätte)“ festgesetzt. Dem Plangebiet lag bisher keine Satzung zugrunde. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ravensberger Hügelland“, im Westen der geschützte Landschaftsbestandteil „Baumbestand Schwenningdorf“ an.

#### 4. Städtebauliche Planungsziele

Entlang der „Bünder Straße“ und im Bereich „Kurzer Weg“ und „Enger Weg“ hat sich eine dichte Siedlungsstruktur gebildet. Sie entspricht dem Typus eines Innenbereichs i. S. von § 34 BauGB. 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. Die für die Ergänzungssatzung vorgesehenen Außenbereichsflächen grenzen unmittelbar an den vorhandenen Innenbereich an und werden durch die bauliche Nutzung dieses Ortsteiles maßgeblich geprägt. Der Ortsteil wird durch die maßvolle Erweiterung sinnvoll ergänzt und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich weiter gemildert.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter des Satzungsgebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet i. S. von § 4 BauNVO. Die getroffenen Festsetzungen bilden den Rahmen für ein gefälliges, einheitliches, aber nicht uniformes Erscheinungsbild und sind so gewählt, dass den Bauherren ein großzügig bemessener Spielraum bei der individuellen Gestaltung der Gebäude verbleibt.

Die Errichtung von Tankstellen 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 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 2 Vollgeschossen 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.

## 6. Erschließung

Das Satzungsgebiet durchquert die L 876 „Bünder Straße“. Es ist gut mit dem vorhandenen gemeindlichen Verkehrsnetz verknüpft.

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 Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der örtlichen Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird zum Teil über den in der „Bünder Straße“ vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet, zu einem anderen Teil vor Ort versickert oder von den Anliegern den das Plangebiet durchziehenden bzw. daran angrenzenden Vorflutern zugeleitet. Das Satzungsgebiet ist weitestgehend 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. Das Niederschlagswasser der einbezogenen Außenbereichsflächen ist rückzuhalten, zu versickern und sodann dem Vorfluter zuzuleiten. Die Anlagen sind so zu bemessen, dass der daraus abgeleitete Abfluss dem natürlichen Abfluss des ehemals unbebauten Geländes entspricht, ihn aber keinesfalls übersteigt.

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

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Um den Eingriff in die Natur und 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 Maßnahmen innerhalb der Plangebietsfläche minimiert.

Im nördlichen Teil des Satzungsgebietes befindet sich eine z. Zt. verrohrte Gewässerparzelle. Um eine naturnahe Entwicklung dieses Gewässers zu unterstützen, ist ein Streifen von 5 Metern beidseits der Gewässerparzelle 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.

## 8. 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 über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Einbeziehung von Ergänzungsflächen „Kurzer Weg“ hat gem. §§ 13 Nr. 2 BauGB vom 09.03.2001 bis 12.04.2001 öffentlich ausgelegen.

Rödinghausen, **06.06.04** .....

Gemeinde Rödinghausen



Kurt Vogt  
Bürgermeister

