

Ergänzungssatzung für den Ortsteil Koppenwind nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Die noch vorhandenen freien gemeindlichen Bauflächen im Ortsteil Koppenwind sind knapp bemessen und bis auf zwei Bauparzellen bereits verkauft bzw. reserviert. Entgegen dem Trend der letzten zehn Jahre wurden besonders im letzten Jahr die Bauplätze in nahezu allen Ortsteilen der Gemeinde Rauhenebrach sehr stark nachgefragt. Eine Nachfrage ist nicht nur von Gemeindebürgerinnen und -bürgern, sondern vor allem auch durch Zuzüge aus den naheliegenden Ballungsräumen und Städten (Bamberg, Gerolzhofen, Volkach, Schweinfurt usw.) zu verzeichnen. Selbst die Ansiedelung größerer Gewerbebetriebe in etwas entfernter, an der Autobahn liegender Gemeinden wirkt sich auf die Nachfrage nach Bauland in Rauhenebrach aus. Eine zukunftssträchtige Weiterentwicklung Koppenwinds ist städteplanerischer Wille der Gemeinde Rauhenebrach.

Die Ansiedlung bzw. der Verbleib junger Familien im Gemeindebereich, hier im Gemeindeteil Koppenwind, soll ausdrücklich unterstützt und die Abwanderung der jungen Generation in die nahe gelegenen Ballungsräume sowie in Nachbargemeinden soll vermieden werden. Die Gemeinde Rauhenebrach setzt dieses bauplanungsrechtliche Mittel u.a. ein, um auf diese Weise der seit Jahren zu beobachtenden demografischen Entwicklung entgegen zu wirken und v.a. jungen Menschen ein erstrebenswertes Leben in Rauhenebrach zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll Bauwerbern die Möglichkeit eröffnet werden, eine Wohnbebauung umsetzen zu können, die mit einer landwirtschaftlichen Nutzung einhergeht. Dies ist auf den vorhandenen Siedlungsbauplätzen (Allgemeines Wohngebiet) nur sehr eingeschränkt bzw. überhaupt nicht möglich.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Außenbereich. Er schließt sich an zwei Seiten unmittelbar an den bebauten Innenbereichsflächen Koppenwinds an, die sowohl durch vorhandene Wohnbebauung als auch durch eine Bebauung zur ländlichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung (landwirtschaftliche Nebengebäude zur Unterbringung vorhandener Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie zur Tierhaltung) des Gebietes geprägt ist. Für das einzubeziehende Gebiet soll in der Form Baurecht geschaffen werden, dass sich in die Umgebungsbebauung einfügende Bauvorhaben zulässt.

Von einer geordneten baulichen Entwicklung kann daher ausgegangen werden. Die Fläche soll einerseits der Wohnbebauung dienen, andererseits Bauungen bzw. Nutzungen im Sinne eines typischen innerörtlichen ländlich und landwirtschaftlich geprägten Dorfes zulassen.

Eine Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die bestehende Umgebungsbebauung ist gegeben.

Der Zuschnitt der einzubeziehenden Fläche ergibt sich aus der vorhandenen topografischen Lage. Eine Ausweitung in Richtung Südwesten ist nicht möglich, da diese Fläche stark erhöht hervortritt und sich damit für eine sich in die Umgebung einfügende bauliche Nutzung nicht eignet. Der Grenzverlauf wurde so gewählt, dass er sich im nordwestlicher bzw. südlicher Verlauf an die vorhandene Umgebungsbebauung anpasst. Die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich wurde dahingehend vereinfacht, dass der momentan vorhandene zackige Grenzverlauf entfallen kann und eine Vereinfachung der Abgrenzung herbeigeführt wird. Der Grenzverlauf muss in abgerundeter Form festgesetzt werden, da in der Natur aufgrund der topografischen Lage (vorhandener Höhenunterschied) keine andere Linienführung umzusetzen ist.