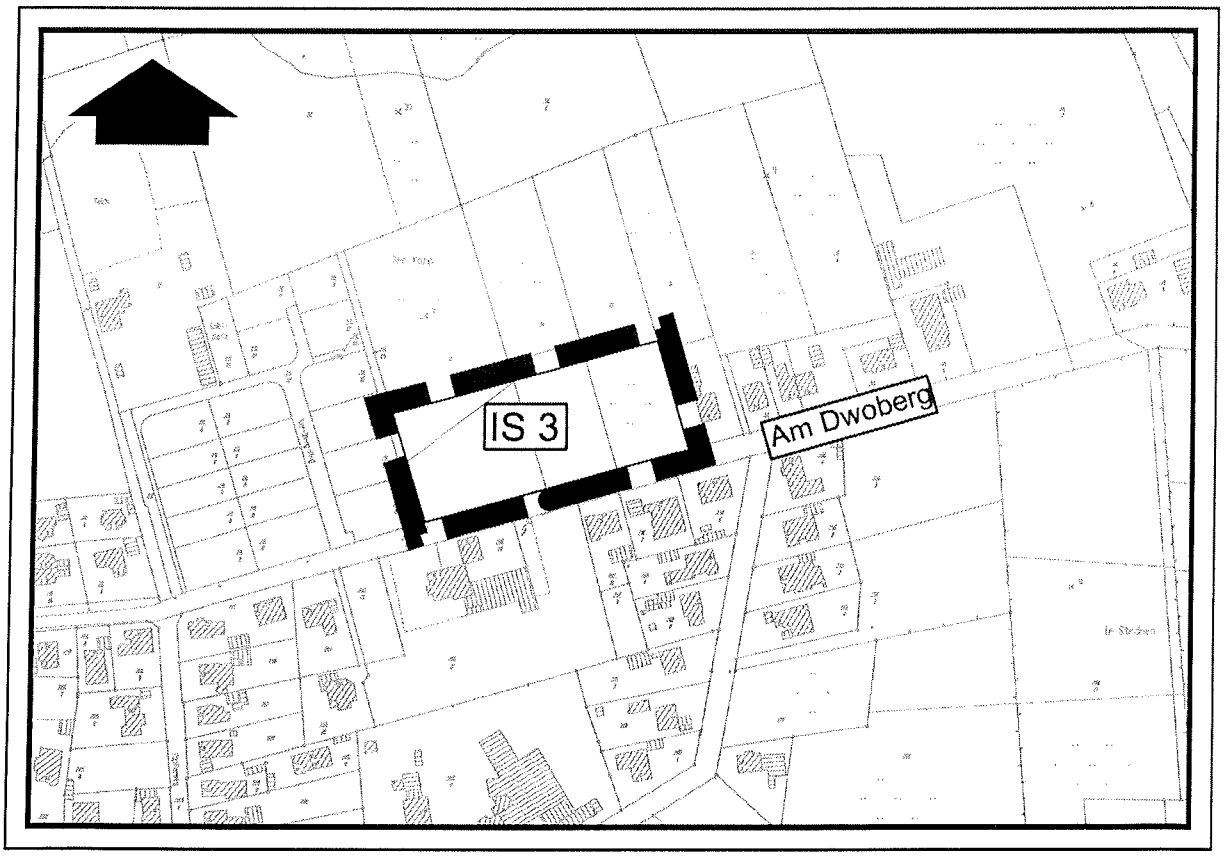
Stadt Delmenhorst

Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 3 "Am Dwoberg"

für Teile der Flurstücke 31/1, 34 und 35 der Flur 2 in der Gemarkung Delmenhorst nördlich der Straße Am Dwoberg - mit örtlicher Bauvorschrift -

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Rechtskräftig seit: 25.10.2011

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Bärbel Bringmann
Stadt Delmenhorst – Fachdienst Stadtplanung -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung Seite 3
2. Rechtsgrundlagen Seite 3
3. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes Seite 4
4. Planungsvorgaben Seite 4
   - 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) Seite 4
   - 4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) Seite 4
   - 4.3 Vorrangige Fachplanungen Seite 4
5. Planinhalte Seite 4
   - 5.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen Seite 4
   - 5.2 Einfügungskriterien in Anlehnung an § 34 BauGB Seite 5
     - 5.2.1 Allgemeines Wohngebiet Seite 5
     - 5.2.2 Mindestgrundstücksgröße und -breite Seite 5
     - 5.2.3 Baugrundstück Seite 5
     - 5.2.4 Art der Nutzung Seite 5
     - 5.2.5 Maß der baulichen Nutzung Seite 5
     - 5.2.6 Abweichende Bauweise und Geschossigkeit Seite 6
6. Örtliche Bauvorschrift Seite 6
7. Erschließung des Satzungsgebietes/Ver- und Entsorgung Seite 6
8. Immissionsschutz Seite 6
9. Natur und Landschaft Seite 7
   - 9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung Seite 7
   - 9.2 Eingriffsbilanzierung Seite 7
   - 9.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes Seite 7
   - 9.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes Seite 7
10. Hinweise Seite 8
11. Verfahrensablauf Seite 8

Anlage: Auszug aus der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) mit Darstellung der externen Ausgleichsfläche im M. 1:1.500 Seite 9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Funktion Delmenhorsts als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums erfordert von der Stadt die Sicherstellung von ausreichendem und angemessenem Wohnraum. Dieser Aufgabe kommt die Stadt bis heute im erforderlichen Umfang nach und verfolgt dabei vorrangig das Ziel der Nachverdichtung innerhalb der heutigen Siedlungsflächen. Auch bei konsequenter Einhaltung der Strategie der Innenentwicklung sind abweichend davon in wenigen Einzelfällen andere Entwicklungsziele begründet.

In der Vergangenheit gab es wiederholt Bemühungen, die Flächen nördlich der Straße Am Dwoberg einer Bebauung zuzuführen. Aufgrund der Lage im Außenbereich musste eine Bebauung zu Wohnzwecken jedoch abgelehnt werden.

Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB sollen jetzt einzelne mögliche Bauwünsche berücksichtigt werden können. Dabei soll aber verhindert werden, dass eine der Umgebung nicht angemessene und unerwünschte städtebauliche Dichte und Anordnung entsteht. So soll insbesondere vermieden werden, dass eine Bebauung ungeordnet auf den Grundstücken entstehen kann, sondern nur direkt entlang der Straße Am Dwoberg. Hierbei handelt es sich um Flächen mit geringerer Wertigkeit für Natur und Landschaft, so dass mögliche Eingriffe minimiert bzw. gut kompensiert werden können.

Mit dem Erlass einer sogenannten Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird geplanten Bauvorhaben auf den noch unbebauten Grundstücken eine rechtssichere Basis geboten. Die Satzung soll zur Durchsetzung der genannten Zielsetzung insbesondere Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Mindestgrundstücksgröße und -breite enthalten. Darüber hinaus soll die Satzung Aussagen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen treffen.

2. Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des § 34 (4) BauGB können Gemeinden durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, auch unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Der Gesetzgeber unterscheidet drei unterschiedliche Arten der Innenbereichssatzung, je nach tatsächlicher Situation und Planungsziel.

Bei der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB - auch Einbeziehungssatzung genannt - wird die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen. Die Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Bei den Flächen muss es sich nicht um vollständige Grundstücke handeln, sondern es ist möglich, nur Teile von Außenbereichsgrundstücken einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass diese Außenbereichsflächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind.

Die Bebaubarkeit in den Satzungsgebieten ist dann künftig durch den § 34 BauGB gegeben und die dort genannten Zulässigkeitsregeln finden Anwendung.

In einer solchen Satzung können einzelne Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB (Absätze 1, 3 und 4) getroffen werden.

Bei der Aufstellung der Satzungen kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB zur Anwendung (einstufiges Beteiligungsverfahren).

Für die Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 1 a (3) BauGB anzuwenden.

3. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich der Satzung liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Delmenhorst im Ortsteil Dwoberg-Ströhen an der Nordseite der Straße Am Dwoberg. Die genaue Lage des Satzungsgebietes kann dem Deckblatt zu dieser Begründung entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der unbebauten Flurstücke 31/1, 34 und 35 der Flur 2 in der Gemarkung Delmenhorst bis in eine Tiefe von 50 m. Diese Flurstücke liegen zwischen der Geltungsbereichsgrenze des in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg" und dem bebauten Grundstück Am Dwoberg 11.

4. Planungsvorgaben

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Delmenhorst vom 19.09.1979 werden die Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung als Wohnbauflächen dargestellt. Die Satzung wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich der Satzung wurden in der Vergangenheit noch keine Bebauungspläne oder sonstige Satzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

4.3 Vorrangige Fachplanungen

Vorrangige Fachplanungen, die bei der Aufstellung dieser Satzung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor bzw. sind hier nicht bekannt.

5. Planinhalte

5.1 Zulässigkeit baulicher Anlagen

Wie schon dargelegt, wird der Gemeinde durch § 34 (4) BauGB die Möglichkeit eröffnet, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und dabei einzelne Außenbereichsflächen einzubeziehen. Gleichzeitig gilt, dass eine solche Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. In der Satzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB (Absätze 1, 3 und 4) getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Delmenhorst mit der vorliegenden Satzung Gebrauch, um die vorhandene Situation planungsrechtlich zu ordnen und eine sowohl für die Stadt als auch für die Eigentümer eindeutige Rechtssituation zu schaffen. Allerdings beschränkt sich diese Satzung auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 (1) BauGB. Mit der Rechtskraft der

Satzung handelt es sich bei dem Geltungsbereich eindeutig um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) und kann entsprechend den Vorgaben bebaut werden.

Der Planungsinhalt bestimmt sich nach den Möglichkeiten des § 34 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens setzt voraus, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ergänzende Festsetzungen sind dann geboten, wenn die vorhandene Bebauung nicht eine hinreichend prägende Kraft für die zu bebauenden Flächen hat bzw. wenn diese nicht ausreichend präzise ausfällt oder nicht eindeutig aus der Umgebung ablesbar ist.

5.2 Einfügungskriterien in Anlehnung an § 34 BauGB

Für die Satzung wird das Einfügungsgebot mit folgenden Einfügungskriterien und textlichen Festsetzungen konkretisiert:

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Rahmen eines allgemeines Wohngebietes sind Vorhaben nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Damit wird sichergestellt, dass die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes vorwiegend nur für die Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung stehen.

5.2.2 Mindestgrundstücksgröße und -breite

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.300 m², die Mindestgrundstücksbreite entlang der Erschließungsstraße Am Dwoberg 25 m. Damit ist sichergestellt, dass jeder der drei verschiedenen Grundstückseigentümer Bauvorhaben realisieren kann, ohne auf einen anderen Eigentümer angewiesen zu sein. Im Wesentlichen tragen diese Regelungen aber zu einer positiven Entwicklung des Ortsbildes bei.

5.2.3 Baugrundstück

Baugrundstück ist nur die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung. Darüber hinaus gehende Grundstücksflächen wirken sich nicht auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus.

5.2.4 Art der Nutzung

Es sind nur Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit je Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.2.5 Maß der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung einer nicht umgebungstypischen städtebaulichen Dichte darf eine Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 0,2 nicht überschritten werden.

Die GRZ darf durch die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden. Nebenanlagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ne-

benanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen der Straße Am Dwoberg und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume entlang der Straße Am Dwoberg. Anlagen nach § 12 BauNVO müssen einen Abstand vom mind. 5 m einhalten.

5.2.6 Abweichende Bauweise und Geschossigkeit

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise werden die Baukörperlängen in der Umgebung aufgenommen. Gebäudelängen und –breiten von 20 m dürfen nicht dabei nicht überschritten werden. Es gelten die Abstandsvorschriften der offenen Bauweise. Diese gilt auch für die Regelung, im Geltungsbereich der Satzung nur ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zuzulassen.

6. Örtliche Bauvorschrift

In Anlehnung an die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 289 "Ehemalige Ziegelei Am Dwoberg" getroffene örtliche Bauvorschrift dürfen Einfriedungen entlang der Straße Am Dwoberg nur als lebende Hecken mit einer Höhe zwischen 1,0 und 1,4 m ausgeführt werden. Die Gehölze sind aus der in der Planzeichnung enthaltenen Auswahlliste zu wählen. Eine in die Hecke integrierte Einzäunung ist zulässig.

7. Erschließung des Satzungsgebietes/Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet wird verkehrlich über die angrenzende Straße Am Dwoberg erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb dieser Straße vorhanden.

Der Regenwasserkanal ist allerdings in Höhe des Satzungsgebietes unterbrochen. Auf diesem Teilstück wird das Regenwasser in die beidseitig der Straße Am Dwoberg verlaufenden Straßenseitengräben eingeleitet um dann später von dem wieder beginnenden Regenwasserkanal aufgenommen zu werden.

8. Immissionsschutz

Das Ziel der Innenbereichssatzung besteht darin, die Grenze für ein Gebiet festzulegen, in dem ein Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt wird, während es bisher nach § 35 (Außenbereich) zu beurteilen war. Über die Festlegung der Grenze hinaus werden Vorgaben gemacht, die die Beurteilung von Einfügungskriterien erleichtern und klarstellen.

Für alle Belange, für die solche Vorgaben nicht gemacht werden, gilt die Beurteilung gemäß § 34 (1) BauGB. Die Beurteilung eines Vorhabens erfolgt im Rahmen der Prüfung des Bauantrages durch den Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst.

Belange des Immissionsschutzes sind in der vorliegenden Satzung weder durch textliche Festsetzungen noch durch Planzeichen geregelt, so dass diese Belange wie zuvor beschrieben im Baugenehmigungsverfahren geprüft und entschieden werden.

9. Natur und Landschaft

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung wurden die Biotoptypen kartiert und bewertet. In der Fläche wurden Acker- und Gartenbiotope (Sandacker) der Wertstufe 1 und Grünland (Intensivgrünland trockenerer Standorte) der Wertstufe 2 vorgefunden, darüber hinaus Einzelbäume der Wertstufe 4.

Bestandsaufnahmen zu Tierartengruppen liegen nicht vor, da eine Bestandserhebung aufgrund der geringen Flächenausdehnung wenig sinnvoll erschien.

9.2 Eingriffsbilanzierung

Für den Ist-Zustand der Eingriffsfläche wurde ein Flächenwert vom 8.343 Punkten ermittelt. Davon können im Rahmen der Planung und durch die im Folgenden beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen 6.523 Werteinheiten (WE) ausgeglichen werden, so dass ein Ausgleichsdefizit von 1.820 Werteinheiten verbleibt.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes

Nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die vom Eingriff betroffenen Flächen so wieder herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zurückbleibt. Wesentliches Ziel der im Folgenden beschriebenen Einzelmaßnahmen ist daher die landschaftsgerechte Eingrünung des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Mindestens 10 % der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen sind mit zwei- bis dreireihigen, flächigen Baum-/Strauchpflanzungen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je 20 m² Pflanzfläche ist dabei ein Baum 1. Ordnung als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Je 500 m² der für das Maß der baulichen Nutzung anrechenbaren Grundstücksflächen ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen, einer davon im straßenseitigen Grenzbereich. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bestände sind gleichwertig zu ersetzen. Die durch Festsetzung als zu erhaltend festgesetzten Bäume dürfen auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

Die Gehölze sind aus der in der Planzeichnung und im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung aufgeführten Pflanzliste auszuwählen.

Weitere Einzelheiten zu Pflanzqualitäten und –dichte sind ebenfalls in der Planzeichnung und im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung aufgeführt.

9.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes

Auch nach Ausführung der zuvor genannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes verbleibt rechnerisch ein Defizit von 1.820 Werteinheiten, die anderer Stelle auszugleichen sind.

Auf dem Flurstück 34/6 der Flur 46 in der Gemarkung Delmenhorst – belegen am Annenweg - wurden auf einer ehemaligen Ackerfläche Gehölzstrukturen, Ruderalflächen und mesophile Grünlandflächen entwickelt. Mit Blick auf die Eingriffsfläche wird damit dem Grundsatz Rechnung getragen, den Verlust des Biotoptyps (hier Grünland) nach Möglichkeit durch Neuanlage und Entwicklung eines Biotoptyps zumindest der gleichen Haupteinheit auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Wertfaktor 2 kann für eine 100 %-ige Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits von 1.820 Werteinheiten eine 910 m² große Teilfläche des o.g. Flurstücks in Ansatz gebracht werden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen innerhalb des Satzungsgebietes zugeordnet.

10. Hinweise

Zur Sicherung weiterer Nachforschungen wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Erdarbeiten im Bereich der Satzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG) bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig sind die Untere Denkmalbehörde (Fachdienst Bauordnung der Stadt Delmenhorst) oder das Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (- Referat Archäologiestützpunkt Oldenburg – Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg) unverzüglich gemeldet werden müssen.

Zudem wird auf den § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Delmenhorst hingewiesen.

11. Verfahrensablauf

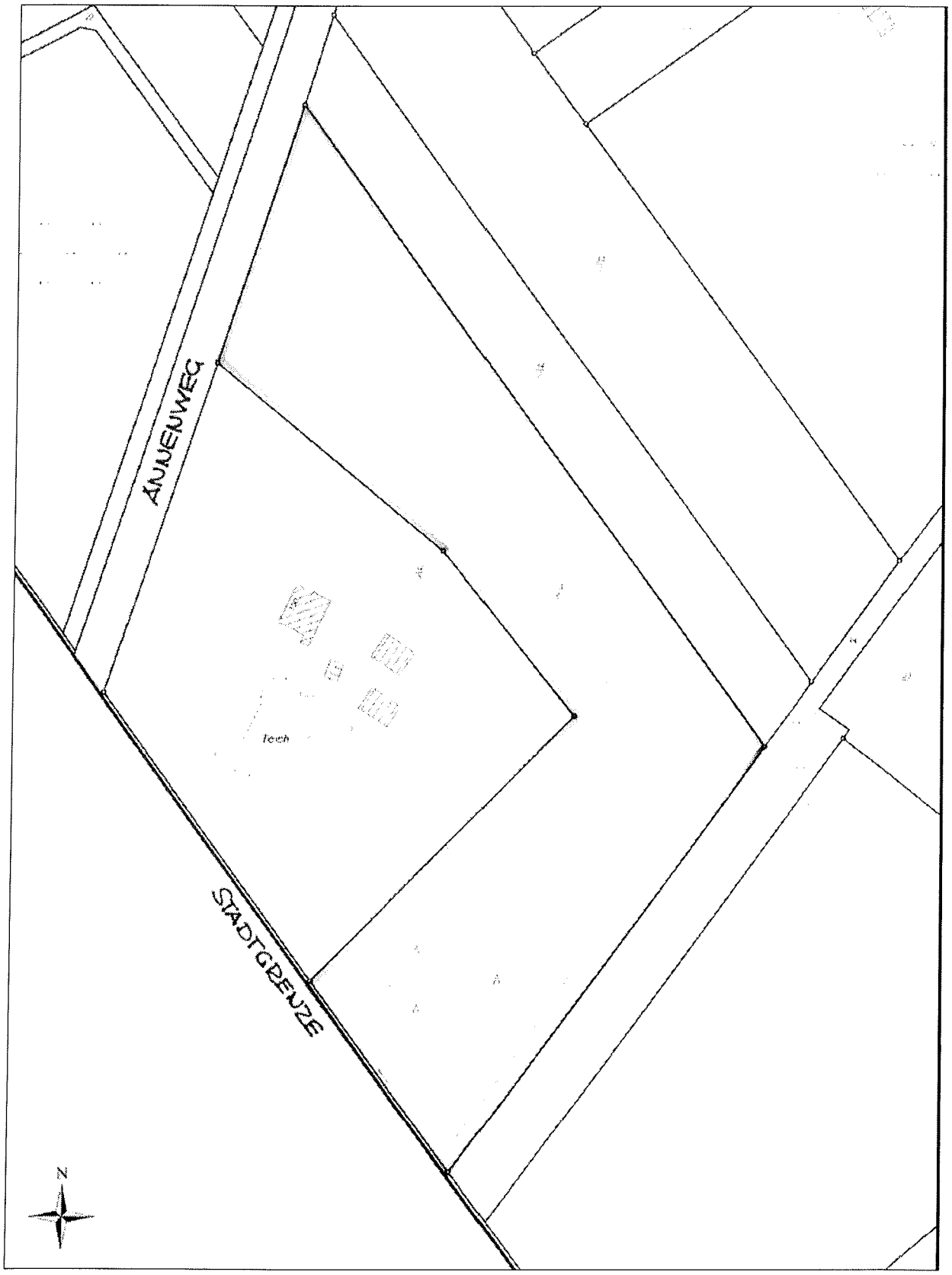
Aufstellungsbeschluss	11.08.2010
Öffentliche Auslegung	11.07. bis 11.08.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.07. bis 12.08.2011
Satzungsbeschluss	04.10.2011

Delmenhorst, den 13.10.2011

Stadt Delmenhorst
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

F. Brünjes
Fachbereichsleiter

Fachdienst Stadtplanung
Im Auftrag

E. Tewes-Meyerholz
Stellv. Fachdienstleiterin

Anlage: **Auszug aus der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) mit Darstellung der externen Ausgleichsfläche im M. 1:1.500**