



1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	3
1.1	Anlass zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung	3
2	Verfahren.....	3
3	Geltungsbereich	3
3.1	Lage in der Örtlichkeit.....	3
3.2	Bestandssituation	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Flächennutzungsplan.....	4
4.2	Landschaftsrahmenplan.....	4
5	Satzungsinhalt.....	4
5.1	Ergänzungsbereich	4
5.2	Festsetzungen	4
6	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Verkehrliche Erschließung	4
6.2	Strom und Wasser / Abwasser.....	5
6.3	Abfall.....	5
6.4	Sonstige Auswirkungen der Planung	5
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	5
8	Kosten	7
9	Anlage	7



1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

1.1 Anlass zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung

Anlass für die Gemeinde Hülsede, die Satzung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung aufzustellen, ist die geplante Bebauung in der Gemarkung Hülsede, Flur 4, Teilbereiche des Flurstücks 199/2 und des Flurstücks 199/4.

Gem. der gültigen, am 10.05.1994 in Kraft getretenen Innenbereichssatzung der Gemeinde gehören die beiden o.g. jeweiligen Teilbereiche nicht mehr zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil sondern sind dem Außenbereich zuzuordnen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Ziel der Planung ist eine Prüfung, ob einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Gemeinde Hülsede beabsichtigt, die dargestellten Teilbereiche der Flurstücke 199/2 und 199/4 durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zu integrieren.

Wesentliche Ziele sind:

- Sicherung der örtlichen Struktur und Funktion sowie der baulichen Nutzung der Flächen
- Einbindung der künftigen Bebauung und Nutzung in den Bestand.

Mit der Satzung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung werden die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Planungsabsichten geschaffen.

2 Verfahren

Die Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Durch die vorliegende Satzungsänderung wird keine Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage in der Örtlichkeit

Das Satzungsgebiet der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1994 umfasst den in dem anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich.

Der Erweiterungsbereich liegt im OT Hülsede und schließt an die an der Straße "Hoppenfeld" liegende Bebauung bzw. den Geltungsbereich der Ursprungssatzung an.

3.2 Bestandssituation

Die Straße „Hoppenfeld“ ist gekennzeichnet durch die dortige Wohnbebauung bestehend aus Einzelhäusern mit 1 Vollgeschoss und großzügig geschnittenen Grundstücken.

Bei den einzubeziehenden Flächen handelt es sich um Ackerflächen.



4 Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg sind die in die Innenbereichssatzung einzubeziehenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen weisen nach Aussage des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Schaumburg (LRP) nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf (Wertstufe 5).

Der LRP ordnet den Planungsbereich dem Zieltyp „D“ zu:

- Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft aufgrund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind

Einzelziel hierbei ist die Durchgrünung der strukturarmen Ackerlandschaft.

5 Satzungsinhalt

5.1 Ergänzungsbereich

Als Ergänzungsbereich wird eine Fläche südöstlich der Bebauung an der Straße „Hoppenfeld“ in die Satzung mit einbezogen.

Die Teilbereiche der Flurstücke 199/2 und 199/4, die an die bestehende Wohnbebauung anschließen, werden in die Satzung konstitutiv einbezogen. Ebenso einbezogen wird ein Teilbereich des Flurstücks 55 (Weg), der der Erschließung der künftigen Bauflächen dient. Mit dieser Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird eine endgültige Ortsrandbildung angestrebt.

5.2 Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Hoppenfeld“, der für den in unmittelbarer Nähe liegenden Geltungsbereich eine eingeschossige Wohnbebauung festlegt, werden für den Erweiterungsbereich der Innenbereichssatzung lediglich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen.

Die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude dient der Einbindung des Erweiterungsbereichs in die umgebende Bebauung mit Ein- und max. Zwei-Familienhäusern ebenso wie die Begrenzung der zulässigen Garagen und Stellplätze auf den unmittelbaren Bedarf der Nutzer.

Die festgelegten Pflanzmaßnahmen an der nord- und südöstlichen Grenze des Erweiterungsbereichs dienen sowohl der Einbindung des künftigen Siedlungsrandes in die umgebende Landschaft als auch der Begrenzung der Entwicklung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der zurzeit noch als Wirtschaftsweg gewidmete Weg weist eine Parzellenbreite von rd. 9,60 m auf. Die befestigte Fahrspur hat eine Breite von rd. 2,70 m. Innerhalb der Parzelle liegt am südlichen Parzellenrand ein Entwässerungsgraben mit einer Breite von rd. 3,00 m.

Die Erschließung entspr. den Erfordernissen (Zuwegung für Rettungsfahrzeuge) auf eine Breite von mind. 3,00 m ist somit möglich.



6.2 Strom und Wasser / Abwasser

Die Strom- und Wasserversorgung innerhalb des Ergänzungsbereichs muss durch eine Erweiterung des Leitungssystems erfolgen. Ebenso muss die Schmutzwasserentsorgung für den Ergänzungsbereich hergestellt werden.

6.3 Abfall

Die Müllentsorgung kann über die Straße „Hoppenfeld“ erfolgen, der Müll ist an den Abholtagen an die Straße zu bringen. Von der Anlage eines Sammelplatzes wird aufgrund der geringen Nutzerfrequenz (2 angeschlossene Grundstücke) abgesehen.

6.4 Sonstige Auswirkungen der Planung

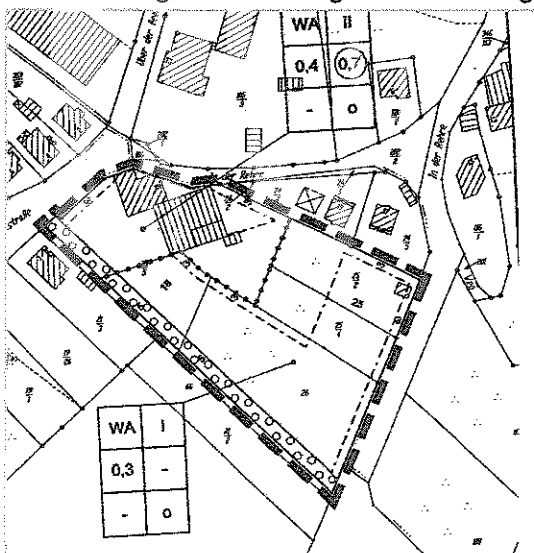
Mit der Ergänzung der Innenbereichssatzung wird für künftige Bauvorhaben eine rechtsverbindliche Klarheit erreicht. Die Satzung leistet damit einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und schafft eine Verlässlichkeitsgrundlage für die betroffenen Bürger.

Die Satzung löst keine Konflikte in Bezug auf andere zu berücksichtigende Interessen aus.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit dieser Satzungsregelung werden für die dargestellten Teilbereiche der Flurstücke 199/2 und 199/4, die gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 mit in den Innenbereich einbezogen werden, erstmals Baurechte begründet, die einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bewirken.

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und Abs. 3 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) BauGB anzuwenden. Da sich die künftige Bebauung des Ergänzungsbereichs gem. § 34 Abs. 1 in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, wird für die Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs die durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan festgelegte GRZ im Bereich der Wohnbebauung „In der Rehre“ bzw. „Süntelstraße“ bzw. des Bebauungsplans Nr. 6 „Hoppenfeld“ heran gezogen. Der Flächennutzungsplan sieht für diese westlich des Plangebiets liegenden Wohnbauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vor, während der Bebauungsplan Nr. 6 „Hoppenfeld“ für das am Ortsrand ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 ausweist.



Ausschnitt B- Plan Nr. 6 „Hoppenfeld“

Im Ergänzungsbereich wird auf einer Fläche von ca. 1.400 m² künftig eine Bebauung ermöglicht. Bei den Flächen handelt es sich um Biotopflächen mit geringer Wertigkeit.



Bei den anstehenden Böden handelt es sich nicht um schutzwürdige, d.h. seltene Böden innerhalb des Landkreises.

Das Landschaftsbild am südöstlichen Ortsrand von Hülsede ist insbesondere geprägt durch die weiträumige landwirtschaftliche Nutzung der die Ortslage umgebenden Flächen.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebots von Eingriffen ist festzuhalten, daß von der Planung keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz oder das Landschaftsbild betroffen sind.

Der Eingriff infolge baulicher Nutzung / Versiegelung betrifft unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,2 (vergl. Flächennutzungsplan) voraussichtlich rd. 420 m² (1.400 m² x 0,2 zuzügl. 50% zulässiger Überschreitung der GRZ) für Bau- und Nebenflächen. Der flächenbezogene Eingriff für den voraussichtlichen Ausbau der Verkehrsfläche wird mit rd. 440 m² Verkehrsfläche (Ausbaubreite 4,00 m auf einer Länge von 110m) angesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird die Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin mit einer Breite von 5m festgesetzt (vergl. Pflanzliste und Pflanzschema in der Anlage zur Satzung).

Die nachfolgende Tabelle stellt die rechnerische Bilanz des voraussichtlichen Eingriffs/Ausgleichs entsprechend der Bewertungsmethode des Niedersächsischen Städtetages (2008) unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,2 dar:

RECHNERISCHE BILANZ								
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen								
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich				
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert d. Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	
1	2	3	4	5	6	7	8	
Acker	1400	1	1400	Gebäude und Nebenanlagen	420	0	0	
Weg	440	1	440	Hausgärten	980	1	980	
				Hecke ausgebauter Weg	350	2	700	
					440	0	0	
Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			1840	Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)			1680	
abzügl.				Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				1680
				Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				1840
				< 0 zusätzlich zu leistender Flächenwert f. Ausgleich / Ersatz				- 160

Tabelle 1: Rechnerische Bilanz GRZ 0,2

Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,3 (vergl. Bebauungsplan Nr. 6 „Hoppenfeld“) ergibt sich die nachfolgende rechnerische Bilanz:



RECHNERISCHE BILANZ							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert d. Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
Acker	1400	1	1400	Gebäude und Nebenanlagen	630	0	0
Weg	440	1	440	Hausgärten	770	1	770
				Hecke	350	2	700
				ausgebauter Weg	440	0	0
Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			1840	Flächenwert der Eingriffs-Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)			1470
abzügl. Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				1470			
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				1840			
< 0 zusätzlich zu leistender Flächenwert f. Ausgleich / Ersatz				-370			

Tabelle 2: Rechnerische Bilanz GRZ 0,3

Das jeweils verbleibende Defizit von 160 bzw. 370 Werteinheiten ist aufgrund seiner Geringfügigkeit vernachlässigbar.

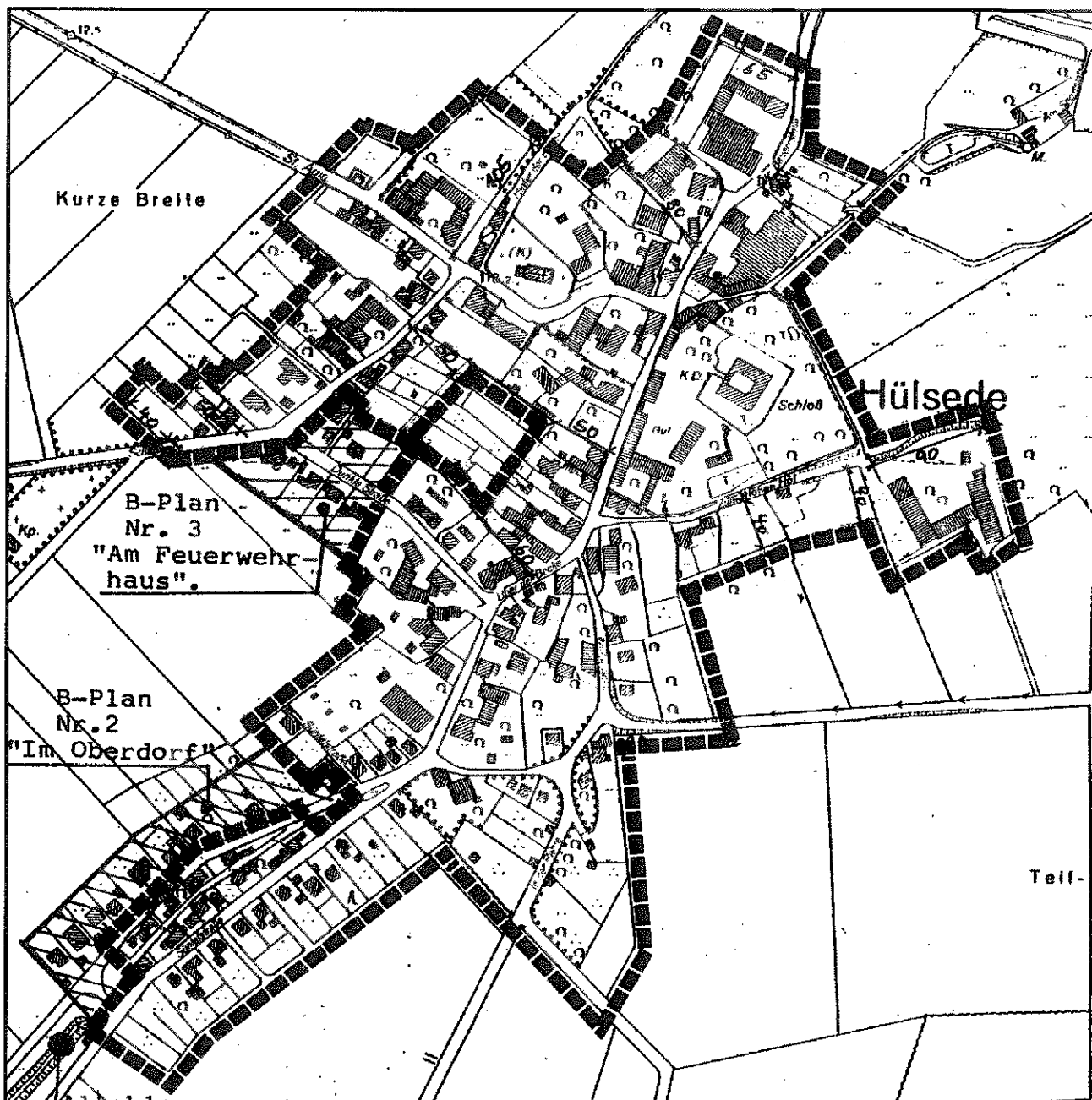
8 Kosten

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind erschließungstechnische Maßnahmen mit der geplanten Bebauung verbunden. Die Kosten hierfür werden durch eine vertragliche Regelung der Gemeinde Hülsede und den betroffenen Eigentümern übernommen, so daß keine Kosten für die öffentliche Hand entstehen.

9 Anlage

Anlage 1, Bl. 1: Lageplan Geltungsbereich 1. Innenbereichssatzung (Ursprung)

Bauherr Gemeinde Hülse 1. Änderung der Innenbereichssatzung	Darstellung Übersicht Ursprungssatzung	Anlage 1	Blatt 1
		Maßstab 1 : 5.000	



Altablageung
HULSE
 Nr. 257 406 409

ANLAGE
 zur 1. Satzung der Gemeinde Hülse

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
 Herausgegeben vom Katasteramt Rinteln
 0 100 200 (m)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung.
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 2 "Im Oberdorf" Nr. 3 "Am Feuerwehrhaus"

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2005 GLL ALGN



Beratung - Planung - Objektbetreuung
 Stadthagen · Bremen · Braunschweig · Gommern