

Gemeinde Süstedt

Ortschaft Uenzen

Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen

Satzung

über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Ortschaft Uenzen, Gemeinde Süstedt, Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, Landkreis Diepholz.

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324) in Verbindung mit § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359), hat der Rat der Gemeinde Süstedt in seiner Sitzung am 23.03.1995 diese Satzung beschlossen:

§ 1

Inhalt, Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der Ortschaft Uenzen, Gemeinde Süstedt, 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.

Süstedt, den 05.07.1995

gez. Hillmann-Köster
(Bürgermeister)

(Siegel)

gez. Löff
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat diese Satzung und die Begründung in seiner Sitzung am 23.03.1995 beschlossen.

Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern nach Bekanntmachung vom 09.02.1995 in der Zeit vom 17.02.1995 bis 17.03.1995 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die berührten Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.1993 und vom 15.02.1995 um Stellungnahme gebeten.

Süstedt, den 05.07.1995

gez. Lulf (Sieg.)
Gemeindedirektor

Anzeige

Die Satzung ist gemäß § 34 Abs.5 Satz 2 BauGB am 13.07.1995 angezeigt worden.

Für die Satzung wurden mit Verfügung vom 28.09.1995 AZ.: 61 DH 61 70 30/6-9 (1/95) Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht⁴⁾ geltend gemacht.

Diepholz, den

Aufsichtsbehörde

.....
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 28.09.1995 1995, AZ.: 61 DH 61 70 30/6-9 (1/95) aufgeführten Auflagen / ~~Maßgaben / Ausnahmen~~ in seiner Sitzung am 09.10.1997 beigetreten.

Süstedt, den 20.01.1998

gez. Lulf (Sieg.)
Gemeindedirektor

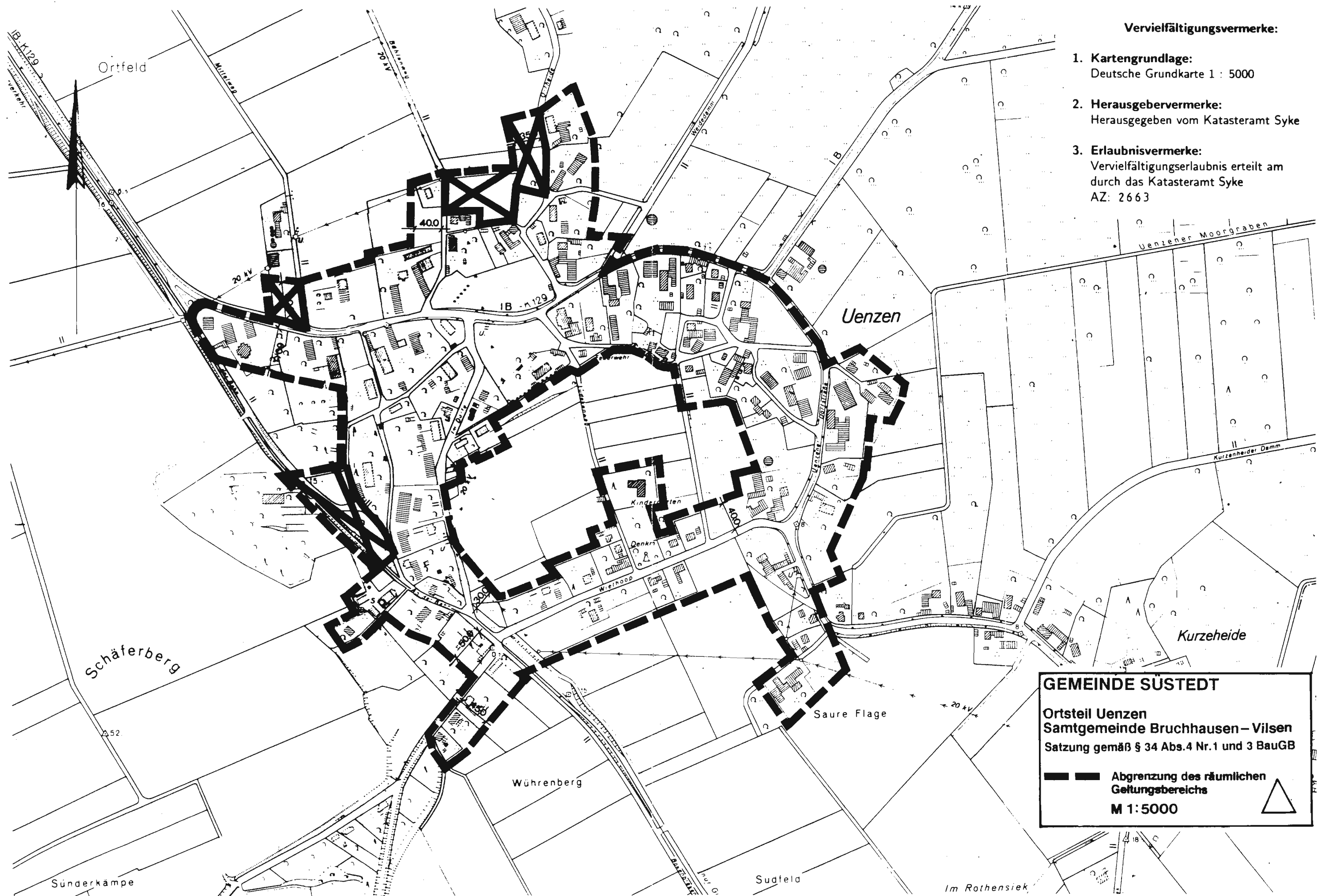
Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.11.1997 in der Kreiszeitung gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Der nicht beanstandete Teil der Satzung ist damit am 14.11.1997 in Kraft getreten.

Süstedt, den 20.01.1998

gez. Lulf (Sieg.)
Gemeindedirektor



Vervielfältigungsvermerke:

1. Kartengrundlage:
Deutsche Grundkarte 1 : 5000
2. Herausgebervermerke:
Herausgegeben vom Katasteramt Syke
3. Erlaubnisvermerke:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am
durch das Katasteramt Syke
AZ: 2663

GEMEINDE SÜSTEDT

Ortsteil Uenzen
Samtgemeinde Bruchhausen – Vilsen
Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB

Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereichs

M 1:5000



Gemeinde Süstedt

Ortschaft Uenzen

Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen

Erläuterungsbericht

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

1.) Allgemeine Zwecke und Ziele der Satzung

Der Rat der Gemeinde Uenzen hat in seiner Sitzung vom 23.03.1995 diese Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB beschlossen.

Durch die Satzung wird das Satzungsgebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB festgesetzt; Anwendung finden die Zulässigkeitsvorschriften des § 34 Abs.1 bis 3 BauGB.

In die Satzung sind zur Abrundung einzelne Außenbereichsgrundstücke einbezogen. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die durch vorhandene Straßen bzw. Grundstückszufahrten erschlossen sind und bei denen die Ver- und Entsorgung durch vorhandene Anlagen sichergestellt ist. Sie sind überwiegend seitlich durch vorhandene Gebäude eingefaßt und stellen damit Baulücken dar; die gegenüberliegende Straßenseite ist in jedem Fall bebaut. Durch die Satzung erfolgt damit eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur, ohne daß Flächen der freien Landschaft beansprucht werden. Die in der Satzung festgesetzte Abgrenzung schafft Grundstückstiefen, bei denen eine Einfügung der zusätzlichen Bebauung in die dörfliche Siedlungsstruktur sichergestellt ist.

Die Satzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Uenzen. Städtebaulich wird dabei angestrebt, vorhandene, erschlossene Baulandkapazitäten wie Baulücken oder Flächen in bestehenden Gebäuden zu nutzen, statt neue Baugebiete auszuweisen. Da sich Neubauten in die Eigenart der Umgebung einfügen müssen, kann im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der Erhalt der überkommenen dörflichen Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Die Satzung soll zur Deckung des Baulandbedarfs beitragen, der überwiegend aus dem Eigenbedarf der Ortschaft resultiert und damit einer Abwanderung der Wohnbevölkerung und einer möglichen Überalterung entgegenwirken.

2.) Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt den bebauten Bereich der Ortschaft Uenzen. Die vorhandene Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern. Die Nutzung hat den Charakter eines Dorfgebiets.

In den Satzungsbereich sind einzelne Außenbereichsgrundstücke einbezogen, um städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten auszuweisen, die eine Abrundung der bebauten Bereiche darstellen und dabei auf vorhandene Erschließungsanlagen zurückgreifen.

3.) Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen stellt den Satzungsbereich mit Ausnahme einzelner Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung einbezogen sind, als Dorfgebiet (MD) mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,3 dar.

Da der Flächennutzungsplan die Abgrenzung der Baugebiete nicht parzellenscharf darstellt und eine Konkretisierung durch diese Satzung erfolgt, ist die Satzung damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.) Städtebauliche Entwicklung

Nach § 34 Abs.4 Satz 2 BauGB muß die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die vorhandene Bebauung 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. Die verkehrliche Erschließung der neu geschaffenen Bauflächen wird im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft. Das im Geltungsbereich dieser Satzung liegende Teilstück der K 131 von km 0,560 bis zur Einmündung in die K 129 ist seit dem 26.03.1994 als Ortsdurchfahrt festgesetzt.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Regen- und Schmutzwasserabführung wird durch den Anschluß an vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nienburg.

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.) Verfahrensdurchführung, Darstellung der Abwägung

Vor dem Erlaß der Satzung ist gemäß § 34 Abs.5 BauGB den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

6.1) Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Nach amtlicher Bekanntmachung in der Kreiszeitung vom 21.01.1993 fand am 28.01.1993 eine frühzeitige Bürgerinformation statt. Dabei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt. Anregungen, die die Festlegung des Geltungsbereichs betrafen, wurden für das weitere Verfahren insoweit berücksichtigt, daß einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen wurden, sofern angrenzende Bereiche durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt sind und die Erschließung gesichert ist.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 29.01.1993 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 01.03.1993 gebeten.

Hierbei wurden die folgenden Anregungen und Bedenken vorgebracht, über die der Rat der Gemeinde Süstedt in seiner Sitzung vom 10.06.1993 mit folgendem Ergebnis beraten hat:

Das **Straßenbauamt Nienburg** weist darauf hin, daß für die K 129 eine Ortsdurchfahrt nur von km 6,900 bis km 7,100 festgesetzt ist. Für die K 131 ist keine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Einer direkten Erschließung möglicher Baugrundstücke an die freien Wegstrecken kann nicht zugestimmt werden.

Abwägung: Die überwiegenden Flächen im Plangebiet sind bereits bebaut und erschlossen. Die Erschließung möglicher Baugrundstücke ist weitgehend über vorhandene Gemeindestraßen bzw. über vorhandene und genehmigte Zufahrten möglich; die Erschließung wird im Einzelverfahren geregelt und geprüft. Für das vom Planbereich betroffene Teilstück der K 131 wird die Gemeinde eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt beantragen.

Der **Landkreis Diepholz** regt an, wertvolle Baum- und Gehölzbestände zu kartieren und als zu erhaltender Baumbestand in die Satzung aufzunehmen.

Abwägung: Zweck und Ziel der Satzung ist die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; sonstige Festsetzungen werden nicht getroffen. Wertvolle Baum- und Gehölzbestände sollten in einer Baumschutzsatzung, deren Aufstellung überprüft

und diskutiert wird und die über den Geltungsbereich dieser Satzung hinausgeht, kartiert und geschützt werden.

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** hält die Beteiligung ihrer Behörde bei Wohnbauvorhaben für notwendig, da sich in der Ortslage in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe befinden.

Abwägung: Die Beteiligung der Landwirtschaftskammer bei geplanten Wohnbauvorhaben erfolgt im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhabens.

Nach entsprechender Beratung hat der Rat der Gemeinde Süstedt in seiner Sitzung vom 08.03.1994 für diese Satzung die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

6.2) Öffentliche Auslegung

Die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Erläuterungsbericht wurde am 09.02.1995 bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.1995 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Satzungsentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 17.02.1995 bis 17.03.1995 einschließlich ausgelegen.

Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Süstedt in seiner Sitzung vom 23.03.1995 beraten und beschlossen. Die Inhalte der Anregungen und Bedenken und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das **Straßenbauamt Nienburg** verweist auf eine frühere Stellungnahme, nach der einer Bebauung der an der freien Straßenstrecke der K 129 und K 131 gelegenen Grundstücke mit direkter Erschließung zu den Kreisstraßen nicht zugestimmt werden kann, da diese nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen ist der Teil der Kreisstraße K 131 von km 0,000 bis km 0,560, der seit dem 26.03.1994 als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist.

Abwägung: Die überwiegenden Flächen im Planbereich sind bereits bebaut und erschlossen. Die verkehrliche Erschließung der durch diese Satzung neu geschaffenen Bauflächen wird im Einzelverfahren geregelt. Dabei ist die Erschließung und Anbindung zusätzlicher Baugrundstücke an die Kreisstraße über vorhandene Gemeindestraßen bzw. über bereits vorhandene und genehmigte Grundstückszufahrten möglich.

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** hat keine grundsätzlichen Bedenken; sie hält aber eine Beteiligung bei jedem Einzelvorhaben für unbedingt notwendig zur Berücksichtigung von Entwicklungsbereichen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.

Abwägung: Die Beteiligung der Landwirtschaftskammer erfolgt im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhabens.

Grundlagen der Satzung sind von diesen Anregungen und Bedenken nicht betroffen.

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat die Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB für den Ortsteil Uenzen, Gemeinde Süstedt, und den Erläuterungsbericht in seiner Sitzung vom 23.03.1995 beschlossen.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehen-
de Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/
Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift /
Ablichtung der/des Innenberichterstattung
mit Erläuterungsbericht
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Verlage bei-

(Bezeichnet)

erteilt

Bruchhausen-Vilsen, den 20.01.98



Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
DER SAMTGEMEINDEDEKRETOR
Im Auftrage *Bröder*

