



Gemeinde Süstedt

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Bereich Uenzen Kurzeheide

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

— — — — — Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereichs der Satzung

M 1:5.000

Gemeinde Süstedt
Bereich Uenzen Kurzeheide
Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen

Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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 Süstedt in seiner Sitzung am 27.09.2001 diese Satzung beschlossen.

Süstedt, den 10.10.2001

(Siegel)

gez. Hillmann-Köcker
Bürgermeister

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der Gemeinde Süstedt (Bereich Uenzen Kurzeheide), Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, Landkreis Diepholz.

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in dem Bereich Uenzen Kurzeheide der 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

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (§ 34 Abs. 4 Satz 3, 2. Halbsatz BauGB)

1. Baugrundstücke südlich der K 129 (Uenzener Dorfstraße) müssen straßenbegleitend eine Breite von mindestens 30 m und eine Grundstücksgröße von mindestens 1.600 qm haben (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB).
2. Bei Neubauvorhaben ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB).
3. Bei Neubauvorhaben auf bislang unbebauten Flächen ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einer Endhöhe von mindestens 4,0 m anzupflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Süstedt, den 10.10.2001

(Siegel)

gez. Wiesch
Bürgermeister Gemeindevorsteher

Verfahrensvermerke

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

Die berührten Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2001 gemäß § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 dem Entwurf der Satzung mit Erläuterungsbericht zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.07.2001 in der Kreiszeitung bekanntgemacht.

Der Entwurf der Satzung mit Erläuterungsbericht hat vom 31.07.2001 bis 30.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Süstedt, den 10.10.2001

gez. Wiesch
Bürgermeister *Gemeindedirektor*

Beschluß der Satzung

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat diese Satzung mit Erläuterungsbericht nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2001 beschlossen.

Süstedt, den 10.10.2001

gez. Wiesch
Bürgermeister *Gemeindedirektor*

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

Der Beschluß der Satzung ist am 17.10.2001 in der Kreiszeitung entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am 17.10.2001 in Kraft getreten.

Süstedt, den 30.10.2001

gez. Wiesch
Bürgermeister *Gemeindedirektor*

Gemeinde Süstedt

Samtgemeinde Bruchhausen - Vilsen

Bereich Uenzen Kurzeheide

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Erläuterungsbericht

1.) Zwecke und Ziele der Satzung

Der Rat der Gemeinde Süstedt hat in seiner Sitzung am 31.10.2000 die Aufstellung dieser Satzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Durch die Satzung werden bereits bebaute Bereiche im bisherigen Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB festgelegt. Einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um diesen abzurunden.

Für den Geltungsbereich der Satzung wurden durch die 39.Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich 17 - Uenzen Kurzeheide, Bauflächen bzw. Baugebiete dargestellt. Der Änderungsbereich verbleibt mit dieser Darstellung eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB, womit gemäß § 35 Abs.2 BauGB nicht privilegierte Vorhaben nur im Einzelfall zugelassen werden können. Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan ist hierfür eine Voraussetzung. Ein Einzelfall kann vorliegen, wenn es sich um eine beiderseits durch Gebäude eingefasste Baulücke handelt, die maximal 2 - 3 Baugrundstücke beinhaltet.

Diese planungsrechtliche Ausgangslage entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für den Bereich Uenzen Kurzeheide, nach der angestrebt wird, die vorhandenen, erschlossenen Baulandkapazitäten in dem Bereich zu nutzen, anstatt neue Baugebiete auszuweisen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt daher auch Flächen, die auf Grund ihrer Größe den oben genannten Kriterien für eine Baulücke nicht entsprechen. Durch diese Satzung gemäß § 34 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben auch auf diesen Flächen geschaffen.

Für Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung finden mit deren Inkrafttreten die Zulässigkeitsvorschriften des § 34 Abs.1 bis 2 BauGB Anwendung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Für den überwiegend unbebauten Bereich südlich der K 129 enthält die Satzung zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen, um diese Einfügung sicherzustellen.

Die Ausweisung von Baumöglichkeiten im Bereich Uenzen Kurzeheide erfolgt entsprechend der Zielsetzung der 39. Änderung des Flächennutzungsplans, um der nach-

wachsenden Generation Baumöglichkeiten am angestammten Wohnort zu schaffen und damit einem Abwandern der Bevölkerung entgegenzuwirken, um auch zukünftig eine Nutzung der ortsbildprägenden Bebauung sicherzustellen und um vorhandene Infrastruktureinrichtungen auszulasten und dadurch die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Ein Grund für den Bedarf von Bauflächen im ländlichen Bereich der Gemeinde Süstedt liegt in der Veränderung der Wohngewohnheiten. Auch hier 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 sehr eingeschränkt, da in planungsrechtlich abgesicherten Baugebieten nahezu keine Bauplätze mehr zur Verfügung stehen.

Zur Erhaltung des sozialen Zusammenhalts der Bevölkerung und zur Vermeidung der Entleerung des ländlichen Raums wird daher die Ausweisung zusätzlicher Baumöglichkeiten erforderlich.

Der Planbereich dieser Satzung ist hierfür besonders geeignet, da bestehende Baulücken am unmittelbaren Rand des Ortsteils herangezogen werden und die bestehenden Erschließungsanlagen genutzt werden können.

2.) Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt diejenigen Teilflächen des Änderungsbereichs 17 der 39. Änderung des Flächennutzungsplans, die nicht durch die bereits bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Uenzen überplant sind. Der Änderungsbereich 17 der 39. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Geltungsbereich dieser Satzung Wohnbauflächen dar. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einer Karte M 1 : 5000, die Bestandteil der Satzung ist, festgelegt.

3.) Städtebauliche Entwicklung

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

Die Bebauung im Bereich Uenzen Kurzeheide umfaßt zwei unterschiedlich strukturierte Siedlungsteile: zum einen die historisch gewachsene Straßenbebauung nördlich der Straße nach Uenzen, zum anderen die bislang lediglich an der östlichen und westlichen Grenze durch Bebauung eingefasste Freifläche südlich der Straße. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in Hofanlagen, die heute für Wohnzwecke genutzt werden. Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung ist es, für diesen Bereich weitere Umnutzungen der Bausubstanz sowie bauliche Ergänzungen für Wohnzwecke zu ermöglichen, um diesen charakteristischen Siedlungsbereich langfristig zu erhalten.

Ein hier vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb ist bereits heute in seiner Entwicklung beeinträchtigt; hinsichtlich der Viehhaltung genießt er lediglich Bestandsschutz. Beeinträchtigungen aus der noch ausgeübten Landwirtschaft müssen als Vorbelastung hingenommen werden.

Weiterhin soll die ansatzweise vorhandene Bebauung südlich der Kreisstraße verbunden werden. Die angestrebte Auffüllung dieser Freifläche ist städtebaulich sinnvoll, da diese unmittelbar an den Ortsrand anschließt und da vorhandene Erschließungs- und Versorgungsanlagen genutzt werden können. Die unbebauten Grundstücke sollen zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken genutzt werden.

Die überwiegend bestehende Wohnnutzung entspricht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Störungen des räumlichen Gefüges und des Ortsbilds bestehen nicht. Mögliche Fehlentwicklungen werden durch die in der Satzung enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs.1 und 2 BauGB für die Beurteilung von Vorhaben im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sind damit gegeben. Es ist somit sichergestellt, daß sich zusätzliche Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung und damit in die vorhandene und angestrebte Siedlungsstruktur einfügen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs ist damit sichergestellt.

4.) Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich 17 - Uenzen Kurzeheide der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 27.07.2000 (AZ 204.13-21101.2-39-51/18/00) genehmigt worden. Durch Beschluß vom 02.11.2000 ist der Rat der Samtgemeinde den Ausnahmen und Auflagen beigetreten. Mit Bekanntmachung der Genehmigung sind die genehmigten Teilbereiche der 39. Flächennutzungsplanänderung am 15.11.2000 wirksam geworden.

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich 17, stellt für den Geltungsbereich dieser Satzung Wohnbauflächen (W) dar, da dies der überwiegend ausgeübten und der angestrebten Nutzung entspricht und da es nicht Ziel der Planung ist, auf den bislang unbebauten Grundstücken die Ansiedlung von Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen damit den städtebaulichen Zielen für den Satzungsbereich.

Die Satzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 34 Abs.5 Satz 3 BauGB gelten damit die Regelung des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde) nicht.

5.) Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

Gemäß § 34 Abs.4 Satz 3 2.Halbsatz enthält diese Satzung Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, da diese für die Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und für die Beurteilung von Bauvorhaben erforderlich sind.

Um zusätzlich zu den Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB sicherzustellen, daß sich Vorhaben in die Eigenart der durch Einzelgebäude mit geringer Dichte geprägten Umgebung einfügen, enthält die Satzung für einen unbebauten Teilbereich eine Festsetzung hinsichtlich der Mindestbreite und der Mindestgröße der Baugrundstücke.

Zusätzlich ist festgesetzt, daß bei Neubauvorhaben je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig ist und daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Regelung erfolgt, um sicherzustellen, daß sich Neubauten auch hinsichtlich der Kubatur in das Ortsbild einfügen. Der Ausbau von Dachgeschossen bleibt hierbei möglich.

Weiterhin enthält die Satzung zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Festsetzung, daß bei Neubauvorhaben auf bislang unbebauten Flächen je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einer Endhöhe von mindestens 4,0 m anzupflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen ist.

Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens kann damit in Verbindung mit den Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB der Erhalt der überkommenen dörflichen Siedlungsstruktur und die angestrebte städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB werden dazu nicht erforderlich und nicht Bestandteil dieser Satzung.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Satzungsbereichs ist damit sichergestellt.

6.) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich grenzt von km 8,080 bis km 8,900 an die Nordseite sowie von km 8,180 bis km 8,520 an die Südwestseite der Kreisstraße K 129 Süstedt-Uenzen; es befindet sich außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die Ortstafeln für die Ortschaft Uenzen befinden sich in km 6,660 und in km 8,763 der K 129, anschließend ist von km 8,763 bis km 9,500 eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h angeordnet.

Bei der Errichtung oder Ergänzung von Zufahrten zur K 129 auf den Baugrundstücken nördlich bzw. nordöstlich der müssen die Belange der Verkehrssicherheit Berücksichtigung finden. Die Zulässigkeit einer Zufahrt ist grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen. Im Baugenehmigungsverfahren bedarf es einer gutachterlichen Stellungnahme der Straßenbauverwaltung.

Für die südwestlich der K 129 gelegenen Grundstücke können zur Zeit keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße angelegt werden. Die Gemeinde strebt die Erschließung über die Kreisstraße oder über eine private Zuwegung an. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird nicht gewünscht.

Die K 129 ist wegen der parallel verlaufenden Bundesstraße von untergeordneter Bedeutung für den regionalen Verkehr, sie dient überwiegend als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen. Sie ist mit 1701 Kfz/24h bzw. 102 Kfz/Std. tags und 17 Kfz/Std. nachts sehr gering belastet, so daß unverträgliche Beeinträchtigungen durch Immissionen nicht bestehen.

Der Satzungsbereich wird mit der Buslinien 153 nach Syke und durch die Schnellbuslinie 150 des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen durch den öffentlichen Personennahverkehr bedient.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität wird durch den Anschluß an vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen sichergestellt. Der Satzungsbereich ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Da in der vorhandenen Bebauung das Oberflächenwasser auch ohne Regenwasserkanal versickert wird und da auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung eine verdichtete Bebauung auszuschließen ist, ist davon auszugehen, daß auch eine geringfügig erhöhte Regenwassermenge aus zusätzlich versiegelten Flächen versickert werden kann. Die geeignete Regenwasserentsorgung ist im Einzelfall anhand von Bodenproben festzulegen.

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.

Altlasten: Altablagerungen und Altstandorte sind im Satzungsbereich nicht bekannt. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

Die Erschließung des Satzungsbereichs ist damit sichergestellt.

7.) Sonstige Hinweise

Im Satzungsgebiet befinden sich zwei verrohrte Gewässerstreifen des Wasserverbandes Geestrand (Uenzer Moorgraben und Uenzen-Berxer-Grenzgraben). Bei Planungen im Gewässerbereich ist die Verbandssatzung zu beachten.

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Solange aufgrund dieser Berechtigung keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt sind, wird die Planung hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Satzungsbereich unterliegt dem Flurbereinigungsverfahren Bruchhausen. Für zukünftige Planungen ist das Amt für Agrarstruktur Sulingen zu beteiligen.

Für den Satzungsbereich ist im Flächennutzungsplan ein Grundwasservorranggebiet dargestellt. Es liegt in einem nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 verbindlich festgelegten Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung und im Wasservorranggebiet für Grundwasservorkommen mit besonderer Bedeutung. Es bestehen konkrete Planungen zur Errichtung eines Wasserwerks im Raum Süstedt. Schutzbestimmungen bestehen zur Zeit nicht.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwassererkundungsgebiet Wesergeest, welches gemeinsam von den Harzwasserwerken sowie dem Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest untersucht wird. Entsprechende Auflagen sind ggf. im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu erteilen.

Die in der Planunterlage enthaltene MS-Freileitung wurde abgebaut.

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Bei Vorhaben ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens die eventuelle Immissionsbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe zu prüfen. Bei Einhaltung der erforderlichen und im Einzelfall festzulegenden Schutzabstände zu landwirtschaftlichen Betrieben werden diese durch diese Satzung nicht beeinträchtigt. Die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des Umweltschutzes ist damit gegeben.

8.) Belange des Naturschutzes

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1a BauGB für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen ergänzend anzuwenden. Nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB können hierzu in der Satzung nach § 34 BauGB Regelungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Da diese Innenbereichssatzung keine Regelungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung enthält, kann keine konkrete Beurteilung eines Eingriffs erfolgen; die Regelungen bezüglich des Ausgleichs können daher entsprechend einem Flächennutzungsplan nur grobmaschig sein und müssen Spielraum für Entscheidungen der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens belassen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 34 BauGB entspricht dem Geltungsbereich des Änderungsbereichs 17 der 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen, der mit Verfügung vom 27.07.2000 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt wurde. Der Erläuterungsbericht hierzu enthält für den Geltungsbereich eine Darstellung des Naturhaushalts, eine Bewertung des Eingriffs und eine Zielsetzung für Ausgleichsmaßnahmen. Sie werden im folgenden zitiert:

„Die Bebauung im Bereich Uenzen Kurzeheide umfaßt zwei unterschiedlich strukturierte Siedlungsteile: zum einen die historisch gewachsene Straßenbebauung nördlich der Straße nach Uenzen, zum anderen die bislang lediglich an der östlichen und westlichen Grenze durch Bebauung eingefasste Freifläche südlich der Straße. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in Hofanlagen, die heute für Wohnzwecke genutzt werden. Für das Ortsbild und den Naturhaushalt bedeutsam ist der Bestand an Großbäumen auf den Hofanlagen.

Die unbebauten Flächen im Änderungsbereich werden als Acker- und Grünland genutzt; sie sind artenarm und ohne Baumbestand. Sie sind wegen der Artenarmut, der angrenzenden Straße und der vorhandenen Bebauung von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. In Verbindung mit der vorhandenen Bebauung bestehen zahlreiche Großbäume, die für das Ortsbild und den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung sind.

Die Darstellungen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans stellen für den Änderungsbereich Kurzeheide einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

dar, da für bislang unbebaute Grundstücke im Außenbereich, die zur Zeit als Acker- und Grünlandfläche genutzt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch die Beschränkung der Ausblicke in die Landschaft.

Der Eingriff ist erforderlich, um im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Uenzen zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen, um ein Abwandern der nachwachsenden Generation, ein Absinken der Bevölkerungszahl und eine Entleerung des ländlichen Raums zu vermeiden (s. Kap.1 des Erläuterungsberichts). Der Eingriff ist zulässig, da er wegen der Grundstücksgrößen und der Tiefe der Baufläche durch Kompensationsmaßnahmen in der Baufläche selbst ausgeglichen werden kann.

Zur Minimierung des Eingriffs sollte bei jedem Vorhaben im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der Erhalt der ortsbildprägenden Großbäume sichergestellt werden.

Ziel der Ausgleichsmaßnahmen auf den bislang unbebauten Grundstücken ist die Herstellung einer intensiv eingegrünten Bebauung. Beim Vollzug der Eingriffsregelung im Einzelgenehmigungsverfahren sollte daher vorgesehen werden, für versiegelte und bebaute Flächen einen Ausgleich durch Laub- und Obstbäume auf den verbleibenden Grundstücksflächen herzustellen. Bei Neubaumaßnahmen sollten daher je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gepflanzt, erhalten und bei Abgang ersetzt werden.“

Die naturschutzrechtliche Zielsetzung zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt wird in dieser Innenbereichssatzung durch die textliche Festsetzung konkretisiert, daß bei Neubauvorhaben auf bislang unbebauten Flächen je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen ist. Die Regelung läßt Spielraum für individuelle Lösungen und Entscheidungen im Einzelgenehmigungsverfahren. Weiterhin enthält diese Satzung eine Festsetzung bezüglich der Mindestgröße der Baugrundstücke und der Höchstzahl der Wohnungen, um eine dem Ortsbild entsprechende offene Bebauung mit Einzelhäusern geringer Dichte und eine intensive Durchgrünung sicherzustellen.

9.) Verfahrensdurchführung

Nach amtlicher Bekanntmachung am 05.04.2001 wurde am 10.04.2001 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Innerhalb dieser Veranstaltung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Es wurde angeregt, wegen landwirtschaftlicher Nutzungen ein Mischgebiet festzusetzen.
- Die Problematik der Zufahrten wurde erörtert. Es wurde angeregt, hierzu einen vorhandenen Stichweg zu nutzen.
- Es wurde nach der vorgesehenen Oberflächenentwässerung nachgefragt.
- Es wurde eine Verbreiterung der festgesetzten Mindestbreite der Grundstücke südlich der K 129 angeregt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Der Rat der Gemeinde Süstedt hat in seiner Sitzung am 26.06.2001 über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.

Die Inhalte der Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurden wie folgt abgewogen:

- Der Geltungsbereich der Satzung ist in der 39. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt, eine Festsetzung innerhalb der Innenbereichssatzung erfolgt nicht. Die Landwirtschaftskammer ist an den Planungen beteiligt worden und wird bei Einzelbaugenehmigungsverfahren um Stellungnahme gebeten. Landwirtschaftliche Gebäude genießen Bestandsschutz, eventuelle Neubauten müssen sich an der vorhandenen Landwirtschaft orientieren. Die Landwirtschaft ist bereits heute durch vorhandene andere Nutzungen (z.B. Wohnen) eingeschränkt.
- Hinsichtlich der Zufahrten wird das Straßenbauamt an den Planungen sowie auch später im Einzelbaugenehmigungsverfahren beteiligt. Für einen Teilbereich des Planbereichs wurde negativ Stellung genommen. An der Planung soll jedoch festgehalten werden, da sich die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Zufahrten ändern könnten. Eine Erschließung über einen vorhandenen Stichweg ist nicht möglich, da es sich um eine private Zuwegung handelt.
- Die Oberflächenentwässerung ist auf Grund der Grundstücksgrößen durch Versickerung vorgesehen.
- Die Festsetzung bezüglich der Mindestbreite der Grundstücke wird auf 30 m geändert.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt abgewogen:

Der **Mittelweserverband** weist auf zwei verrohrte Gewässerstreifen des Wasserverbandes Geestrand (Uenzer Moorgraben und Uenzen-Berxer-Grenzgraben) hin. Bei Planungen im Gewässerbereich ist die Verbandssatzung zu beachten.

Abwägung: Der Erläuterungsbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Die **Harzwasserwerke** weisen darauf hin, daß sich der Satzungsbereich im Grundwassererkundungsgebiet Wesergeest befindet, welches gemeinsam von den Harzwasserwerken und dem Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest untersucht wird.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die beabsichtigten Nutzungen stehen einer späteren wasserwirtschaftlichen Nutzung nicht entgegen. Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Die **Deutsche Telekom** bittet, den Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen.

Abwägung: Ein Straßenausbau ist nicht geplant. Bei späteren Baumaßnahmen wird die Deutsche Telekom möglichst frühzeitig beteiligt.

Die **Avacon AG** weist darauf hin, daß die MS-Freileitung im Plangebiet abgebaut wurde und aus den Unterlagen ausgetragen werden kann.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Darstellung der Freileitung Gegenstand der Katasterunterlage ist, kann sie nicht herausgenommen werden. Der Erläuterungsbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Der **Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen** weist darauf hin, daß der Satzungsbereich durch Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen wird.

Abwägung: Der Erläuterungsbericht wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Der **Landkreis Diepholz** weist darauf hin, daß zu Altablagerungen und Altstandorten keine Informationen vorliegen. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde Mitzuteilen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken, da nach der Bodenübersichtskarte mit hohen Grundwasserbeständen zu rechnen ist und die oberen Torfschichten mit einem hohen bis sehr hohen Substanzvolumen angegeben werden. Ein hydrogeologisches Gutachten sollte Aussagen über die angestrebte Vorortversickerung treffen.

Abwägung: Der Hinweis bezüglich der Altlasten wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Aussagen bezüglich der Bodenbeschaffenheit betreffen den nordöstlich der Kreisstraße gelegenen Bereich, da die südwestlichen Bauflächen ein höheres Niveau und einen unproblematischen Grundwasserflurabstand haben. Der nordöstliche Bereich ist nahezu lückenlos bebaut, die Flächenversickerung wird hier problemlos durchgeführt. Ein hydrogeologisches Gutachten wird als unverhältnismäßig gesehen.

Das **Straßenbauamt Nienburg** weist darauf hin, daß das Satzungsgebiet an die Kreisstraße 129 Süstedt – Uenzen angrenzt und sich außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen befindet. Anschließend an die Ortstafeln ist von km 8,763 bis km 9,500 eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h angeordnet.

Bei der Errichtung oder Ergänzung von Zufahrten in dem nahezu lückenlos bebauten Gebiet nordöstlich der Kreisstraße müssen die Belange der Verkehrssicherheit hinreichende Berücksichtigung finden. Die Zulässigkeit einer Zufahrt ist grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedarf es einer Stellungnahme der Straßenbauverwaltung.

Für das südwestlich an die Kreisstraße angrenzende Satzungsgebiet können keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße angelegt werden. Die Erschließung sollte über den am westlichen Rand des Gebiets vorhandenen Gemeindeweg erfolgen. Der Ausbau der Einmündung wird erforderlich, hierfür ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Diepholz als Baulastträger abzuschließen.

Abwägung: Eine Erschließung des südwestlichen Planbereichs über den Stichweg ist nur als private Zuwegung möglich. Durch eine Verlegung der vorhandenen Ortsdurchfahrtsgrenze bis zur südlichen Grenze des südwestlichen Bereichs der Satzung könnten zukünftige Zufahrten zulässig sein. Für die Unterhaltung der Nebenanlagen und die Durchführung des Winterdienstes im Bereich der Ortsdurchfahrt wäre dann jedoch die Gemeinde Süstedt zuständig. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze soll nicht erfolgen. Es wird die Erschließung über die Kreisstraße bzw. über eine private Zuwegung favorisiert.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht. Der Rat der Gemeinde hat für den entsprechend der Abwägung überarbeiteten Entwurf der Satzung in seiner Sitzung am 26.06.2001 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung des Satzungsentwurfs mit Erläuterungsbericht wurde am 20.07.2001 in der Kreiszeitung bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2001 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Der Satzungsentwurf mit Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 31.07.2001 bis 30.08.2001 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2001 über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Die Inhalte der Anregungen und das Ergebnis der Abwägung werden im folgenden zusammengefaßt:

Das **Straßenbauamt Nienburg** weist auf die Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hin, die weiterhin Gültigkeit besitzt.

Abwägung: Die Belange des Straßenbauamts sind berücksichtigt, der Erläuterungsbericht enthält entsprechende Aussagen.

Der **Landkreis Diepholz** weist auf seine Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hin, wo unter anderem ein hydrogeologisches Gutachten gefordert wird.

Abwägung: Auf Grund der Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, daß anfallendes Oberflächenwasser problemlos versickert werden kann. Ein hydrogeologisches Gutachten wird wegen der bereits heute gut funktionierenden Oberflächenentwässerung als unverhältnismäßig gesehen.

Zwei Anlieger haben Nachfragen bezüglich der südwestlich der K 129 gelegenen Grundstücke.

Abwägung: Eine in der Stellungnahme angesprochene südöstliche Erschließung ist nicht diskutiert und nicht gemeint. Mit der im Erläuterungsbericht angesprochenen privaten Erschließung ist die Erschließung über den vorhandenen Einmündungsbereich am südwestlichen Rand gemeint. Die in der Stellungnahme aufgeführte Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht; Änderungen der Planung ergeben sich aus den vorgebrachten Anregungen nicht.

Der Rat der Gemeinde hat diese Satzung mit Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 27.09.2001 beschlossen.

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift-Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung der / des Innenbereichssatzung für die Ortschaft Uenzen Kurzeheide - L (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

(Behörde)

Heute, **Bruchhausen-Vilsen** den **30. 10. 01**
Der **Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen**
(Siegel) Der **Samtgemeindebürgermeister**
Im Auftrag *Schöer*

