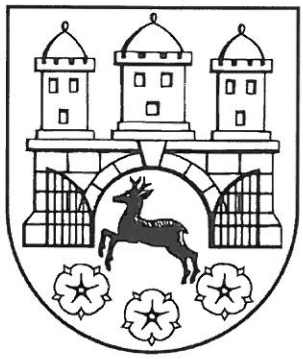


Stadt Rehburg-Loccum
Ortsteil Loccum
Landkreis Nienburg/Weser

Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

URSCHRIFT

Stand: Januar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG.....3

LAGEPLAN.....5

BEGRÜNDUNG.....6

VERFAHRENSVERMERKE.....8

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diese Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 2012

(Siegel)

(Franke)
Bürgermeister

SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Rehburg-Loccum folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 17/4, 12/4 und 11/5 der Flur 24, Gemarkung Loccum, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Grünordnung

Je angefangener 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum aus folgender Liste:

Spitzahorn	Acer plantanoides	Buche	Fagus silvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Erle	Alnus glutinosa	Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus exelsior	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur	Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Prunus avium

als Hochstämme mit einer Mindestgröße von 12 – 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe oder mindestens 5 Sträucher oder Gehölze aus folgender Liste:

Faulbaum	Frangula alnus	Grauweide	Salix cinerea
Weißdorn	Crataegus monogyna	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana	Liguster	Ligustrum vulgare
Schw. Holunder	Sambucus nigra	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Stechpalme	Ilex aquifolium	Salweide	Salix caprea

anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität: zweimal verpflanzt, mit Drahtballierung.

Anstatt eines hochstämmigen Laubbaums kann auch ein heimischer Obstbaum wie Apfel, Birne, Zwetschge, Pflaume, Kirsche und Walnuss, Mindestqualität Solitär oder Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Drahtballierung angepflanzt werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die nach Fertigstellung der auf dem Grundstück errichteten Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Der auf dem Flurstück 11/5 vorhandene Grüngürtel und die Einzelbäume sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

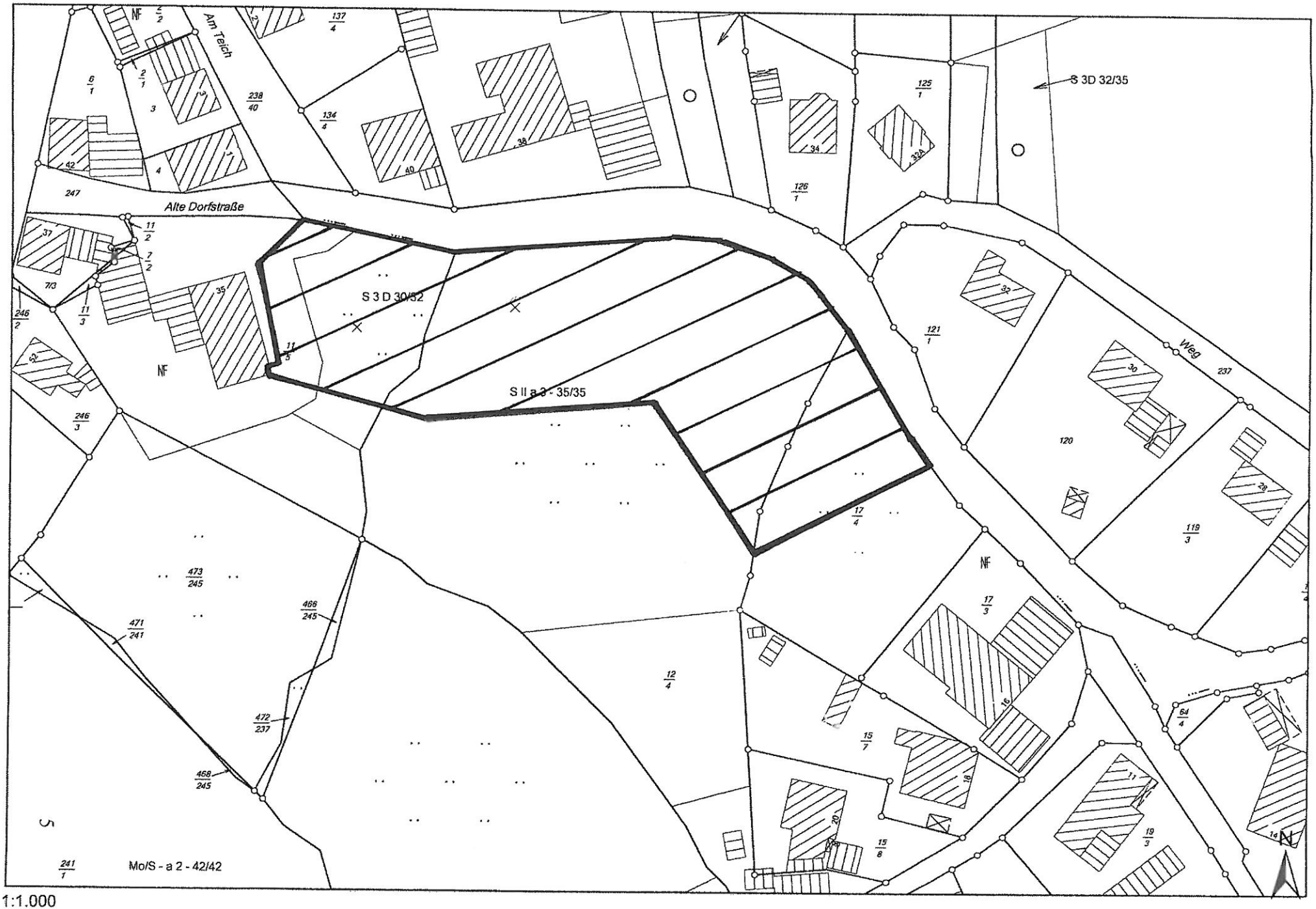
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Im Planbereich liegen 1 kV- und 20 kV-Kabel. Baumaßnahmen und Pflanzungen innerhalb eines Schutzstreifens von drei Metern bedürfen der Abstimmung. Hierzu ist mit der E.ON Avacon AG Kontakt aufzunehmen, um die exakte Lage der Kabel zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen abzustimmen.

LAGEPLAN



1:1.000

BEGRÜNDUNG

Anlass und Zweck für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung

Die Stadt Rehburg-Loccum plant eine Fläche südlich an die Alte Dorfstraße angrenzend in den Innenbereich mit einzubeziehen.

Das Gebiet der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" umfasst Teilflächen der Flurstücke 17/4, 12/4 und 11/5, alle Flur 24, Gemarkung Loccum. Das Gebiet ist 5.286 m² groß. Die genaue Lage und Abgrenzung kann aus dem Lageplan (s. S. 5) entnommen werden.

Grundlage für die Aufnahme der Planung sind die Anträge der Eigentümer der Flächen, diese Außenbereichsflächen in Innenbereichsflächen umzuwandeln, da es einige Interessenten gibt, die dort bauen möchten. Dieses Interesse wurde gegenüber der Stadt Rehburg-Loccum nachgewiesen.

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat daraufhin nach eingehender Beratung beschlossen, durch eine Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die zur Bebauung beantragten Teilflächen plus ein Gartengrundstück, welches sich westlich anschließt und einen sogenannten Lückenschluss bildet (Teilfläche des Flst. 11/5), in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die zur Ausweisung beantragten Flächen werden geprägt durch Wiese, Brachland und Gartenfläche.

Die zur Ausweisung festgesetzten Flächen werden durch den nördlich der Alten Dorfstraße liegenden Bebauungsgürtel baulich geprägt.

Durch den Erlass der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung ermöglicht die Stadt Rehburg-Loccum eine geordnete und maßvolle Entwicklung des Ortes und schafft u. a. für einheimische Bürger benötigten Wohnraum.

Vor dem Hintergrund der eingetretenen demografischen Entwicklung mit deutlich zurückgehenden Einwohnerzahlen ist die Stadt gehalten, diesem durch verschiedene Maßnahmen entgegen zu wirken. Eine dieser Maßnahmen ist die Bereitstellung von ausreichend Baufläche innerhalb der gewachsenen Strukturen des Ortes, um bauwilligen einheimischen und rückkehrwilligen Menschen entsprechende Baumöglichkeiten zu schaffen und sie und nachfolgende Generationen an den Ort zu binden. Dieses zählt um so mehr unter dem Aspekt, dass das ausgewiesene Baugebiet „Am Scheibenstand" allmählich voll läuft und weitere Bauflächen nachgefragt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Alte Dorfstraße. Die leitungsgebundenen Erschließungsanlagen sind in der Straße vorhanden.

Eingriffsregelung

Bestandsbeschreibung

Die Grundstücke werden unterschiedlich genutzt.

Das Flurstück 17/4 wird zum Teil als Garten genutzt. Der überwiegende Bereich liegt brach und stellt sich als Grünfläche dar. Wertvoller Baumbestand befindet sich nicht auf dem Grundstück. Als Abgrenzung zur Straße stehen einige Tannen.

Das Flurstück 12/4 stellt sich als Wiese dar. Sie wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Das Flurstück 11/5 stellt sich als Hausgarten mit Gehölzstruktur (Ahorn, Kiefer, Tannen, Ulme und Apfelbaum) dar.

Bilanzierung des Eingriffs

Der Eingriffsflächenwert der Außenbereichsflächen wird in der folgenden Tabelle ermittelt.

Bezeichnung	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Bestand				
Gem. Loccum Fl. 24, Flst. 17/4 (teilw.)	Garten, Grünland	714,00	1,5	1.071,00
Gem. Loccum Fl. 24, Flst. 12/4 (teilw.)	Grünland	3.434,00	1,2	4.120,80
Gem. Loccum Fl. 24, Flst. 11/5 (teilw.)	Hausgarten Gehölzstruktur	847,00 291,00	0,9 1,8	762,30 523,80
Gesamtsumme		5.286,00		6.477,90

Die folgende Tabelle stellt die betroffenen Außenbereichsflächen und ihre durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung mögliche Bebauung (Planung) und den daraus ermittelten Kompensationsflächenwert der Eingriffsfläche dar.

Bezeichnung	Fläche	anzur. Fläche	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Planung				
Wohnbaufläche = versiegelte Fläche 35 % v. 5.286 m²	1.850,10	1.850,10	0,0	0,00
Hausgarten 55 % v. 5.286 m²	2.907,30	2.907,30	0,9	2.616,57
Gehölzpflanzung privat 10 % v. 5.286 m² [1)]	528,60	237,60	1,5	356,40
Gehölzpflanzung Bestand	291,00	291,00	1,8	523,80
Gesamtsumme		5.286,00		3.496,77

[1)] Auf die 528,60 m² ist die im Bestand festzusetzende Gehölzpflanzung anrechenbar.

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenwertes wurde davon ausgegangen, dass neben der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (inkl. Nebenanlagen) ca. 55 % der verbleibenden Fläche je Grundstück gärtnerisch angelegt werden. Zudem wird über eine Festsetzung sicher gestellt, dass je angefangener 100 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder mindestens 5 Sträucher oder Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Durch die Erweiterung des Innenbereiches verringert sich die Wertigkeit von 6.477,90 Werteinheiten (WE) um 2.981,13 WE auf 3.496,77 WE.

Das Defizit von 2.981,13 WE wird durch das Ökokonto der Stadt Rehburg-Loccum ausgeglichen.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB verzichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 die Aufstellung der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.08.2011 dem Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" hat vom 19.09.2011 bis einschließlich 19.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.09.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat mit Beschluss vom ..... 2012 die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss über die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Alte Dorfstraße VII" ist damit am ..... 2012 rechtsverbindlich geworden.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Rehburg-Loccum, den .....

(Siegel)

(Franke)
Bürgermeister