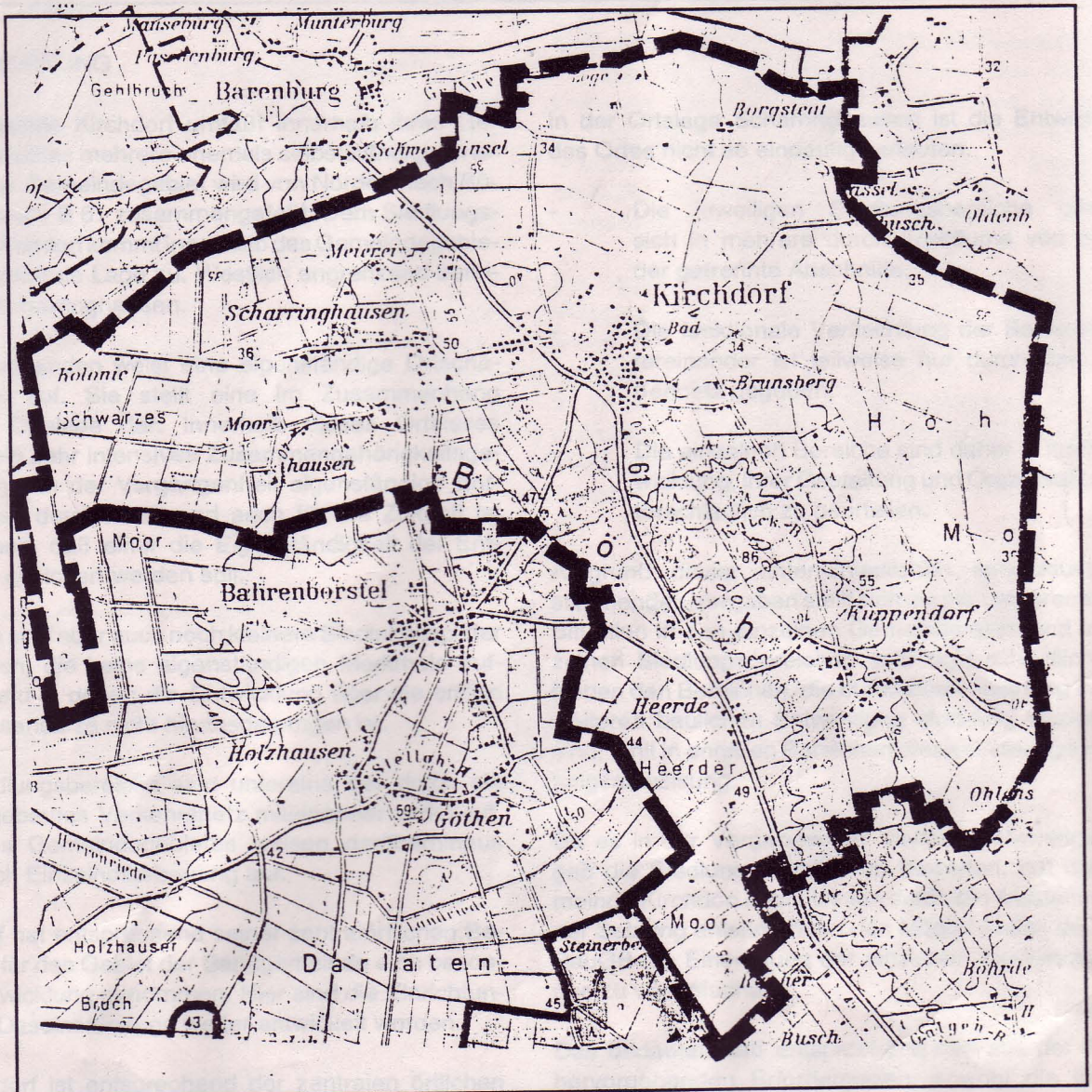


ORIGINAL

GEMEINDE KIRCHDORF



ABGRENZUNGSSATZUNG

- KLARSTELLUNG § 34 ABS. 4, NR.1 BAUGB
- ENTWICKLUNGSSATZUNG § 34 ABS. 4, NR.2 BAUGB
- ABRUNDUNGSSATZUNG § 34 ABS.4, NR.3 BAUGB

Entsprechend der Verfügung des Landkreises Diepholz vom 11. 04.1994 überarbeite-

tes Original
(Beseitigung der redaktionellen Mängel)

ERLÄUTERUNG ZUR ABGRENZUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 ABS. 4 BAUGB GEMEINDE KIRCHDORF

VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Kirchdorf umfaßt innerhalb ihres Gemeindegebietes mehrere ehemals selbstständige Ortslagen. Das Gemeindegebiet wird von Norden nach Süden durch die B 61 zusammengefaßt. Dem Siedlungsbereich Kirchdorf kommt innerhalb des Gemeindegebietes eine zentrale Lage zu. Westlich angrenzend befindet sich Scharringhausen.

Diese Gemeinden weist eine eigenständige Ortscharakteristik auf. Sie stellt eine im Zusammenhang bebaute Ortslage dar. Innerhalb dieses Ortsteiles besteht ein sehr intensives Zusammengehörigkeitsgefühl. Er hat in der Vergangenheit eigenständige Entwicklungen durchlaufen und auch für die Zukunft ist vorgesehen, daß einer die Eigenständigkeit der Entwicklung gesichert werden soll.

Daneben sind aber auch noch kleinere Siedlungssplitter entstanden, die keine eigenständigen Merkmale aufweisen und in denen die Entwicklung über die ersten Siedlungsansätze nicht hinausgegangen ist.

Alle Siedlungsbereiche sind untereinander durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz miteinander verknüpft. Teile des Gemeindegebietes weisen darüberhinaus auch noch Einzelhofbebauung auf.

Kirchdorf hat entsprechend seiner zentralörtlichen Bedeutung für das Gebiet der Samtgemeinde eine besondere Entwicklung genommen. Hier sind die Einrichtungen der Daseinsfürsorge weiter entwickelt worden.

In Kirchdorf ist entsprechend der zentralen örtlichen Bedeutung des Ortes für das Gebiet der Samtgemeinde die Entwicklung in den letzten Jahren besonders konzentriert verlaufen. Die über die durch landwirtschaftliche Strukturen vorgeprägte alte Ortslage hinausgehende bauliche Entwicklung wurde in der Vergangenheit bereits durch die Aufstellung von Bebauungsplänen abgesichert. Hierdurch ist ein sehr dicht bebauter Siedlungsraum entstanden. Die einzelnen Funktionsbereiche sind entsprechend ihren Erfordernissen in das Siedlungsgebiet integriert worden, ohne daß wesentliche Störungen der Nachbarbereiche entstehen.

Innerhalb der Siedlungsbereiche, die innerhalb des Gemeindegebietes Kirchdorf liegen, nimmt die Siedlungslage Kirchdorf daher eine besondere Stellung ein.

In der Ortslage Scharringhausen ist die Entwicklung des Ortes nicht so eindeutig verlaufen.

- Die jeweiligen Siedlungsbereiche gliedern sich in mehrere durch Freiräume von einander getrennte Abschnitte.
- Die funktionale Verflechtung der Bereiche untereinander ist teilweise nur durch das Straßennetz gegeben.
- Die einzelnen Bereiche sind daher in ihrer Entwicklung, ihrer Gestaltung und Organisation unterschiedlich zu beurteilen.

Aufgrund dieser unterschiedlichen entwicklungsbestimmenden Vorgaben stellt sich die planungsrechtliche Situation in den einzelnen Gemeindeteilen und in einzelnen Siedlungsbereichen sehr unterschiedlich dar. Neben den Bereichen, die durch Bauleitplanung in ihrer weiteren baulichen Entwicklung eindeutig vordefiniert sind, fehlt in anderen Bereichen diese eindeutige Handlungsanweisung.

Da es in der Vergangenheit vielfach Schwierigkeiten gab die Siedlungssituation zu bewerten, hat die Gemeinde Kirchdorf beschlossen durch die Aufstellung einer Satzung entsprechend den Möglichkeiten des § 34 BauGB die Einordnung der einzelnen Siedlungsbereiche zu vereinfachen.

Das bedeutet, daß entsprechend den aus der Praxis hervorgehenden Erfordernissen, sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile abgegrenzt werden sollen, als auch sonstige bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert werden sollen.

Als Ergebnis entsteht so ein Instrument, welches eine Rechtssicherheit für bislang planungsrechtlich strittige Bereiche herstellt.

D.h., die grundsätzlichen Fragen der weiteren baulichen Entwicklung sollen, soweit es sich nicht um eine gezielte Bauentwicklung handelt, die in ihrer städtebaulichen Einbindung einer planerischen Vorbereitung bedarf, durch die Abgrenzungssatzung geklärt werden.

GEMEINDE KIRCHDORF - ABGRENZUNGSSATZUNG

Die Abgrenzung der bebauten Ortslage wird hierbei aus der bereits vorhandenen Bebauung des jeweiligen Orts- teils entwickelt. In die Satzung einbezogen werden

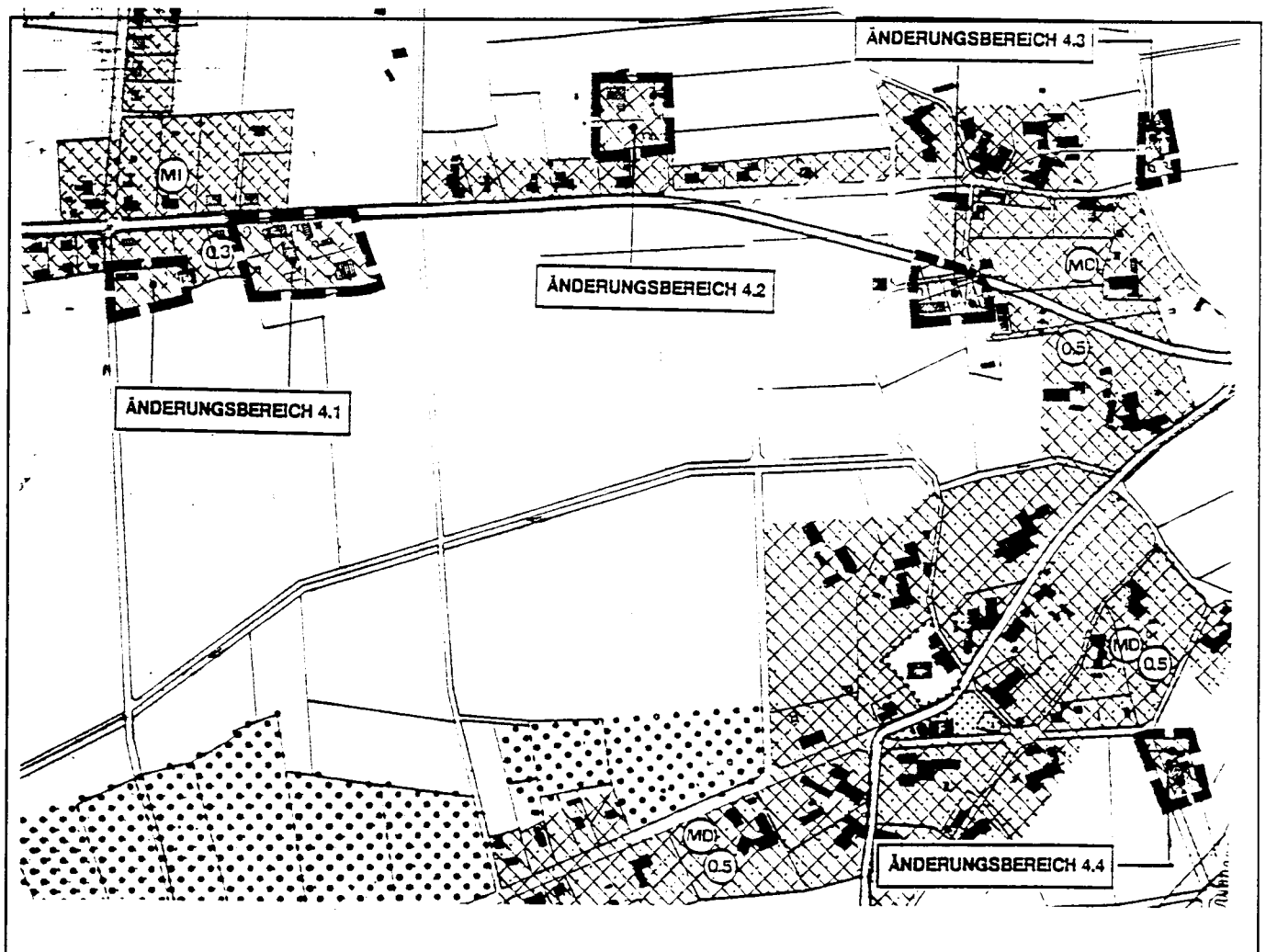
- Grundstücke und Grundstücksteile die bereits bebaut sind und eindeutig als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzustufen sind und
- Grundstücke, die zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage dienen.

Voraussetzung hierfür ist, daß dieses aufgrund der Vorprägung und Einbindung der Grundstücke mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der jeweiligen Ortslage vereinbar ist und daß sich die künftige Bebau-

ung in die vorhandene Nutzungsstruktur der angren- zenden, bereits bebauten Grundstücke einpaßt.

Aufgrund der Tatsache, daß viele Siedlungsräume oft nur sehr locker besiedelt sind, bzw. aus mehreren kleineren bebauten Siedlungsbereichen bestehen, und dies gilt in diesem Sinne insbesondere für Schar- ringhausen, ist es notwendig, mehrere Teilgeltungs- bereiche abzugrenzen und diese dann zu einer Abgrenzungssatzung zusammenzufassen.

Die Abgrenzungssatzung führte in Teilbereichen zu Widersprüchen mit den Darstellungen des zum Zeit- punkt der Entwurfsfassung gültigen Flächennut- zungsplandarstellung der Gemeinde Kirchdorf. Paral- lel zur Aufstellung der Abgrenzungssatzungen für die einzelnen Mitgliedsgemeinden wurden daher auch die Flächennutzungsplandarstellungen in der damals wirksamen Fassung vorgenommen.



ÄNDERUNGSBEREICH DER 4. F-PLANÄNDERUNG

Einzelne Aussagen der Abgrenzungssatzung führten zu Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Das Flächennutzungsplanverfahren wurde im Jahr 1992 abgeschlossen. Die 4. Änderung bezog sich mit ihren Teiländerungen 4.1 bis 4.4 auf die Ortslage Scharringhausen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Teilbereiche

- 4.1 Scharringhausen - Westlicher Ortsausgang
- 4.2 Scharringhausen - Nördlich der Varreler Straße
- 4.3 Scharringhausen - Östlich der Umgehungsstraße
- 4.4 Scharringhausen - Südöstlicher Ortsrand

Im wesentlichen sollte landwirtschaftliche Nutzfläche in Dorfgebiet im Falle von 4.1 in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die nachfolgende Planzeichnung zeigt die Lage der Änderungsbereiche 4.1 bis 4.4 innerhalb der Gemeinde auf.

Die Darstellung der Änderungsbereiche wurde durch Verfügung der Bezirksregierung vom 10.06.1992 bestätigt.

Die Gemeinde Kirchdorf erläßt nun für die nachfolgenden Teilbereiche 1.1 bis 1.5 eine Abgrenzungssatzung. Die Flächendarstellung im einzelnen erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Teilbereiche in denen die Gemeinde Kirchdorf Abgrenzungssatzungen erläßt, sind wie folgt benannt:

1.0 Abgrenzungsgebiete der Gemeinde Kirchdorf

- 1.1 Scharringhausen - Nordwest
- 1.2 Scharringhausen - Nordost
- 1.3 Scharringhausen
- 1.4 Kirchdorf - West
- 1.5 Kirchdorf - Ost

Neben den genannten Bereichen sind in der Gemeinde noch eine Vielzahl kleinerer Siedlungsteile und Einzelhofanlagen vorhanden. Diese weisen keine Ortsteilqualität auf. Die innerhalb der Gemeinde in vielen Außenbereichen vorzufindenden Splittersiedlungen weisen keine Eigenständigkeit auf und sollen auch nicht zu Ortsteilen weiterentwickelt werden.

Der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung ist mit dem Planzeichen



gekennzeichnet. Die Zeichenerklärung ist im Anhang aufgeführt. Die Planausschnitte der Abgrenzungssatzung sind genordet und der Maßstab beträgt 1 : 5000.

1.1 SCHARRINGHAUSEN - NORTHWEST

Die Entwicklung in den Abgrenzungsbereichen 1.1 und 1.2 ist gleich zu beurteilen. Unabhängig von der eigentlichen Ortslage Scharringhausen haben sich hier entlang einer Straße, ausgehend von dem östlich noch landwirtschaftlich strukturierten Siedlungsbereich, Neubaugebiete entwickelt. Diese werden überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt.

Der Bereich 1.1 berücksichtigt die in diesem Teil bereits die fortgeschrittene bauliche Entwicklung. Die vorhandene Trennung zum Bereich 1.2 wird weiter fortgeschrieben.

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der Vorprägung nur bedingt durch zusätzliche Verdichtungen oder durch Grundstücksteilungen.
- Für alle Grundstücke ist gewährleistet, daß die Art der Bebauung hinsichtlich Art und Maß sich aus dem Bestand eindeutig entwickeln läßt.
- Die Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben.

1.2 SCHARRINGHAUSEN - NORTHEAST

Scharringhausen Nordost stellt das Verbindungsglied zwischen den Siedlungsteil 1.1 und 1.3 (Ortslage Scharringhausen) dar. Hier sind auch die Übergänge zwischen dem landwirtschaftlich geprägten Ostteil und dem für Wohnzwecke entwickelten Westteil erkennbar.

Durch die Veränderungen der Erschließungsstraßen ist eine Neubewertung des östliche gelegenden Teils möglich. Die bisherige einseitige Bebauung kann im Osten, dort wo die Konzentration der Bebauung schon immer stärker war, aufgegeben werden. Hierdurch ergibt sich ein zusätzlicher kleinerer Bebauungstreifen südlich der Haupteerschließungsstraße.

Dieser Bereich steht im direkten städtebaulichen Zusammenhang mit den gegenüberliegenden Bauten und der östlich angrenzenden landwirtschaftlich vorgeprägten Situation.

- Die Entwicklung aus dem Bestand ist aufgrund der vorgegebenen Erschließung und der direkt angrenzenden Bebauung gegeben.
- Weitere Überbaumöglichkeiten ergeben sich innerhalb der vorhandenen, baulich bereits genutzten Grundstücke, wenn die Art der Bebauung die Größenordnung und die Nutzung dieses zuläßt.

1.3 SCHARRINGHAUSEN

Die südliche Ortslage von Scharringhausen weist eine Vielzahl landwirtschaftlicher Gebäude auf, die nur im Südwesten durch kleinere Einfamilienhausbebauungen ergänzt werden. Die Ortslage zeigt eine eigenständige, gegliederte Struktur auf. Die einzelnen Höfe gliedern sich um ein zentralen Grünplatz und sind selbst auch heute noch sehr stark durchgrünt.

Die Ortslage wird durch die Abgrenzung eindeutig bestimmt. Die bebauten Grundstücke werden zum Außenraum hin abgegrenzt.

Neue Bebauungsmöglichkeiten entstehen südlich der Dorfstraße im Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung. Dieser Siedlungsbereich kann dann als baulich zusammenhängend empfunden werden.

1.4 KIRCHDORF - WEST

Die Ortslage von der Gemeinde Kirchdorf konzentriert sich östlich der B 61. Entlang der Straße nach Scharringhausen haben sich jedoch sehr früh bauliche Anlagen entwickelt, die ergänzt werden durch die Bebauung entlang dem nördlichen Teilstück der B 61.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kirchdorf gliedert sich daher in 2 Bereiche, die sich im Einmündungsbereich der Langen Straße in die B 61 berühren.

Die Zwischenzone, in der die Bereich 1.4 und 1.5 aneinanderstoßen, ist in ihrer baulichen Vorprägung noch nicht eindeutig definiert. In diesem Bereich können die durch die gewerbliche Entwicklung im Norden von Kirchdorf für die innere Ortslage bestehenden Verkehrsprobleme durch den Neubau einer Entlastungsstraße gelöst werden. Diese Probleme lassen sich jedoch nicht aus der Vorprägung des Gebietes allein ableiten.

Für die städtebauliche Entwicklung im westlich der B 61 gelegenen Teil an der Scharringhauser Straße, hat die Gemeinde Kirchdorf durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen wesentlichen Teil die bauliche Entwicklung bereits bauleitplanerisch abgesichert.

Für die angrenzenden Bereiche ist die bauliche Entwicklung aber ebenfalls bereits abgeschlossen und somit wird der bebaute Bereich weitergehend unter Einbeziehung der bisherigen baulichen Entwicklung begrenzt.

Dieses schließt auch die Flächen der B 61 mit ein.

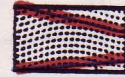
Durch die Abgrenzung ergeben sich Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung entlang der B 61. Ebenso können vorhandene Baulücken innerhalb des Ortes geschlossen werden. Von Bedeutung ist hierbei, daß hierfür keine zusätzliche Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Planzeichenerklärung

~~LEGENDE~~



GELTUNGSBEREICH



~~GRÜNFLÄCHE~~



VORHANDENER BEBAUUNGSPLAN

1.5 KIRCHDORF - OST

Dem Ortsteil Kirchdorf-Ost kommt innerhalb des gesamten Ortes eine zentrale Bedeutung zu. Der Ortsteil entwickelt sich nordöstlich der B 61 und ist sowohl landwirtschaftlich wie auch durch Kleingewerbe und Wohnbebauung geprägt.

Die Abgrenzungssatzung umschließt im wesentlichen die bebauten Bereiche. Im Norden und Osten sind jedoch durch folgende Bebauungspläne weitere zum Teil bereits bebaute Bereiche für die städtebauliche Entwicklung rechtswirksam festgesetzt worden.

B-Plan Nr. 2 "Ihloger Feld I"

B-Plan Nr. 3 "Ihloger Feld II"

B-Plan Nr. 5 "Auf dem Brinke"

B-Plan Nr. 6 "Ihloger Feld III"

B-Plan Nr. 7 "Sportzentrum" - Entwurf

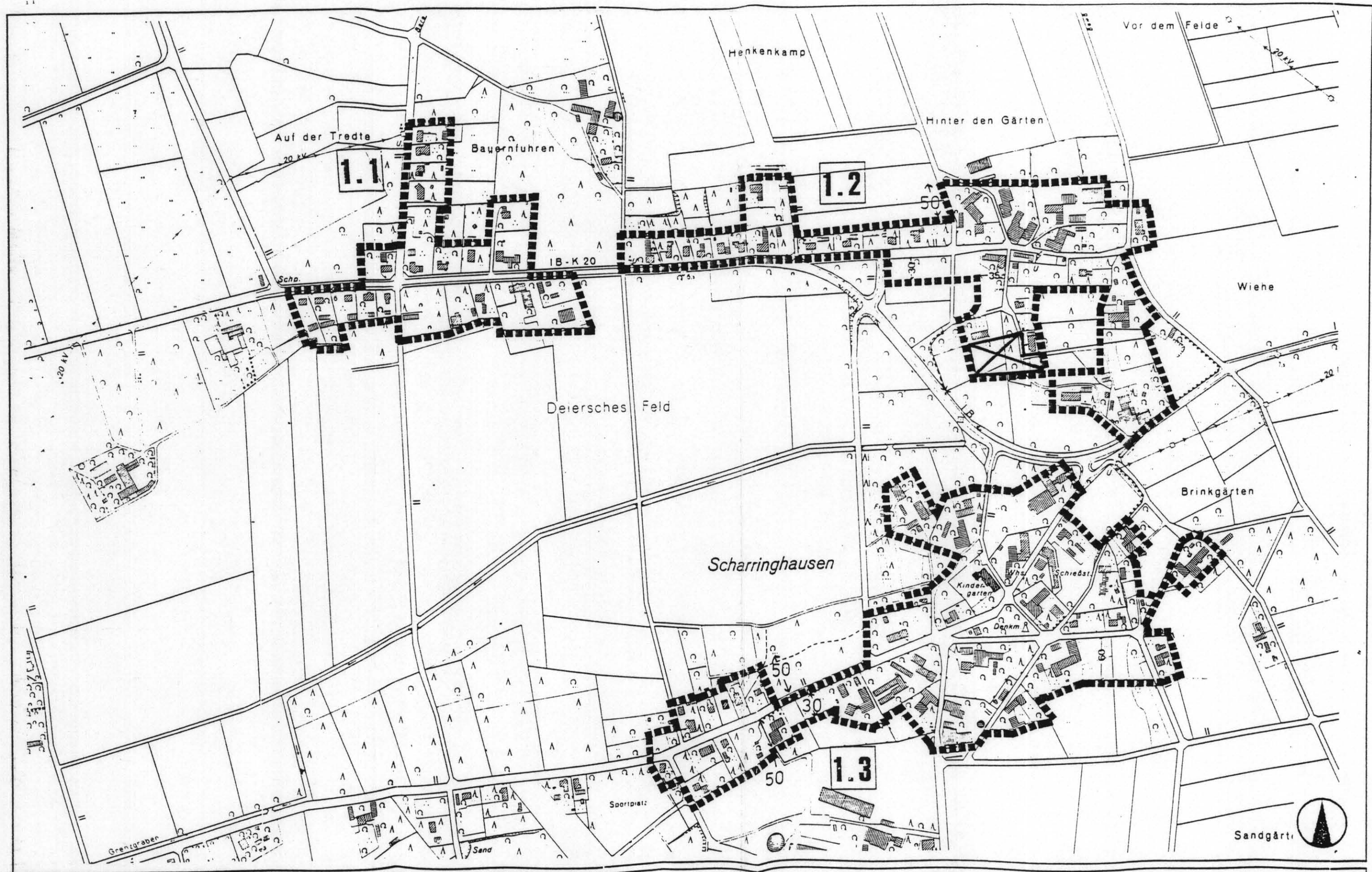
B-Plan Nr. 9 "Steyerberger Straße"

Innerhalb der Abgrenzungssatzung sind eine Vielzahl von kleineren und mittleren Freiflächen vorhanden. Die Verkehrsanbindung der Freiflächen ist nur zum Teil gesichert. Innerhalb der Freiflächen ist im wesentlichen Klein-, nicht störendes Gewerbe und Wohnbebauung anzusiedeln. Die Struktur und Gestalt neuer Gebäude kann aus der im direkten Umfeld bestehenden Bebauung vorbestimmt werden.

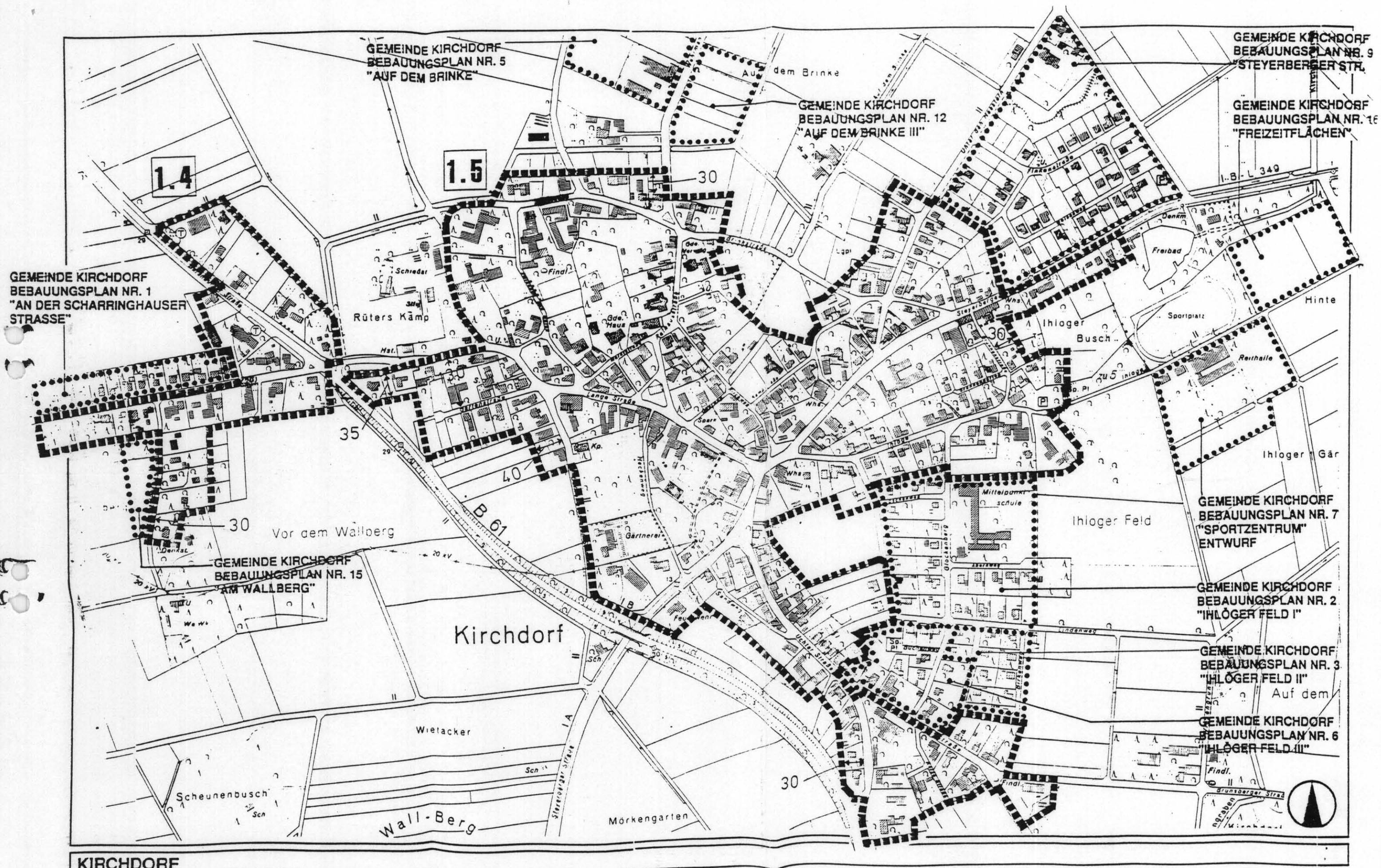
Besonders im nordwestlichen Bereich besteht noch eine landwirtschaftliche Struktur. Bei Freiflächen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ist auf die Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung zu achten. Landwirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten sollten durch herannahende Wohnbebauung nicht übermäßig eingeschränkt werden.



63



SCHARRINGHAUSEN



KIRCHDORF

VERFAHRENSVERMERKE
GEMEINDE KIRCHDORF - ABGRENZUNGSSATZUNG

Die Erläuterung wurde
ausgearbeitet von der

P & R Planungsgemeinschaft
Olbersstraße 2
30519 Hannover

Hannover, den 10.12.1993

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1
bis 3 des Baugesetzbuches
(BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986
(BGBI I S. 2253), zuletzt
geändert durch das Gesetz vom
22.04.1993 (BGBI. I S. 466) und
des § 40 der Niedersächsischen
Gemeindeordnung (NGO) vom
22.08.1982 (Nds. GVBl. S. 229),
zuletzt geändert durch das
Gesetz vom 09.09.1993 (Nds.
GVBl. S. 359), hat der Rat der
Gemeinde Kirchdorf diese
Abgrenzungssatzung beschlossen.

Kirchdorf, den 29.12.1993

(L.S.)

(Sprick)

Ratsvorsitzender

(Tiemann)

Gemeindedirektor



Den betroffenen Bürgern und den
berührten Trägern öffentlicher
Belange wurde in der Zeit vom
16.06.1993 bis 13.08.1993
Gelegenheit zur Stellungnahme
gegeben.

Kirchdorf, den 29.12.1993

Im Auftrage

(Dahn)

Gemeindedirektor

Die vom Rat der Gemeinde
Kirchdorf in der Sitzung vom 29.12.1993
beschlossene
Abgrenzung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile ist gem. § 22
(3) BauGB am 13.01.1994 dem
Landkreis Diepholz angezeigt. Die
Durchführung des
Anzeigeverfahrens wurde am 20.07.1994
ortsüblich
bekanntgemacht.

Kirchdorf, den 23.08.1994

Im Auftrage

(L.S.)

(Dahn)

Gemeindedirektor

Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB
am 17. JAN. 1994 angezeigt worden.

Für die Satzung wurde eine Verletzung
von Rechtsvorschriften gemäß § 34
Abs. 5 BauGB mit Maßgaben / mit Aus-
~~nahme der durch~~
~~kenntlich gemachten Teile~~ ~~n i c h t~~
geltend gemacht.

Diepholz, den 11. April 1994

Landkreis Diepholz
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung:

(H i l l e n)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Abgrenzungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den 01.08.1995

Im Auftrage

(Dahm)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den

