

SATZUNG

der Gemeinde Hillerse über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im OT Hillerse

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 i. V. m. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 - beide Gesetze in den zur Zeit gültigen Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Hillerse in seiner Sitzung am 07.07.2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in den anliegenden Plänen im Maßstab 1 : 5000 / 1 : 1000 durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet. Die Pläne sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gelten folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB:

- Dorfgebiete - § 5 BauNVO:**
Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind **Anpflanzungen vorzunehmen**.
a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel)
(Sträucher: Holunder, Haselnuß, Hundsrose, Schlehe, Salweide, roter Hartriegel).
b) Bei den Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
d) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Satzungsbereiches vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Satzungsbereiches im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 42/3, 44/6, 44/7 und 53/8 Flur 8 der Gemarkung Hillerse entsprechend zugeordnet.

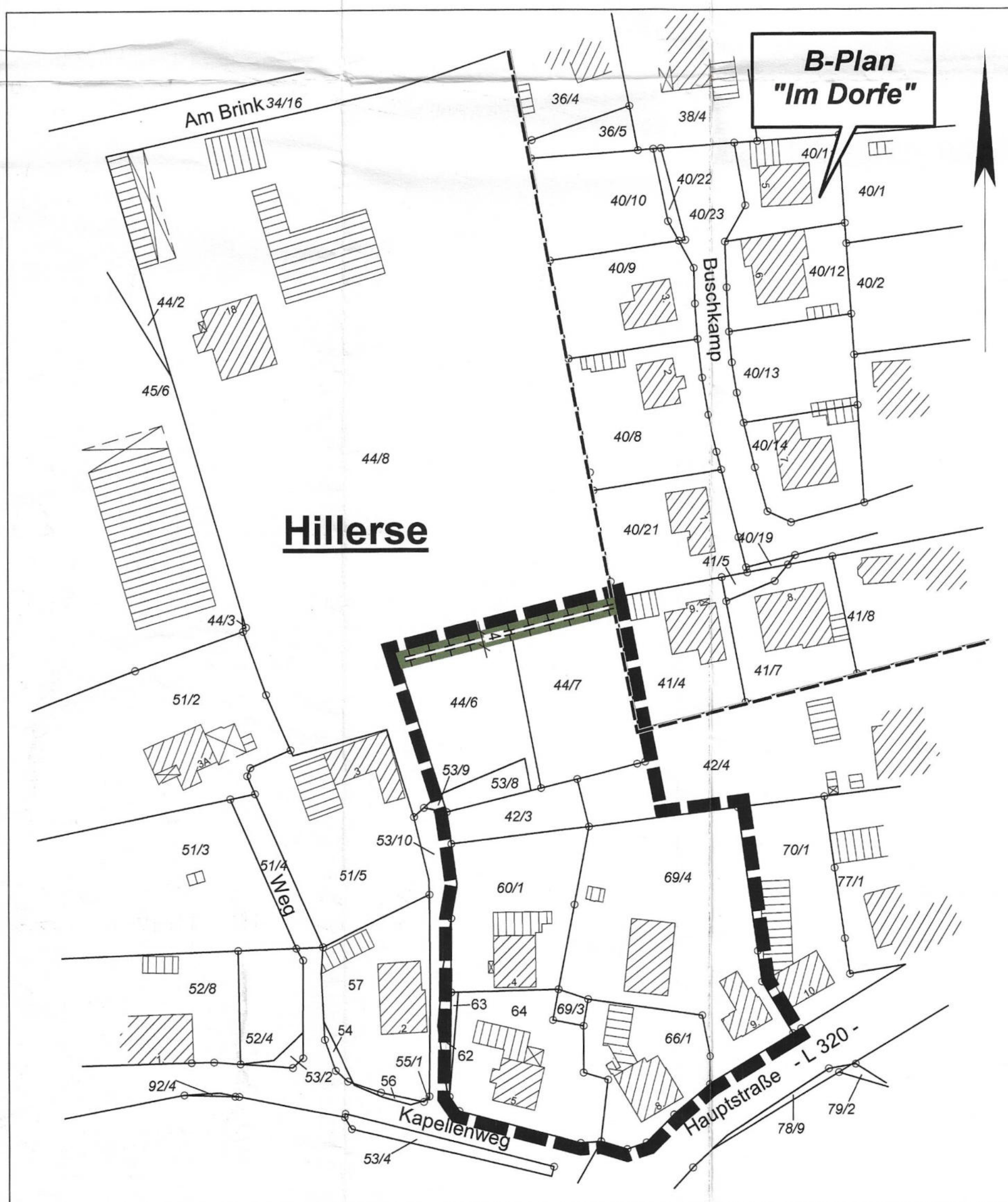
§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hillerse, den 10.08.2005

Gemeinde Hillerse

Heinrich Wrede
Heinrich Wrede
Gemeindedirektor



Verfahrensvermerke:

Planunterlagen

Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 8.8.2005

Jürgen Erdmann
(Erdmann)
Öffentl. best. Verm.-Ing.



Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 03.08.2005

Waldemar Goltz

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung mit der zugehörigen Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2005 bis 18.05.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Hillerse, den 10.08.2005

Heinrich Wrede
Heinrich Wrede
Gemeindedirektor



Inkrafttreten

Die Satzung ist entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.06 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 31.05.2006 in Kraft getreten.

Hillerse, den 08.06.2006

Heinrich Wrede
Heinrich Wrede
Gemeindedirektor



Entschädigung

Entschädigungsberechtigte können Entschädigung verlangen, wenn aufgrund des Inkrafttretens dieser Satzung für sie in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile (Vertrauensschaden; Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; Bindungen für Bepflanzungen; Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) eingetreten sind. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Der Entschädigungsanspruch erlischt nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die genannten Vermögensnachteile eingetreten sind, geltend gemacht wird.

Hillerse, den 10.08.2005

Heinrich Wrede
Heinrich Wrede
Gemeindedirektor



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Hillerse, den

Gemeindedirektor

Siegel

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1986 Nds. GVBl. S. 187)

Auftragsnr. 2005-8004
Gemarkung Hillerse
Flur 8
Maßstab 1 : 1000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

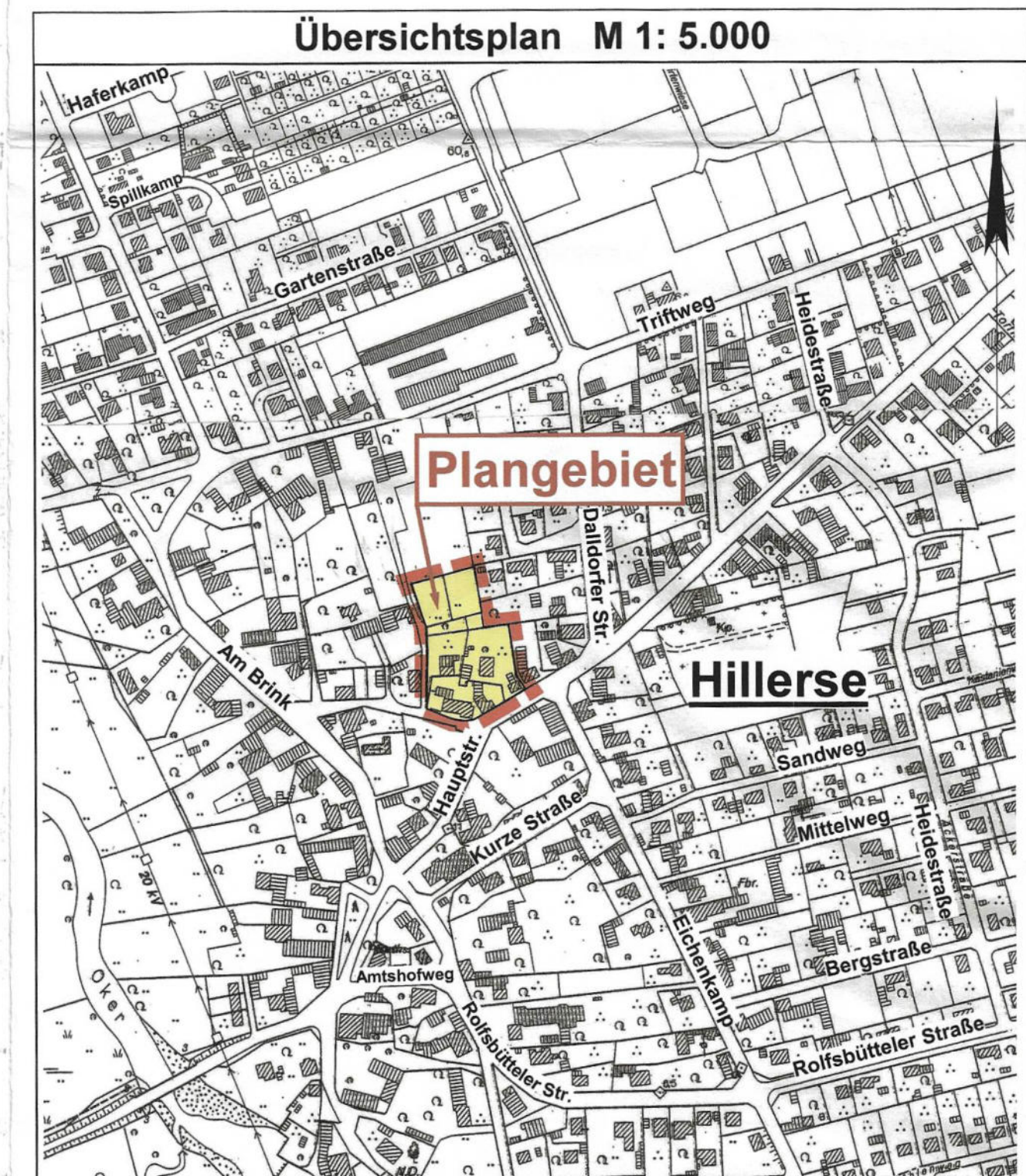
Planzeichenerklärung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



URSCHRIFT

Gemeinde Hillerse

Ortsteil Hillerse

Satzung gem. § 34 (4) BauGB

ArGo Plan
Architekt
Stadtplaner

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Magdeburger Ring 2 - 10
38518 Gifhorn

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 15.03.2005
geändert: 03.08.2005

Tel. 05371/18806 Fax 05371/18805 e-mail w.goltz@argoplan.de



URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Hillerse über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im OT Hillerse

1. Allgemein

Innerhalb der Ortslage von Hillerse, nördlich der Straße „Kapellenweg“ befindet sich eine Fläche, die teilweise bereits baulich genutzt ist. Der gesamte Bereich, der durch die Satzung erfasst wird, ist als unbeplanter Innenbereich anzusehen. Die bisher nicht bebauten Grundstücke werden als Gartenfläche genutzt.

Die Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist gegeben, weil

- ◆ sie mit einer geordneten baulichen Nutzung vereinbar ist,
- ◆ die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- ◆ keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 34 Abs. 5 BauGB).

Durch die Satzung wird Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Hillerse für den OT Hillerse ermöglicht, diese Grundstücke baulich nutzen zu können. Die Gemeinde Hillerse sieht jedenfalls das planerische Erfordernis, durch Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die bisher dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnenden Flächen die planerische Voraussetzung für eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu schaffen und damit eine entsprechende bauliche Nutzung für die Grundstückseigentümer zu ermöglichen.

Für einen Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen bisher keine Darstellung als Baufläche enthalten. In der zurzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher für diesen Bereich „gemischte Bauflächen“ (M - §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Die Festsetzung der Nutzungsart als „Dorfgebiet“ (MD - § 5 BauNVO) wird daher damit begründet, dass die Gemeinde zum Einen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) einzuhalten hat und zum Anderen die Gemeinde der Auffassung ist, dass die vorgesehene Nutzungsart sich aus der vorhandenen städtebaulichen Situation in der näheren Umgebung ergibt. Im Norden des Satzungsbereiches liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Betrieb zurzeit ruht. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass er wieder aufleben könnte. Im Westen daran anschließend und südlich der Straße „Kapellenweg“ sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die durch den Erlaß der Satzung nicht in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden sollen. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich der Satzung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Dorfe“, in dem als Nutzungsart „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS - § 2 BauNVO) festgesetzt sind.

Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung. Begründet wird das damit, dass die Gemeinde der Auffassung ist, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich an dieser Stelle der Ortslage von Hillerse negativ auf den Bestand auswirken würden.

Für die Grundstücke, für die bisher eine bauliche Nutzung nicht zulässig war, ist beim Erlass dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung des § 1 a des Baugesetzbuches anzuwenden, da die in Rede stehenden Flächen bisher einer baulichen Nutzung nicht zugänglich waren. Der erforderliche Ausgleich für den durch die gemeindliche Planung vorbereiteten Eingriff wird dahingehend hergestellt, dass jeweils auf den betroffenen Grundstücken eine entsprechende **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt wird. Diese Ausgleichsfläche beträgt etwa 20 % der Fläche, die durch den Erlass der Satzung in den Innenbereich einbezogen wird und somit erstmalig baulich genutzt werden kann. Innerhalb dieser Fläche sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der dafür in Frage kommenden Gehölze ist in der Satzung geregelt. Nach Auffassung der Gemeinde sind die von ihr getroffenen Maßnahmen ausreichend, um den Eingriff, der durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereitet wird, auch wenn er als nachhaltig anzusehen ist, auszugleichen.

Die Erschließung der in die Satzung aufgenommenen Grundstücke ist nach den Vorgaben des BauGB (verkehrliche Anbindung sowie Ver- und Entsorgung) sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt durch die Anbindung an die vorhandene Straße „Kapellenweg“ über eine private Zuwegung, die sich im Eigentum der Grundstückseigentümerin der Grundstücke im Nordteil des Geltungsgebietes befindet. Die Ver- und Entsorgung ist durch die Einbindung in die bestehenden öffentlichen Einrichtungen gesichert.

Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass Anlagen im Planbereich bzw. in der Nachbarschaft vorhanden sind, die sich negativ auf die vorgesehene Nutzung im Geltungsgebiet auswirken könnten. Altablagerungsstandorte sind ebenfalls aufgrund der bisherigen Nutzung nicht bekannt.

Bodendenkmale innerhalb des geplanten Bereiches sind der Gemeinde nicht bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Zusammenfassende Abwägung

2.1 Öffentliche Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Satzung mit Begründung hat in der Zeit **vom 18.04.2005 bis 18.05.2005** gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom **08.04.2005** öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB

durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.04.2005** unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Von dritter Seite (Privaten) liegen keine Stellungnahmen vor.

Abwasserverband Braunschweig - vom 15.04.2005

Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Hillerse bestehen nach Prüfung durch den Abwasserverband Braunschweig grundsätzlich keine Bedenken.

LandE GmbH - vom 18.04.2005

Gegen die o.g. Satzung bestehen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) keine Bedenken.

Zentrale Polizeidirektion - vom 20.04.2005

Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen **keine** Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel **keine** Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Anmerkung:

Der Hinweis bezüglich der möglichen Funde anderer Kampfmittel wird zur Kenntnis und entsprechend in die Begründung aufgenommen.
Es bedarf keines Beschlusses.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 27.04.2005

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

In Hillerse soll eine Fläche der Wohnbenutzung zugeführt werden. In der näheren Umgebung sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, somit sind landwirtschaftliche Belange von dem Vorhaben betroffen.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir bereits darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich eine Kartoffellagerhalle und eine Getreidelagerhalle mit Trocknung befinden. Es können davon Immissionen (Staub-, Geruchs- und Lärmbelastigungen) ausgehen, die im Plangebiet bemerkbar sein können. Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen. Die Immissionen sind als ortsüblich zu tolerieren. Durch die Ausweisung der Grundstücke im Norden dürfen die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten, diesen Sachverhalt in den Begründungstext aufzunehmen.

Im Norden des Plangebietes ist eine 8 m breite Ausgleichsfläche vorgesehen, die mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden sollen. Aus unserer Sicht sollte eine Erweiterung der Ausgleichsfläche zusätzlich an der westlichen Seite erfolgen, da diese als Sicht- und gleichzeitig Immissionsschutz dienen würde. Im gleichen Zug kann die nördliche Breite der Ausgleichsfläche verkleinert werden, um eine Verkleinerung der Grundstücke zu vermeiden.

Wir bitten, diese Hinweise und Bedenken in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht gegen das o.g. Vorhaben.

Anmerkung:

Es ist festzustellen, dass die von der Landwirtschaftskammer angesprochene städtebauliche Situation bezüglich der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe von der Gemeinde erkannt worden ist und daher auch in der Satzung eine Festsetzung von „Dorfgebieten“ (MD - § 5 BauNVO) erfolgt.

Der Anregung, eine teilweise Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme an die westliche Seite der Grundstücke vorzunehmen, wird nicht nachgekommen. Durch diesen vorgesehene Maßnahme wird ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung vorgenommen. Ein Immissionsschutz ist dadurch nicht zu erreichen und außerdem auch nicht erforderlich. Die Festsetzungen werden daher beibehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer werden insofern berücksichtigt, dass die Ausgleichsfläche im Norden halbiert wird; demnach erfolgt eine Reduzierung der Pflanzenzahl.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen
1 Enthaltung

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- vom 28.04.2005

Durch die o.a. Satzung werden Belange, die seitens des Geschäftsbereiches Wolfenbüttel vertreten sind, nicht berührt.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht habe ich somit weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Wasserverband Gifhorn - vom 03.05.2005

Stellungnahme zum Bebauungsplan

Stellungnahme Netzbetrieb:	keine Anregungen/Bedenken
Stellungnahme Neubau:	Anregungen/Bedenken
Stellungnahme Kläranlage:	keine Anregungen/Bedenken

Anregungen und Bedenken:

Neubau: Für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung für das Flurstück 44/7 sind entsprechende Leitungsrechte auf dem Grundstück 44/6 vorzusehen.

Die Übergabeschächte für das Flurstück 44/7 werden auf dem Grundstück 44/6 ca. 1 m auf dem Grundstück hergestellt.

Anmerkung:

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen können nach Auffassung der Gemeinde privatrechtlich durch eine dingliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Wasserverbandes Gifhorn, für die Ver- und Entsorgung ein Leistungsrecht festzusetzen, wird nicht nachgekommen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Landkreis Gifhorn – vom 24.05.2005

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Untere Wasserbehörde

Keine Anmerkungen

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Anmerkungen

Untere Abfallbehörde

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastkatasters befinden sich keine Verdachtsflächen im Plangebiet.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Grundsätzliche Bedenken gegen die o. a. Planung bestehen nicht.

Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr

Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Anmerkung:


Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein besonderer Hinweis durch Aufnahme der Stellungnahme in die Begründung.

Es bedarf keines Beschlusses.

3. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.04.2005 bis 18.05.2005** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am **07.07.2005** durch den Rat der Gemeinde Hillerse beschlossen.

Hillerse, den 10.08.2005


Heinrich Wrede
Gemeindedirektor

