

Begründung zur 2. Satzung der Stadt Rodenberg über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich am Alten Rodenberg

- Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Die Stadt Rodenberg hat beschlossen, für einen im westlichen Ortsrand der Stadt gelegenen Siedlungsabschnitt eine Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Satzung ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung von einzelnen, im Außenbereich gelegenen Grundstücksflächen, um auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg eine Abrundung des westlichen Ortsrandes vornehmen zu können. Die innerhalb des Satzungsgebietes gelegenen und noch unbebauten Grundstücksflächen sollen entsprechend ihrer im Flächennutzungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklung (Darstellung von Wohnbauflächen) zur Deckung des örtlich erkennbaren Baulandbedarfes beitragen. Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles soll somit einen wesentlichen Beitrag zur Mobilisierung von Bauflächen leisten und zur nachhaltigen Innenentwicklung Rodenbergs beitragen. Zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges wurden die auf die unbebauten Grundstücksflächen gestalterisch und städtebaulich Einfluss nehmenden (prägenden) Grundstücksflächen in das Satzungsgebiet aufgenommen.

Der *rechtswirksame Flächennutzungsplan* der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen dar. Im weiteren westlichen und nördlichen Verlauf grenzen Flächen für die Landwirtschaft an, die den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft und den Übergangsbereich zum westlich heranreichenden Alten Rodenberg darstellen.

In Kenntnis der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Situation (Hang- und Ortsrandlage) sind für die unmittelbar an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksflächen neben städtebaulichen Festsetzungen auch grünordnerischen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen worden, die einen wesentlichen Beitrag zur Integration der hinzukommenden Bebauung in den Ortsrand leisten.

2. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB (besonders gekennzeichnete Bereich)

• Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen und prägenden Nutzungsstrukturen wird die Wohnnutzung als Hauptnutzungsart zugelassen. Neben der Wohnnutzung sind Räume für die Ausübung freiberuflich Tätiger sowie Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

Die Definition der Nutzungszulässigkeiten soll eine Siedlungsergänzung zulassen, die auch hinsichtlich der zu erwartenden Nutzungsintensität mit der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur vereinbar ist. Hierbei wird insbesondere die Bewältigung des mit unterschiedlichen Nutzungen zu erwartenden Individualverkehrs berücksichtigt. Nutzungen, die auf die vorhandene Nutzungsstruktur auf Grund ihres erhöhten Verkehrsaufkommens auf die Umgebung beeinträchtigend einwirken könnten, sollen daher ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um Betriebe und Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet dem Grunde nach zulässig wären, aber auf Grund ihres erhöhten Kundenaufkommens die örtliche Situation hinsichtlich der zu erwartenden Lärmemissionen überformen bzw. beeinträchtigen könnten.

Mit der Zulässigkeit von Räumen für freiberuflich Tätige sind hinsichtlich der Verkehrsfrequentierung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese Nutzungen erfahrungsgemäß einen untergeordneten Teil der Hauptnutzung Wohnen einnehmen. Die vollständige Nutzung eines Gebäudes/Grundstückes zum Zwecke der Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten ist nicht zulässig, da sich die Zulässigkeit nur auf einzelne bzw. mehrere Räume, nicht jedoch auf vollständige Gebäude bezieht.

• Maße der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung nehmen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3, einer eingeschossigen und offenen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) die

sich aus der Umgebung des besonders gekennzeichneten Satzungsbereich prägenden städtebaulichen Strukturen auf. Somit ist sichergestellt, dass sich die hinzukommenden Neubauten auch hinsichtlich der Maße der baulichen Nutzung in bereits bebaute Umgebung des Ortsrandes einfügen werden. Diese Wirkung wird noch durch die Festsetzung der Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) verstärkt, da hierdurch großvolumige und den Ortsrand beeinträchtigende Baukörper vermieden werden. Bei Berücksichtigung der bereits in der unmittelbaren Umgebung realisierten baulichen Anlagen und dem zu beachtenden Gleichheitsgrundsatz einerseits und der besonderen landschaftlichen Eigenart des westlichen Ortsrandes mit seinem Übergangsbereich zur freien Landschaft und dem Alten Rodenberg andererseits ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper) auf bergseitig 3,5 m festgesetzt worden. Diese Höhenentwicklung stellt auf die örtlich vorhandene topographische Situation (Hanglage) ab und lässt auf den im Satzungsgebiet besonders gekennzeichneten Flächen eine angemessene und den individuellen Wohnansprüchen genügende bauliche Entwicklung zu.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wurde verzichtet, da diese nicht aus der heterogenen Bebauungsstruktur des vorhandenen Siedlungsabschnittes rechtssicher ableitbar sind.

- Grünordnerische Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der 2. Satzung der Stadt Rodenberg über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – Bereich am Alten Rodenberg - sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnhäusern geschaffen werden. Die Teilbereiche, die bereits auf Grund ihrer Bebauung dem im

Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind, bleiben im Rahmen der Beurteilung der Eingriffssituation unberücksichtigt.

Für die noch unbebauten und bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksflächen ist daher auf der Grundlage des § 1 a BauGB zu prüfen, ob mit dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein erheblicher Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

- Lage im Raum und naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Rodenbergs. Im Nord und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Alter Rodenberg“ an den Siedlungsbereich an.

- Bestand und aktuelle Flächennutzung und Bewertung

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als Hausgarten und zu einem geringeren Teil als gärtnerisch genutzte Fläche mit zum Teil aufkommendes artenreiches Grünland dar. Baum- und Strauchbestände sind zur Abgrenzung der jeweiligen Grundstückspartellen an den Westseiten der Grundstücke erkennbar. Vereinzelt befinden sich Laubbäume auf den Grundstücken.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt. Auf die vom Ing. Büro G. v. Luckwald in 1995 ausgearbeitete Bestandsaufnahme, die als Anlage beigefügt ist, wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der ermittelte Vegetationsbestand - wie kartiert - noch vorhanden ist.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Folge von zusätzlicher Bebauung am Ortsrand werden grünordnerische Festsetzungen hinsichtlich der Erhaltung ökologisch bedeutsamer und landschaftspflegerisch sinnvoller

Vegetationsbestände (Erhaltung der im besonders gekennzeichneten Bereich dieser Satzung gelegenen Hecken) festgesetzt.

Die 2. Satzung der Stadt Rodenberg über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erstreckt sich im wesentlichen auf bereits bebauten Grundstücksflächen und bezieht lediglich einzelne im Außenbereich gelegene Grundstücksflächen in die planerischen Überlegungen hinsichtlich einer städtebaulich angemessenen Ordnung ein. Der Umfang der einbezogenen und in der Satzung besonders gekennzeichneten Grundstücke ist gering. Die Inanspruchnahme der betroffenen Außenbereichflächen führt daher nicht zwingend zu der Annahme, dass es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handelt; dies schon nicht vor dem Hintergrund der überwiegenden gärtnerischen Nutzung der betroffenen Flächen. Auch rechtfertigt die Lage zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet nicht zwingend die Annahme, dass es sich hierbei um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt. Die Satzung trifft ausreichend Vorsorge zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und der bereits ausgeübte und angrenzenden intensiven Nutzungen (Prägung durch die Umgebung) der durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht ableitbar. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Sonstiges/ Erschließung

Für die im Osten und Nordosten anschließenden Siedlungsabschnitte sind B-Pläne erstellt worden, die hinreichende Regelungen über die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten.

Über die in dieser Satzung für die besonders gekennzeichneten Bereiche getroffenen Festsetzungen hinaus kann für die übrigen im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aus der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1-3 BauGB abgeleitet werden.

Zur hinreichenden Bestimmung dieser Innenbereichssatzung ist in einem Kartenausschnitt (Maßstab 1:2.000) der räumliche Geltungsbereich umgrenzt.

Die Erschließung der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke erfolgt über die Windmühlenstraße, Straße Am Alten Rodenberg und Am Bürgergarten. Weitere Erschließungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

4. Verfahrensdurchführung

Der Entwurf dieser Satzung wurde zur Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Die Bürgerbeteiligung wurde entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Rodenberg durch Aushang bekanntgegeben.

Der Entwurf dieser Satzung wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

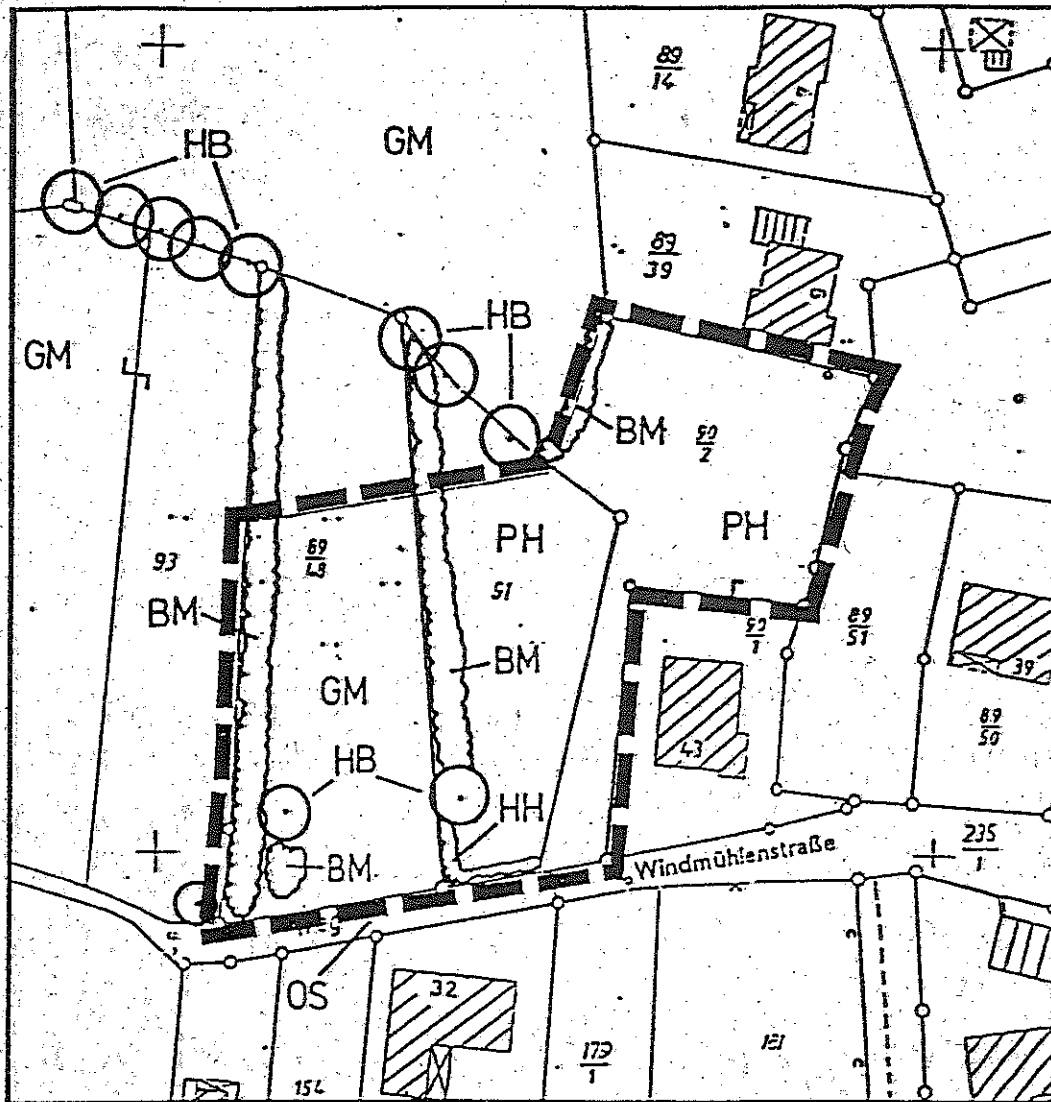
Rodenberg, den 20.10.2003

Stadt Rodenberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Nohnenberg)



Anlage



Biotoptyp

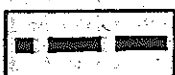
HB
BM
HH
GM
PH
OS

Laubbaum, heimisch (BHD > 50 cm)
 Mesophiles Gebüsch
 Hecke
 Mesophiles Grünland
 Hausgarten (mittlere Strukturvielfalt)
 Verkehrsfläche, geschottert

Bedeutung/Empfindlichkeit

hoch
 mittel
 mittel
 mittel
 gering
 sehr gering

Sonstige Darstellung



Geltungsbereich der Satzung

Abb. 2: Biotoptypen des Bearbeitungsgebietes (Kartengrundlage: Flurkarte 1:1.000)

