



Stadt Rehburg-Loccum
Der Stadtdirektor-

~~URSCHRIFT~~

S A T Z U N G

ZUR ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES
VON LOCCUM

INNENBEREICH NR. IV

"ALTE DORFSTRASSE"

~~INNENBEREICH NR. V~~

~~"SÜDWESTLICHE WESERSTRASSE"~~

gestrichen gem. Verf. d. Landkr. Nienburg
vom 22.10.1996, Az. 30-61 72 00/51

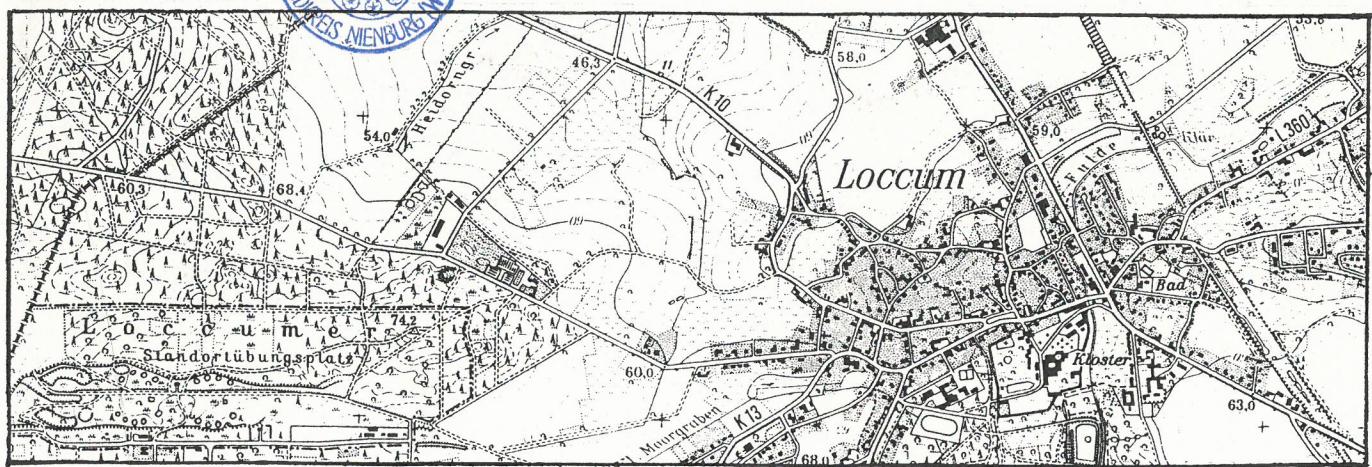
INNENBEREICH NR. VI

"NÖRDLICHE WESERSTRASSE"

STAND: JANUAR 1996

ERGÄNZT: APRIL 1996

geändert: Dezember 1996



ÜBERSICHTSKARTE i. M. 1 : 25000





S A T Z U N G

über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Stadt Rehburg-Loccum, OT Loccum

Innenbereiche Nrn. IV und VI

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), i.V.m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen 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 Stadt Rehburg-Loccum in seiner Sitzung am 23.05.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Bereiche der Stadt Rehburg-Loccum, Ortsteil Loccum, werden zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Loccum in diesen einbezogen. Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der durch § 1 einbezogenen Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit nicht nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB rechtskräftig wird, dessen Festsetzungen dann allein für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich sind.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rehburg-Loccum, den 02.12.1996



(Korte)
Bürgermeister

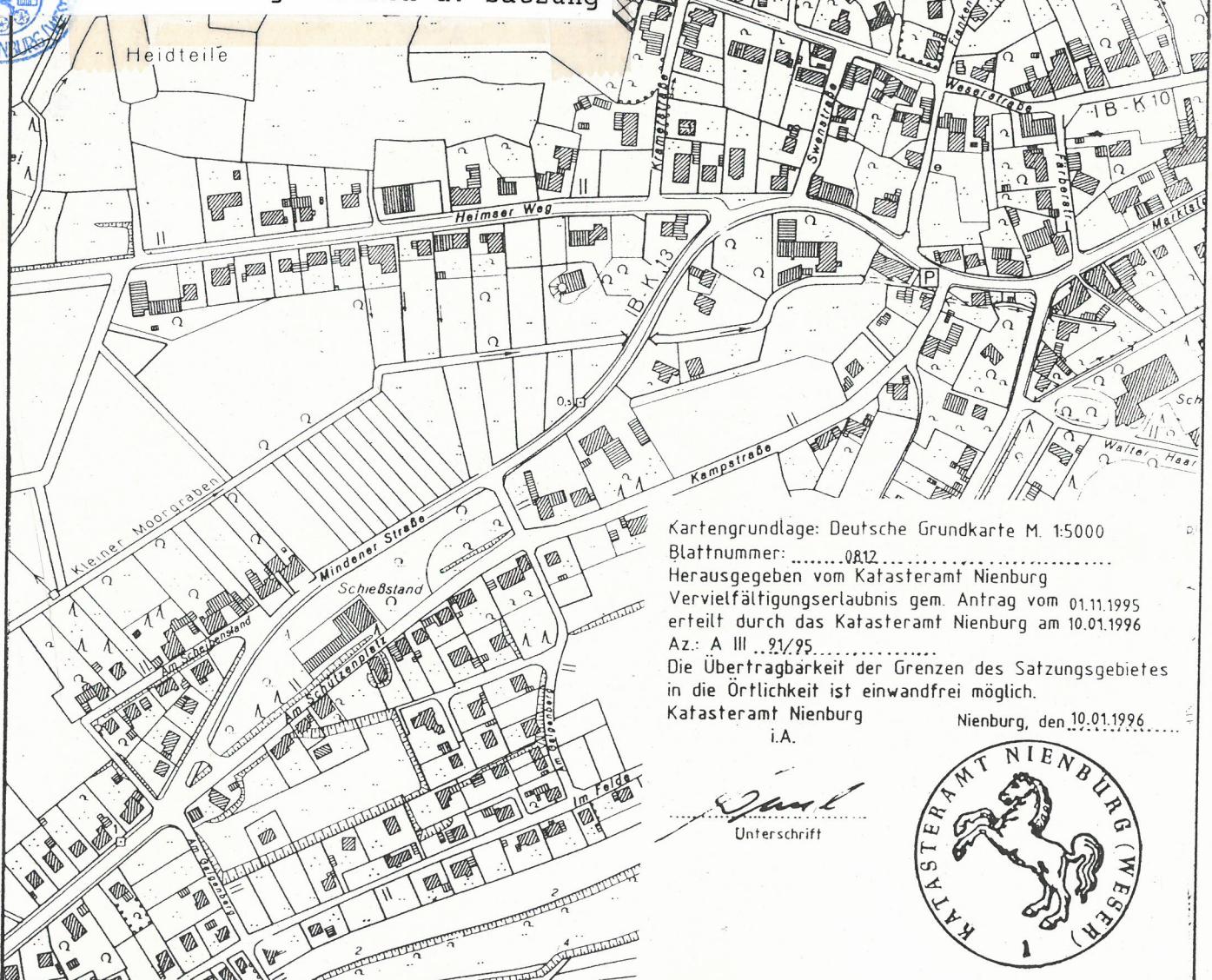
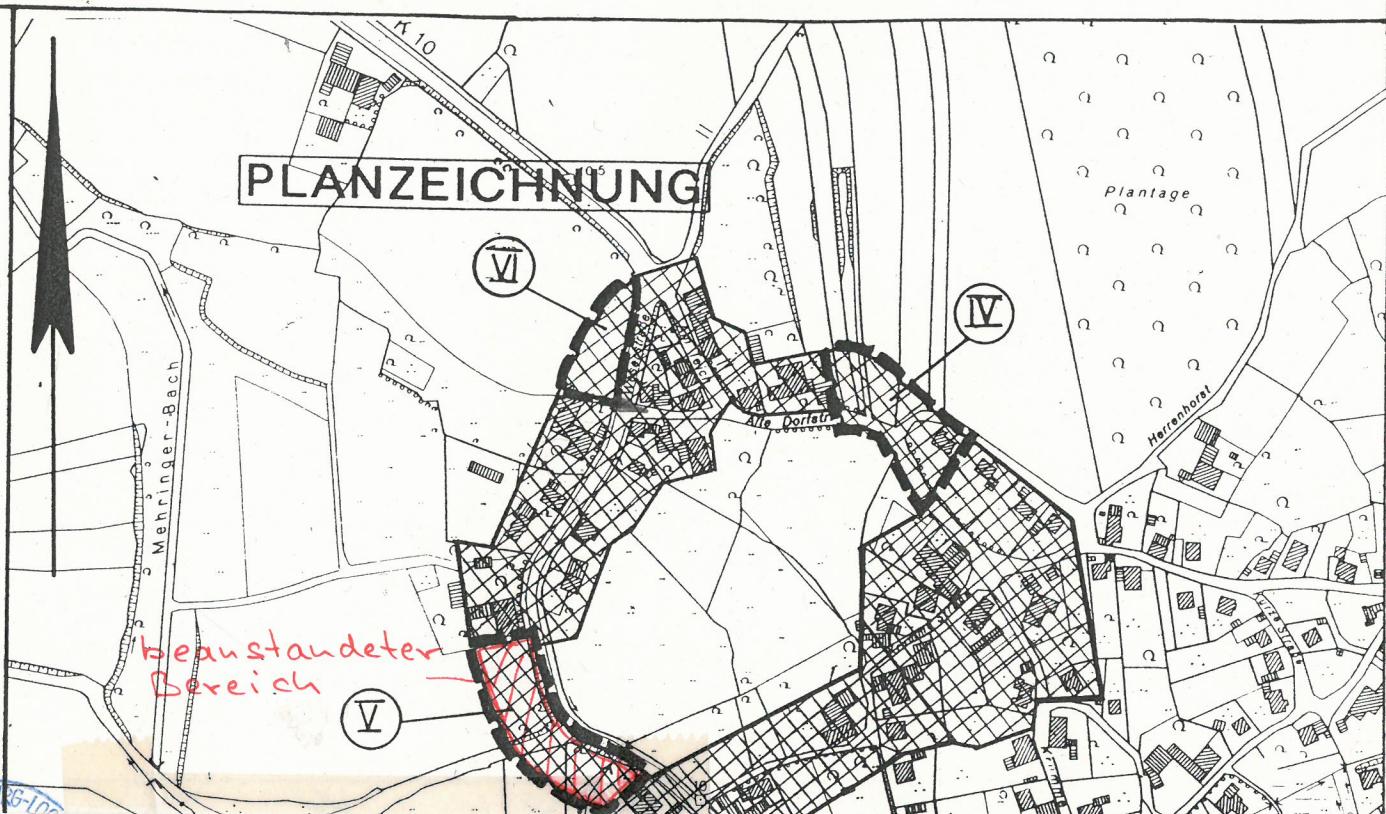


Hüsemann
Stadtdirektor



STADT REHBURG-LOCcum

OT Loccum, Innenbereichssatzung IV, V, VI



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5000

Blattnummer: 0812

Herausgegeben vom Katasteramt Nienburg

Vervielfältigungserlaubnis gem. Antrag vom 01.11.1995
erteilt durch das Katasteramt Nienburg am 10.01.1996
Az.: A III .. 91/95

Die Übertragbarkeit der Grenzen des Satzungsgebietes
in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

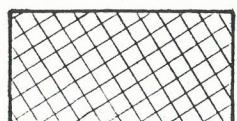
Katasteramt Nienburg
i.A.

Nienburg, den 10.01.1996

Janet
Unterschrift



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Geltungsbereich der Satzung



Einbeziehungsbereiche

BISHERIGE DARSTELLUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

~~1. Das in der südöstlichen Ecke des Flurstückes 7/2, Flur 25, Gemarkung Loccum, vorhandene Feldgehölz sowie die vorhandenen Einzelbäume (Eichen) sind zu erhalten. Die Anlegung einer Zufahrt ist zulässig. Zu diesem Zweck dürfen jedoch hochstammige Bäume mit einem Stammumfang von > = 35 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) nicht beseitigt werden.~~

gestr.gem.v.g.Verf.d.Landkr.Nienburg



- ~~1. Das in der südöstlichen Ecke des Flurstückes 7/2, Flur 25, Gemarkung Loccum, vorhandene Feldgehölz sowie die vorhandenen Einzelbäume (Eichen) sind zu erhalten. Die Anlegung einer Zufahrt ist zulässig. Zu diesem Zweck dürfen jedoch hochstammige Bäume mit einem Stammumfang von > = 35 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) nicht beseitigt werden.~~
2. Für Pflanzungen zur freien Landschaft hin (= 5 m von der rückwärtigen Plangrenze der einzubeziehenden Bereiche) dürfen nur standortheimische und landschaftstypische Laubgehölze verwendet werden. Koniferen (Fichte spec., Zedern, Eiben u. ä.) sind im Pflanzstreifen zur freien Landschaft hin nicht zulässig. Als standortheimisch und landschaftstypisch gelten:
 - Roter Hartriegel, Haselnuß, Eingriffel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Hundsrose, Holunder (Fliederbeere), Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball (als Sträucher 100 - 150 cm);
 - Kornelkirsche, Gewöhnlicher Linguster, Schlehe, Wilde Brombeere (als Sträucher 60 - 100 cm);
 - Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Vogelbeere (als Heister 200 - 250 cm);
 - Sandbirke, Edelkastanie, Apfel "Roter Boskoop", Hauszwetsche, Rotbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche (als Hochstamm).
3. Die Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser vom 30.06.1978 ist zu beachten.

Der Bereich V ist nach Beanstandung durch den Landkreis Nienburg nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen worden.
Alle Ausführungen der Begründung diesen Bereich betreffend sind damit gegenstandslos.



BEGRÜNDUNG

1. Städtebauliches Konzept

Bei den durch diese Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehenden Bereichen IV und V handelt es sich um Baulücken im Zuge ansonsten durchgehend bebauter Straßen.

Der Bereich IV schließt dabei unmittelbar an die im Jahre 1988 durch die Innenbereichssatzung III vorgenommene Erweiterung an und füllt die letzte verbleibende Baulücke von i. M. etwa 60 m Breite aus.

Der Bereich V schließt eine i. M. etwa 130 m breite Baulücke in einer ansonsten durchgehenden Bauzeile südwestlich und westlich der Weserstraße. Hier wurden im vergangenen Jahr im Zuge des Straßenausbaues der K 10/Weserstraße die Voraussetzungen für die Erschließung der Grundstücke geschaffen. Zudem liegt für die nördliche Teilfläche ein Antrag der Eigentümerin vor, hier die Bebauung mit Wohnhäusern zuzulassen.

Städtebaulich ist die Einbeziehung dieses Bereiches wünschenswert, um einen auf absehbare Zeit endgültigen Siedlungsrand zu dokumentieren. Die Klarstellung, daß eine weitere bauliche Entwicklung in östlicher Richtung nicht gewünscht wird, wird hier im besonderen für erforderlich gehalten, weil nicht auszuschließen ist, daß der sich anschließende Bereich zum "Heimser Weg" hin für "Bauerwartungsland" gehalten wird und insofern Begehrlichkeiten weckt. Weil eine solche Entwicklung städtebaulich nicht gewollt wird, soll durch eine einzeilige Bebauung entlang der "Weserstraße" der Abschluß des Siedlungsbereiches markant ausgebildet werden.

Der Bereich VI nimmt die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Bebauungstiefe auf und stellt den Abschluß der südlich und westlich der Weserstraße gelegenen Bauzeile dar. Städtebaulich ist ein Bauvorhaben an dieser Stelle wünschenswert, um hier - die vorbeiführende K 10 knickt hier nahezu rechtwinklig ab - den Beginn der geschlossenen Ortschaft markant zu gestalten. Insbesondere nach dem ~~verkehrsgerechten~~ Ausbau der Weserstraße soll hierdurch dem einfahrenden Kfz-Verkehr der Übergang von der freien Strecke in die geschlossene Ortschaft signalisiert und so eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt werden.

Gemeinsam dokumentieren alle drei Bereiche, daß die städtebauliche Entwicklung Loccums in nordwestlicher Richtung damit räumlich auf absehbare Zeit abgeschlossen ist. Die dann von Weserstraße/Alte Dorfstraße und Krumme Straße allseitig umschlossene Freifläche ist nach den Entwicklungszielen der Stadt vorrangig für künftige Bau- leitplanung vorgesehen, so daß dann die bauliche Ent-

wicklung Loccums in diesem Bereich abgeschlossen wäre. Wegen der Größe dieser Fläche wird hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles durch Einbeziehung der Bereiche IV - VI stellt somit einen Vorgriff auf diese Entwicklung dar.

Die Einbeziehungsbereiche werden planungsrechtlich als Dorfgebiet ("MD" i.S.d. § 5 BauNVO) qualifiziert. Damit werden einerseits dringend benötigte Flächen für Wohnbebauung geschaffen, andererseits sind in Dorfgebieten die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig zu berücksichtigen, so daß im benachbarten Bereich ansässige landwirtschaftliche Betriebe in Bestand und Entwicklungsperspektive gesichert werden können.

Ferner wird durch die Ausweisung als "MD" dem Umstand Rechnung getragen, daß die Bereiche IV - VI in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt, liegen. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern in einem Dorfgebiet toleriert werden. Schließlich entspricht die Qualifizierung "Dorfgebiet" den in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil vorhandenen Nutzungen.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Alte Dorfstraße" (IV) bzw. über die Kreisstraße 10/"Weserstraße" (V + VI).

Im Bereich V, der noch innerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrtsgrenzen liegt, soll die verkehrliche Erschließung grundsätzlich über die "Weserstraße"/K 10 erfolgen, weil der einmündende Gemeindeweg "Klussmeiersbergstraße" nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist und demnach grundsätzlich keine Erschließungsfunktion übernehmen kann. Sollte es wegen des angelegten Gewässers südlich dieses Gemeindeweges bzw. wegen der Höhenlage des Geländes nördlich dieses Weges nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sein, die Erschließung zur "Weserstraße"/K 10 hin direkt vorzunehmen, so wird in Aussicht gestellt, nach Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer/Bauherr die Erschließung zum Gemeindeweg vornehmen zu können. Weil hiervon jedoch maximal zwei Grundstücke betroffen sein können, wird von einem Ausbau des Weges ebenso abgesehen wie davon, ihn für den öffentlichen Verkehr zu widmen.

Aus planungsrechtlichen Gründen sollen im Geltungsbereich der Satzung Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden (§ 34 Abs. 4, S. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

Zur sachgerechten Ausarbeitung dieser Festsetzungen wurde die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG in analoger Weise angewendet.



Ebenso werden weitergehende Maßnahmen an diesem Gemeindeweg (z. B. Freihalten des Sichtdreieckes, Abschluß einer OD-Vereinbarung) entbehrlich, weil die neben dem ohnehin zulässigen landwirtschaftlichen Verkehr zusätzliche "Verkehrsbelastung" des Einmündungsbereichs durch maximal zwei Grundstückszufahrten sich aller Voraussicht nach qualitativ und quantitativ nicht von der einer direkten Erschließung zur K 10 unterscheiden würde.

Im Bereich VI wird außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze keine weitere direkte Erschließung zur "Weserstraße"/K 10 erforderlich. Die Zufahrt zu dem einbezogenen Bereich erfolgt über die vorhandene Zufahrt innerhalb der OD des Grundstückes "Weserstraße 39". Bei Teilung dieses Grundstückes wäre die verkehrliche Erschließung über Baulisten sicherzustellen.

Im übrigen werden die "Grundsätzlich zu beachtenden Be lange für die Ausweisung von Bauflächen und für eine Bebauung an Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen)" zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Ver- und Entsorgung mit leitungsgebundenen Einrichtungen ist ebenso gesichert wie die sonstige Versorgung (Elektrizität, Gasversorgung, Telekommunikation, Abfall).

Anfallendes Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf den Grundstücken versickert werden. Wo dies voraussichtlich nicht möglich ist (südlicher Teil des Bereichs V) besteht die Möglichkeit, in vorhandene Entwässerungsanlagen einzuleiten.

3. Eingriffsregelung

Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Einbeziehung nicht ermöglicht.

Im Bereich IV sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie hausgartenähnlich gestaltete Flächen betroffen. Bei einer erfahrungsgemäß anzunehmenden Bebauung der Grundstücke (im Dorfgebiet) von maximal GRZ < = 0,3 ist davon auszugehen, daß durch die Freiflächengestaltung (Hausgärten) eine Aufwertung, mindestens jedoch eine ökologisch gleichwertige Nutzung erreicht wird.

Bei dem nördlichen Teil des Bereichs V handelt es sich ebenfalls um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, für die das Vorgesagte ebenso gilt. Das in der südöstlichen Ecke des Flurstücks 7/2 der Flur 25 vorhandene Feldgehölz sowie die vorhandenen stattlichen Einzelbäume (Eichen) sollen erhalten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Der südliche Teil des Bereichs V wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Durch Bebauung würde hier ein gewisser Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen, der durch Freiflächengestaltung (Hausgärten) unter Umständen nicht vollkommen ausgeglichen werden kann. Weil jedoch der Fortbestand des Grünlandes auch ohne Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, d.h. bei Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung, keineswegs gesichert wäre (z.B. durch Umbruch in Ackerland), soll hier der städtebaulichen Konzeption (siehe 1.) und dem Bedarf nach Wohnbauflächen der Vorzug gegeben werden und auf Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen verzichtet werden, zumal auch nur eine relativ kleine Fläche (ca. 2.600 m²) betroffen ist. Zudem wird grundsätzlich durch die Nutzung vorhandener Baulücken eine ökologisch schwerwiegender Zersiedlung der freien Landschaft vermieden.

Im Bereich VI schließlich wird ausschließlich intensiv genutzte Ackerfläche einbezogen, so daß auch hier das zu IV Gesagte gleichermaßen gilt.

Die Belange von Natur und Landschaft sind damit ausreichend gewürdigt. Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Eingriffsregelung, die Anlegung von Pflanzstreifen zur Aufwertung der Siedlungsrande festzusetzen, wird insofern Rechnung getragen, als daß durch textliche Festsetzung Nr. 2 die Bepflanzung mit nicht standortgerechten Gehölzen ausgeschlossen wird.

Allerdings wird davon abgesehen, Pflanzstreifen verbindlich festzusetzen, weil das Ziel "Aufwertung und Gestaltung des Siedlungsrandes" bei lediglich abschnittsweiser Festsetzung von Pflanzstreifen ohnehin nicht adäquat erreicht werden kann. Demgegenüber wird die Ungleichbehandlung der künftigen Bauherren gegenüber den Nachbargrundstücken schwerwiegender bewertet.

Durch den Ausschluß von standortfremden Pflanzungen sowie die Vorgabe bestimmter Pflanzenarten soll aber dennoch gewährleistet werden, daß, sofern sich einzelne Bauherren zur Anlegung eines Pflanzstreifens entschließen, dieser landschaftstypisch und standortgerecht gestaltet wird.

Rehburg-Loccum, im April 1996

VERFAHRENSVERMERKE

Die Abgrenzung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Loccum einzubeziehenden Bereiche wurde nach entsprechender Beschußfassung durch den Rat der Stadt Rehburg-Loccum vom 18.05.1995 ausgearbeitet.

Rehburg-Loccum, den 31.01.1996

Stadt Rehburg-Loccum
- Der Stadtdirektor-
- Bauamt -

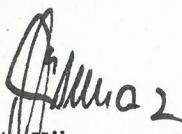
Im Auftrage



(Franke)

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB wurde den von der Einbeziehung der Bereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange vom 02.02.1996 bis 08.03.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rehburg-Loccum, den 15.04.1996


(Hüsemann)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am .23.05.96. die Einbeziehung der Bereiche IV - VI in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Loccum gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den .03.06.96.


(Hüsemann)
Stadtdirektor

Die Einbeziehung der Bereiche IV - VI in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil von Loccum ist gemäß § 22 Abs. 3 BauGB am
4.9.1996 angezeigt worden. Für die Innenbereichssatzung wurde
eine Verletzung von Rechtsvorschriften gen. § 34 Abs. 5
i.V.m. § 22 Abs. 3 BauGB mit Ausnahme des Teilbereiches II
Nienburg, den 18.10.1996 nicht geltend gemacht.

LANDKREIS NIENBURG/WESER
Der Oberkreisdirektor
- Rechtsamt
- Im Auftrage



Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Einbeziehung der
Bereiche IV - VI in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
von Loccum ist gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 22 Abs. 3 BauGB am
..... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover
..... bekanntgemacht worden.

(Hüsemann)
Stadtdirektor