



**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG  
DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BE-  
BAUTEN ORTSTEILS OTTBERGEN  
(INNENBEREICHSSATZUNG)  
- BEREICH "HINTER DEN HÖFEN" -**

GEMEINDE SCHELLERTEN LANDKREIS HILDESHEIM

**B E G R Ü N D U N G**

BEARBEITUNGSSTAND:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
GEM. § 3 ABS. 2 BauGB i.V. MIT § 13 ABS. 2 ZIFF. 2 BauGB



## **Inhalt**

<b>1.0 Planerische Ausgangslage, Aufstellungserfordernis .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Planungsanlass .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Ziffer 1         und 3 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Ausgleichsmaßnahme .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Städtebauliche Werte .....</b>	<b>3</b>

---



## **1.0 Planerische Ausgangslage, Aufstellungserfordernis**

### **1.1 Planungsanlass**

Am Nordostrand der Ortslage Ottbergen gibt es die Absicht einer wohnbaulichen Erweiterung. Nach den gegenwärtigen, planungsrechtlichen Bedingungen ist die Erweiterungsfläche dem Außenbereich zuzuordnen. Anbetracht fehlender Baumöglichkeiten in der Ortslage Ottbergen - sämtliche vorhandenen Baugebiete sind bebaut, neue Baugebiete fehlen zur Zeit - befürwortet die Gemeinde diese Absicht und erkennt ein öffentliches Interesse, planerisch zu handeln. Sie ergreift deshalb gesetzliche Möglichkeiten, dieses Vorhaben realisieren zu können, indem sie eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB (Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Innenbereichssatzung) aufgestellt. Innerhalb dieser Satzung können Vorhaben zugelassen werden, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des weiteren sind Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Prägung und Beeinflussung des Flurstück 988/ 443 ergibt sich durch die unmittelbare Zuordnung zum Bebauungsbestand der umgebenden Flurstücke.

Im Zusammenhang mit dieser Regelung stellt die Gemeinde für die westlich anschließenden, bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Hinter den Höfen" durch Satzung fest, dass diese dem Innenbereich zuzuordnen sind. Dieser deklaratorische Vorgang hat seine gesetzliche Grundlage unter § 34 Abs. 4 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Weil für eine Bebauung eines Flurstücks aus dem Außenbereich ( Flurstück 988/ 443) für den baulichen Eingriff nach den gesetzlichen Bestimmungen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese textlich in die Satzung mit aufgenommen. Seite 2 enthält hierzu Ausführungen.

### **1.2 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Ziffer 1 und 3 BauGB**

Der bebaute Nordrand der Ortslage Ottbergens bietet Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung. Hier besteht zweifellos ein baulicher Zusammenhang von 1- und 2-geschossigen Gebäuden, die vor vielen Jahren errichtet wurden und überwiegend wohnlich genutzt werden. Im westlichen Satzungsbereich befindet sich eine Zimmerei.

Generell lässt sich dieser Bereich als städtebaulich intakte Situation beschreiben,

Die Erschließung der angesprochenen Grundstücke ist durch die Straßen "Hinter den Höfen" und "Freiheit" sichergestellt. Vorhandene randliche Gehölzstrukturen bewirken eine Einbindung in der örtliche Gefüge und vermitteln einen Übergang zum nördlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

Zum nördlich benachbart gelegenen Friedhof wird ausreichend Abstand gehalten, um die gebotene Ruhe und Pietät einzuhalten.

Voraussetzungen, die es erlauben, das Flurstück 998/ 443 als Außenbereichsfläche in eine Innenbereichssatzung einzubeziehen und eine entsprechende Satzung aufzustellen, sind:

- dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind,
- dass die Erschließung gegeben und gesichert ist,
- dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist,
- dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der zur Rede stehende Flurstück 988/ 443 wird durch die angrenzende, umgebende Bebauung unmittelbar südlich des Satzungsbereichs (Gebäude, Haus Nr. 3 des Flurstücks 442/ 1) sowie dem westlich gelegenen Gebäude (Haus Nr. 3 des Flurstücks 443/ 2) geprägt. Die genannte angrenzende Bebauung bildet einen städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung (Wohnhaus), wie sie auf dem Flurstück 988/ 443 beabsichtigt ist.

Die Erschließung zu den Grundstücken des Satzungsbereichs ist ausnahmslos über den Straßen "Hinter den Höfen" und "Freiheit" sichergestellt.

Von einer geordneten städtebauliche Entwicklung lässt sich für den Satzungsbereich ausgehen. Der einbezogene Bereich ist seit langem durch Wohngebäude bebaut. Im westlichen Bereich befindet sich ebenfalls seit vielen Jahren ein holzverarbeitenden Betrieb. Das Verhältnis dieser Nutzungen besteht seit vielen Jahren und lässt sich als verträglich bezeichnen.

Mit der Satzung werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Satzungs aufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b dieser Ziffer ist ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind im Bereich des geplanten Satzung und in ihrer engeren und weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von Brut- oder Gastvögeln auf der Fläche ist nicht bekannt.

### **1.3 Ausgleichsmaßnahme**

Im Verhältnis des Baurechts zum Naturschutzrecht ist bestimmt, dass für eine Bebauung aus dem Außenbereich einbezogener Grundstücke in die Innenbereichssatzung Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Eine neue Bebauung ist nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und damit kompensationspflichtig.

Dieses trifft für das Flurstück 988/ 443 zu, das sich zur Zeit in landwirtschaftlicher Nutzung befindet und gehölzfrei ist.

Für eine Bebauung und Befestigung von Flächen dieses Grundstücks (durch Gebäude, Garage, Carport, Zufahrt, Weg, Terrasse usw.) wird zum Ausgleich für diesen Eingriff auf das Schutzgut Boden textlich festgesetzt, dass je angefangene 25 qm von baulichen Anlagen jeglicher Art überdeckter Grundfläche eine 5 qm große Ausgleichsfläche bereitzustellen ist. Die Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen in einem Verhältnis von 2 Sträuchern pro 5 qm zu bepflanzen.

Dieser zu leistende Aufwand und das bestimmte Verhältnis wird für angemessen befunden, einen Ausgleich zu leisten.

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten, die wahlweise Verwendung finden sollen, sind heimisch, standorttypisch und regional verbreitet. Sie erfüllen die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen.

### **2.0 Städtebauliche Werte**

Die in den Satzungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen umfassen rd. 9.600 qm.

Folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Ottbergen, sind in den Geltungsbereich einbezogen:

- 442/1, 988/43, 443/3, 442/2, 442/4, 442/3, 443/1, 446/1 (Teilfläche), 828/449 (Teilfläche).

