



Gemeinde Rodinghausen

Kreis Herford

**Begründung gem. §§ 35 Abs. 6 i. V. m. 9
Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur**

**Satzung
der Gemeinde Rodinghausen für den
städtebaulichen Außenbereich „Bruch-
mühlener Straße“**

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. Altlasten**

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Rödinghausen hat in seiner Sitzung am 08.09.2016 den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Bruchmühlener Straße“ beschlossen. Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Ortsteil Ostkilver. Es besteht überwiegend Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Das Plangebiet ist in den Ortsteilen Ostkilver und Rödinghausen der Gemeinde Rödinghausen gelegen und umfasst die Flurstücke Nr. 256, 257, 182 (teilweise), 183 (teilweise), 284, 283, 185, 186 (teilweise), der Gemarkung Ostkilver, Flur 1 und die Flurstücke 92, 91, 90 (teilweise), 89, 131, 88, in der Flur 4 der Gemarkung Rödinghausen der Gemeinde Rödinghausen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Heerstraße/Ostkilverstraße“ als Landesstraße (L 779). Durch das Satzungsgebiet verläuft die Kreisstraße Bruchmühlener Straße (K 24). Unmittelbar an die nördliche Plangebietsgrenze schließt sich Landschaftsschutzgebiet an.

Die 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. Die Topographie fällt von Nordost nach Südwest. Die Flächen wird derzeit als Wiese- und Weideland genutzt.



3. Derzeitige Nutzung

Im westlichen und östlichen Satzungsgebiet „Bruchmühlener Straße “ befindet sich ein Ortsteil mit gewachsener, verdichteter Bebauung, der zwei kleinere Gewerbebetriebe beinhaltet.

Im südlichen Satzungsgebiet „Bruchmühlener Straße“ ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Es ist beabsichtigt, die Plangebietsfläche in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße“ aufzunehmen und die Bebauung entsprechend dem Siedlungsbild fortzuführen.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan ist der Bereich der Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße“ 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.

5. Satzungserfordernis und Rechtsfolge

Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäudebestand ist noch nicht umfangreich genug, um die Siedlung „Bruchmühlener Straße“ 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. Darüberhinaus 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 „Bruchmühlener Straße“ stellt auf das Ziel einer Begünstigung der Entwicklung eine 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.

6. Zielsetzung der Satzungsaufstellung

Zielsetzung der Außenbereichssatzung „Bruchmühlener Straße“ ist die sinnvolle Nutzung einer vorhandenen Splittersiedlung. Durch die Satzung wird eine flexiblere Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes möglich, da beispielweise Nutzungsänderungen deutlich erleichtert werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf den zum Teil relativ großen Grundstücken eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung vorzunehmen. Die vorhandene bauliche Struktur der Splittersiedlung soll erhalten bleiben.

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.

Die Satzung soll sich auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, da dieses Gebiet insbesondere in den vergangenen Jahrzehnten, durchgängig kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben - zunächst im Nebengewerbe- diente und den Gebietscharakter somit prägte. Eine adäquate Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit soll durch diese Regelung ebenfalls geschaffen werden.

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 städtebaulichen Planungsziele sind:

- Geringfügige Erweiterung eines Ortsteiles um 2 – 3 Grundstücke
- 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 Straßen „Bruchmühlener Straße“ und „Ostkilverstraße“. Die Bruchmühlener Straße als Kreisstraße (K 24) und die Ostkilverstraße als Landesstraße (L 776) sind 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 Schmutzwasserkanalisation (Druckentwässerung) 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. 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.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Grundstücke wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche 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 beispielsweise die Versiegelung der Flächen der geplanten Baumaßnahmen ein Ausgleich auf den künftigen Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

9. 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 bis öffentlich ausgelegt.

Rödinghausen,

Gemeinde Rödinghausen
Der Bürgermeister

Ernst-Wilhelm Vortmeyer