



**Gemeinde Engeln**  
Ortsteil Engeln  
Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen

**Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**

---

**Präambel**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit dem § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383) hat der Rat der Gemeinde Engeln in seiner Sitzung am 30.04.2002 diese Satzung beschlossen.

Engeln, den 10.05.2002

gez. Wachendorf  
Bürgermeister

Siegel

gez. Wiesch  
Gemeindedirektor

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)**  
über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der Gemeinde Engeln, Ortsteil Engeln, Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, Landkreis Diepholz.

**§ 1**

**Inhalt, Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in dem Ortsteil Engeln, Gemeinde Engeln, sind in dem als Anlage beigefügten Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000 festgelegt.

Dieser Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 5.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Engeln, den 10.05.2002

gez. Wachendorf  
(Bürgermeister)

(Siegel)

gez. Wiesch  
(Gemeindedirektor)

## Verfahrensvermerke

### Verfahren gemäß § 13 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.2002 dem Entwurf der Satzung mit Erläuterungsbericht zugestimmt und dessen erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2002 in der Kreiszeitung bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung mit Erläuterungsbericht haben vom 26.02.2002 bis einschließlich 25.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die berührten Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2002 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB an der Planung beteiligt.

Engeln, den 10.05.2002

gez. Wiesch  
Gemeindedirektor

(Siegel)

---

### Beschluß der Satzung

Der Rat der Gemeinde Engeln hat diese Satzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.04.2002 beschlossen.

Engeln, den 10.05.2002

gez. Wiesch  
Gemeindedirektor

(Siegel)

---

### Bekanntmachung entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB), Inkrafttreten

Der Beschluß der Satzung ist am 17.05.2002 in der Kreiszeitung entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am 17.05.2002 in Kraft getreten.

Engeln, den 25.06.2002

gez. Wiesch  
Gemeindedirektor

(Siegel)

# Gemeinde Engeln

## Ortsteil Engeln

Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen

---

### Erläuterungsbericht

zur Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in dem Ortsteil Engeln, Gemeinde Engeln, Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen.

#### **1.) Allgemeine Zwecke und Ziele der Satzung**

Der Rat der Gemeinde Engeln in seiner Sitzung vom 30.04.2002 diese Satzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Durch die Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB festgelegt. Bereits heute finden die Regelungen des § 34 BauGB in Teilen der Ortschaft Anwendung für die Genehmigung von Vorhaben. Einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, werden durch diese Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Es handelt sich dabei um Bereiche, in denen bereits heute eine Bebauung besteht und für die der Flächennutzungsplan Bauflächen bzw. Baugebiete darstellt.

Für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung finden mit deren Inkrafttreten die Zulässigkeitsvorschriften des § 34 Abs.1 bis 2 BauGB Anwendung.

Die Satzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Engeln. Städtebaulich wird dabei angestrebt, vorhandene, erschlossene Baulandkapazitäten wie Baulücken oder Flächen in bestehenden Gebäuden zu nutzen, statt neue Baugebiete auszuweisen. Da sich Vorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen müssen, kann im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der Erhalt der überkommenen dörflichen Siedlungs- und Nutzungsstruktur sichergestellt werden. Einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB werden daher nicht Bestandteil der Satzung.

Die Ausweisung von Baumöglichkeiten in der Gemeinde Engeln ist erforderlich, um weiteren Bevölkerungsverlusten in der Gemeinde entgegenzuwirken, um der nachwachsenden Generation Baumöglichkeiten am angestammten Wohnort zu schaffen und um vorhandene Infrastruktureinrichtungen auch weiterhin auszulasten und dadurch die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Trotz Ausweisung von Baugebieten (Up'n Sünner, Am Sportplatz) sind in Engeln in den letzten Jahren anhaltende Bevölkerungsverluste ( 1970 - 1996 = - 18,8% ) festzustellen:

Tabelle Einwohnerentwicklung Gemeinde Engeln

|        | 1970  | 1988  | 1996  | 1970 - 88 | 1988 - 96 | 1970 - 96 |
|--------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Engeln | 1.318 | 1.075 | 1.070 | - 243     | - 5       | - 248     |

Ein Grund liegt in der Veränderung der Wohngewohnheiten: Auch in Engeln ist ein Sinken der Belegungsdichten und eine Entflechtung der Generationen feststellbar: die ältere Generation verbleibt im angestammten Haus, während die jüngere in räumlicher Nähe neuen Wohnraum sucht. Die Möglichkeiten hierfür sind in der Gemeinde Engeln sehr eingeschränkt:

- Im Bereich des Bebauungsplans Up'n Sünner stehen noch 5 Bauplätze zur Verfügung;
- in Scholen stehen in Bebauungsplangebieten keine Bauplätze mehr zur Verfügung;

Zur Erhaltung der Einwohnerzahl der Gemeinde und des sozialen Zusammenhalts der Bevölkerung wird daher die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten erforderlich.

Der Planbereich dieser Satzung ist hierfür besonders geeignet, da bestehende Baulücken im Hauptort der Gemeinde herangezogen werden und die bestehenden Erschließungsanlagen sowie die vorhandenen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen genutzt werden können.

## 2.) Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

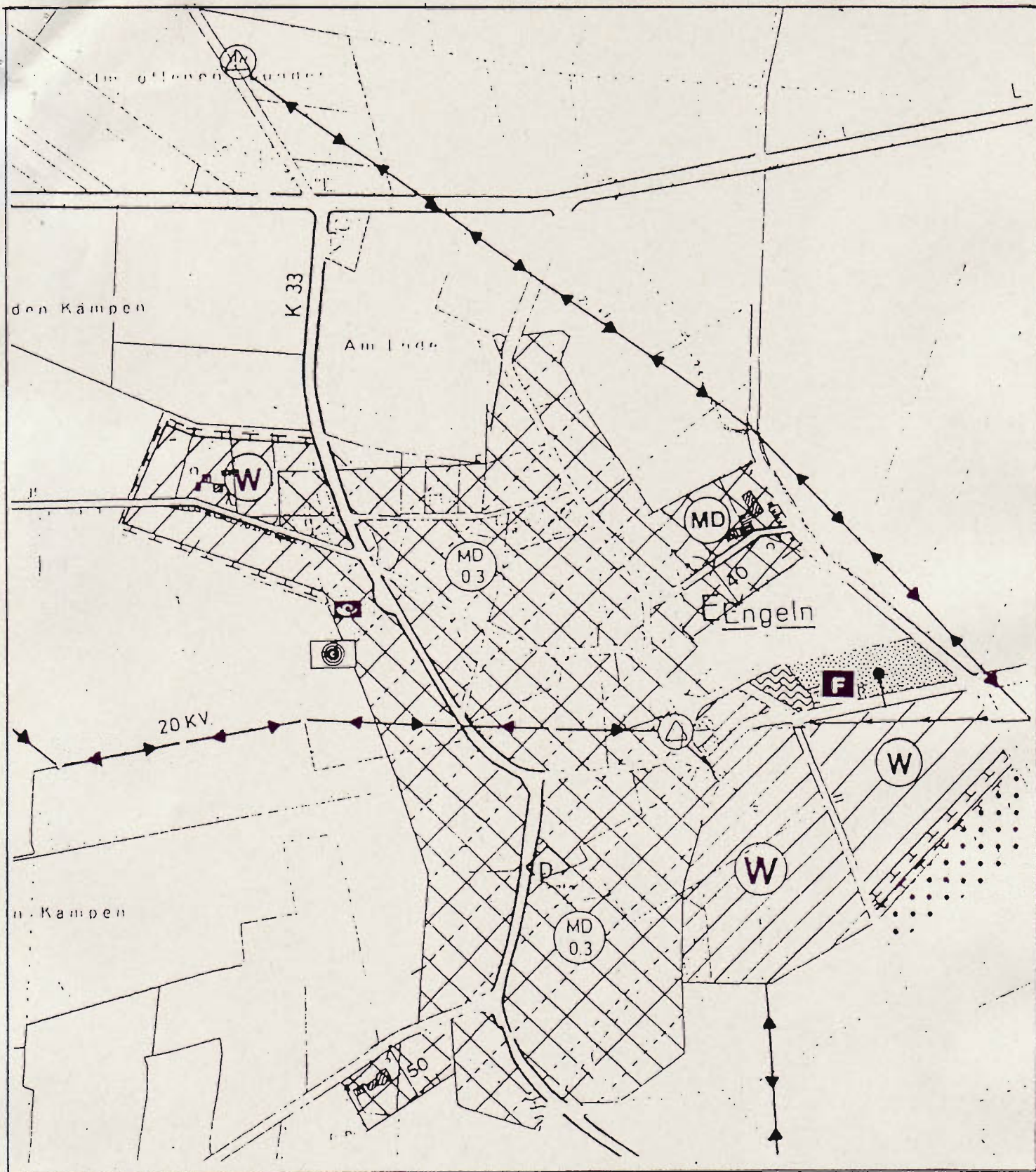
Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die bebauten Bereiche des Ortsteils Engeln, die im gültigen Flächennutzungsplan und in den Änderungsbereichen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans als Bauflächen bzw. als Baugebiete dargestellt sind. Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Die Nutzung hat den Charakter eines Dorfgebiets. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Karte M 1 : 5000, die Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

## 3.) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 09.10.1980 - Az. 309.3 - 21101.2 - 51/2/80 - mit Ausnahmen und Auflage genehmigt worden. Durch Beschluß vom 27.11.1980 ist der Rat der Samtgemeinde der Auflage beigetreten.

Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen stellt den Satzungsbereich überwiegend als Dorfgebiet (MD) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Ordnung des Ortsteils Engeln hat der Rat der Samtgemeinde in seiner Sitzung vom 17.12.1998 die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese umfaßt vier Änderungsbereiche im Ortsteil Engeln,



## Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Einschließlich der Darstellungen der 39. Änderung

von denen drei im Geltungsbereich dieser Satzung enthalten sind. Der vierte Änderungsbereich (Up'n Sünner II) wird mit einer verbindlichen Bauleitplanung überplant.

Das Planverfahren der 39. Änderung des Flächennutzungsplans wird vor Inkrafttreten dieser Satzung abgeschlossen, so daß für den Geltungsbereich der Satzung eine Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan besteht.

Die Satzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB gelten die Regelung des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB damit nicht.

#### **4.) Städtebauliche Entwicklung**

Nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB muß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der Ortsteil Engeln ist ein im Zusammenhang bebautes Dorf in der für die Region typischen Siedlungsform, in dem nach der Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzungen einzelne Baumöglichkeiten bestehen. Die Auffüllung dieser Baulücken ist städtebaulich sinnvoll, da vorhandene Erschließungs- und Versorgungsanlagen genutzt werden können und eine gestalterische Beeinträchtigung des Ortsbilds nicht angenommen werden kann. Die vorhandene Bebauung ist von erheblichem Gewicht und besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern, die die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauNVO prägen. Störungen des räumlichen Gefüges sind nicht gegeben, so daß die Einfügung von möglichen Neubauten in die überkommene Siedlungsstruktur im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens sichergestellt werden kann. Die Nutzung hat den Charakter eines Dorfgebiets. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs.1 und 2 BauNVO für die Beurteilung von Vorhaben sind damit gegeben. Es ist somit sichergestellt, daß sich zusätzliche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung und damit in die dörfliche Siedlungsstruktur einfügen.

Hierbei ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens die Verträglichkeit mit anderen Nutzungen und damit auch die Immissionsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe zu prüfen. Bei Einhaltung der erforderlichen und im Einzelfall festzulegenden Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben sind diese durch diese Satzung nicht beeinträchtigt. Die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes ist damit gegeben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs ist damit sichergestellt.

#### **5.) Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet sind bereits bebaut und erschlossen. Die Erschließung weiterer Baugrundstücke ist überwiegend über vorhandene Gemeindestraßen bzw. über vorhandene und genehmigte Grundstückszufahrten möglich.

Der Geltungsbereich der Satzung wird von km 4,900 bis km 5,625 von der K 133 Hohenmoor - Engeln durchquert. Eine Ortsdurchfahrt ist im Zuge der K 133 nicht festgesetzt. Die geschlossene Ortslage Engeln reicht von km 4,860 bis km 5,792 der K 133. Die Zulässigkeit von Zufahrten an der K 133 ist grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedarf es einer gutachterlichen Stellungnahme der Straßenbauverwaltung hinsichtlich Lage und Gestaltung der Zufahrt.

Der Ortsteil Engeln wird von der Buslinie 152 des Verkehrsunternehmens VGH (Verkehrsbetriebe Grafschaft Hoya) über die fußläufig erreichbare Haltestelle Wachendorf an Bruchhausen-Vilsen angebunden ist. Diese Linie ist auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet und bedient den Ortsteil Engeln nur wenige Male am Vormittag.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluß an vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlußmöglichkeiten an die vorhandene Druckrohrleitung gegeben. Da in der vorhandenen Bebauung das Oberflächenwasser auch ohne Regenwasserkanal schadlos abgeleitet bzw. versickert wird, ist davon auszugehen, daß auch eine geringfügig erhöhte Regenwassermenge aus neuen versiegelten Flächen abgeleitet bzw. versickert werden kann. Da sich zukünftige Bauvorhaben in die Umgebung einfügen müssen, ist auch für diese von ausreichend großen unversiegelten Flächen für eine Versickerung auszugehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH.

Da sich durch diese Satzung nur in geringem Umfang zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnen, sind Auswirkungen auf die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen nicht gegeben.

Die Erschließung des Satzungsbereichs ist damit sichergestellt.

## **6.) Sonstige Hinweise**

Das Wohnwirtschaftsgebäude Engeler Straße 25 ist ein Baudenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG.

Bei dem im Plangebiet gelegenen Schießstand handelt es sich um einen Luftgewehrschießstand; Außenanlagen sind nicht vorhanden, die Schießtätigkeit findet ausschließlich in Innenräumen statt. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht gegeben.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Grundwassererkundungsgebiet Wesergeest, welches gemeinsam von den Harzwasserwerken und dem Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest untersucht wird.

## **7.) Belange des Naturschutzes**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB § 1a BauGB ergänzend anzuwenden.

Die Belange des Naturschutzes und die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in der 39. Änderung des Flächennutzungsplans für die Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, berücksichtigt und erläutert.

## 8.) Verfahrensdurchführung

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung vom 18.06.1999 fand am 21.06.1999 eine frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Ein Bürger fragte nach dem Inhalt der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer. Diese lag zum Zeitpunkt der Bürgerinformation nicht vor; der Bürger wird nach Vorliegen der Stellungnahme informiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.1999 gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Der Rat der Gemeinde Engeln hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Die Inhalte der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der **Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)** weist darauf hin, daß der Ortsteil Engeln von der Buslinie 152 des Verkehrsunternehmens VGH (Verkehrsbetriebe Grafschaft Hoya) an Bruchhausen-Vilsen angebunden ist. Diese Linie ist auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet und bedient den Ortsteil Engeln nur wenige Male am Vormittag.

Abwägung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Das **Straßenbauamt Nienburg** weist darauf hin, daß der Geltungsbereich der Satzung von der K 133 Hohenmoor - Engeln durchquert wird. Eine Ortsdurchfahrt ist im Zuge der K 133 nicht festgesetzt. Die geschlossene Ortslage Engeln reicht von km 4,860 bis km 5,792 der K 133. Die verkehrliche Erschließung sollte über das vorhandene Gemeindestraßennetz sichergestellt werden. Die Zulässigkeit von Zufahrten an der K 133 ist grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedarf es einer gutachterlichen Stellungnahme der Straßenbauverwaltung.

Abwägung: Die Hinweise bezüglich der Errichtung oder Ergänzung von Zufahrten werden in den Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Der **Landkreis Diepholz, Untere Abfallbehörde**, teilt mit, daß Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt sind. Es wird auf den Schießstand hingewiesen; bei Schießtätigkeiten im Freien sind negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Die **Denkmalpflege** weist darauf hin, daß das Wohnwirtschaftsgebäude Engeler Straße 25 ein Baudenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG ist.

Abwägung: Es handelt sich um einen Luftgewehrschießstand; die Schießtätigkeit findet nur in Innenräumen statt. Der Erläuterungsbericht wird um einen Hinweis auf das Baudenkmal ergänzt.

Weitere Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgebracht. Der Rat der Gemeinde Engeln hat in seiner Sitzung am 13.07.1999 für den entsprechend überarbeiteten Satzungsentwurf und Erläuterungsbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Satzungsentwurfs mit Erläuterungsbericht wurde am 05.10.1999 in der Kreiszeitung bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.1999 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Von Bürgern wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht. Über die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Gemeinde Engeln in seiner Sitzung am 31.01.2002 beraten und beschlossen. Die Inhalte der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung werden im folgenden zusammengefaßt:

Das **Straßenbauamt Nienburg** verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Abwägung: Die Zulässigkeit von Zufahrten zur K 133 wird in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft.

Der **Landkreis Diepholz** weist auf die eingeschränkte Versickerungsleistung des Untergrunds in Engeln hin. Bei einer Verdichtung könnte eine Versickerung schwieriger werden, so daß zukünftig Anteile des Oberflächenwassers abgeleitet werden müßten. Dieses würde einen erlaubnispflichtigen Tatbestand nach NWG darstellen.

Abwägung: Es kann davon ausgegangen werden, daß sich im Satzungsgebiet Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen und daß daher auf Grund des Verhältnisses von Grundstücksgrößen und versiegelten Flächen eine Versickerung weiterhin problemlos möglich sein wird.

Aus den Anregungen der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen des Satzungsentwurfs.

Teilflächen des Änderungsbereichs 23 „Hache“ der 39. Flächennutzungsplanänderung wurden von der Bezirksregierung Hannover von der Genehmigung ausgenommen. Da diese Teilflächen im Satzungsgebiet liegen, sind diese aus dem Geltungsbereich dieser Satzung herauszunehmen. Es ergibt sich somit ein geänderter Geltungsbereich der Satzung, so daß eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird. Der Rat der Gemeinde Engeln hat den Beschluß über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2002 gefaßt.

Die erneute Auslegung des Satzungsentwurfs mit Erläuterungsbericht wurde am 18.02.2002 in der Kreiszeitung bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2002 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Satzungsentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 26.02. bis einschließlich 25.03.2002 ausgelegen. Der Rat der Gemeinde Engeln hat in seiner Sitzung am 30.04.2002 über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Die Inhalte der Anregungen und das Ergebnis der Abwägung wird im folgenden zusammengefaßt:

Das **Straßenbauamt Nienburg** weist auf die Stellungnahmen aus den vorangegangenen Verfahrensschritten hin, die weiterhin Gültigkeit haben.

Abwägung: Die Hinweise bezüglich der Errichtung von Zufahrten werden bei den Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Die **Harzwasserwerke** weisen auf die Lage des Satzungsgebiets im Wassererkundungsgebiet Wesergeest hin, welches gemeinsam von den Harzwasserwerken und dem Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest untersucht wird.

Abwägung: Der Hinweis wird in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Soweit erforderlich, sind im Einzelbaugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zu erteilen.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht; aus den vorliegenden Anregungen ergeben sich keine Änderungen des Satzungsentwurfs.

Der Rat der Gemeinde Engeln hat diese Satzung mit Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 30.04.2002 beschlossen.