

Stadt Pattensen
Stadtteil Oerie
Ergänzungssatzung
„Zum Walde“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
Baugesetzbuch (BauGB)
mit örtlicher Bauvorschrift
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2005

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: info@geffers-planung.de

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Inhaltsverzeichnis

Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift.....	3
Anlage zur Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung)	4
Begründung zur Ergänzungssatzung „Zum Walde“ mit örtlicher Bauvorschrift	
1. Ziel und Zweck der Satzung	6
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	8
a) Abgrenzung.....	8
b) Ergänzung.....	9
4. Erschließung, Bebauung	9
5. Örtliche Bauvorschrift	10
6. Abwägung der betroffenen Belange	11
Verfahrensvermerke.....	14

Stadt Pattensen, Stadtteil Oerie
Ergänzungssatzung „Zum Walde“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 352), und aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 30. März 2006 die folgende **Ergänzungssatzung „Zum Walde“** § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Oerie auf der Ostseite der Straße „Zum Walde“ festgelegt. Sie umfasst einen Teil des Flurstücks 88/3, Flur 3, Gemarkung Oerie. Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird eine Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,2 festgesetzt.

§ 3
überbaubare Grundstücksfläche

Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte durch die eingezeichnete Baugrenze eingegrenzt ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

§ 4
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Ostrand der neuen Baugrundstücke wird entlang der Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Streifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ werden als Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung mit örtlicher Bauvorschrift tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Pattensen, den 30. März 2006

Siegel

gez. Griebe

Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.
3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

§ 1 Außenwände

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen sind nur zulässig

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun,
- Holzverschalungen mit farblosem und pigmentiertem Lasuranstrich. Bei pigmentiertem Lasuranstrich sind als Farbtöne nur Holztöne zulässig.
- Putz in hellen Farbtönen.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Wintergärten und Balkonbrüstungen.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.



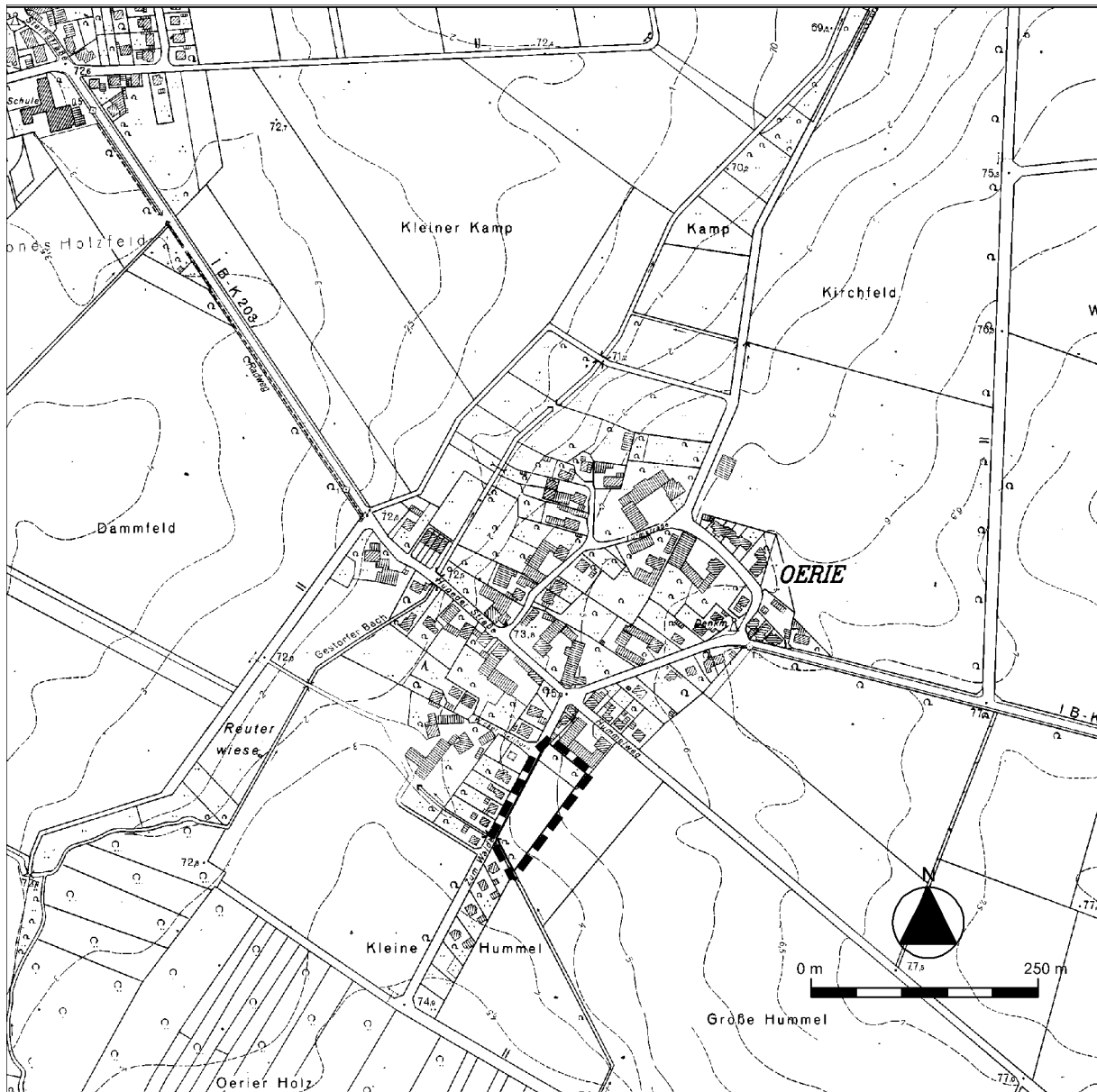
Stadt Pattensen, Anlage zur Ergänzungssatzung "Zum Walde" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

zur Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Flächen am Südostrand des Stadtteils Oerie auf der Ostseite der Straße „Zum Walde“ (vgl. den Kartenausschnitt).

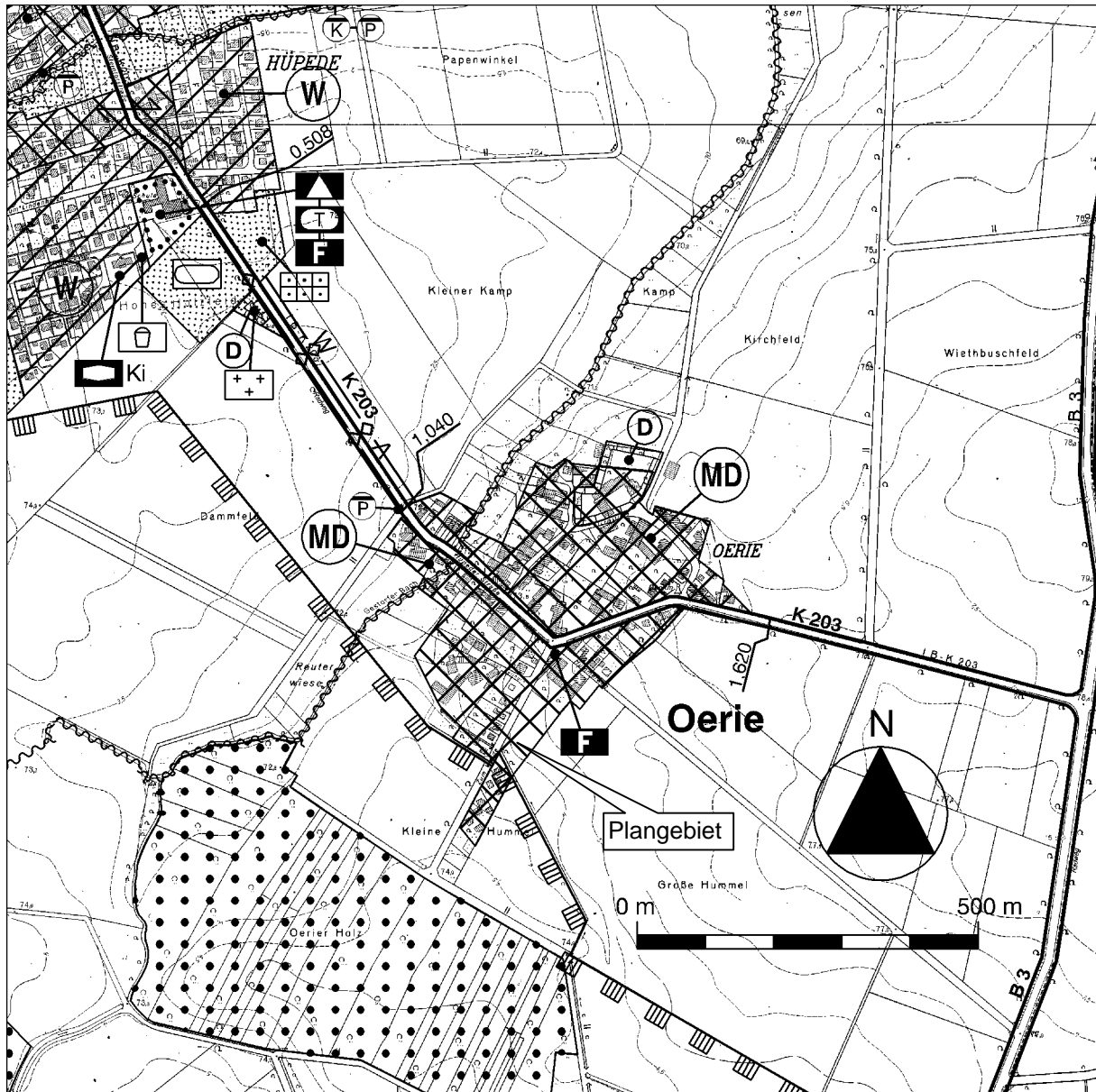


Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (DGK5)

Ziel der Satzung ist, im Stadtteil Oerie eine Ergänzung der Bebauung zuzulassen. Mit der Satzung werden einzelne Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Flächen im Außenbereich: Sie müssen „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“ sein (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Vgl. dazu die Erläuterungen unter Abschnitt 3.b.

Zweck der Ergänzungssatzung ist es, eindeutig festzulegen, welche Flächen noch bebaut werden können. Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das

Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich „einfügt“, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil Oeries noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird mit der Satzung eindeutig festgelegt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung wie auch die gesamte Ortslage von Oerie als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Die Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

a) Abgrenzung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus dem folgenden Luftbild. Sie umfasst die bebauten Grundstücke beiderseits der Straße „Zum Walde 3“.



Luftbild vom Plangebiet, Stand Mai 2001

Quelle: Digitale Orthophotos der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Die Grundstücke auf der Westseite der Straße „Zum Walde“ sind durchgehend mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Auf der Ostseite der Straße „Zum Walde“ stehen im südlichen Teil eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser. Im nördlichen Teil gibt es eine ehemalige Hofstelle.

Hier gelten die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Eine Bebauung, die sich „einfügt“, ist allgemein zulässig.

Die Straße „Zum Walde“ ist im Bereich der bebauten Grundstücke in einer Breite von rd. 5 m befestigt mit einer einseitigen Gosse. Die Oberflächenentwässerung der Straße erfolgt in den Graben, südlich des Plangebiets verläuft. Der Graben fließt westlich von Oerie in den Gestorfer Bach.

b) Ergänzung

Die Ergänzungssatzung umfasst eine Grundstückstiefe auf der Ostseite der Straße „Zum Walde“ zwischen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Hummelweg 2“ und der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Grabens. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 88/3.

Diese Flächen sind dem Außenbereich zuzurechnen. Hier gelten derzeit die Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung ist grundsätzlich nicht zulässig. Aus der Sicht der Stadt können diese Flächen aber in den im Zusammenhang bauten Ortsteil einbezogen werden. Sie sind durch die vorhandene Bebauung an der Straße „Zum Walde“ geprägt.

Der Teil des Flurstücks 88/3, der im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt, wird fast vollständig als Acker genutzt. Im Norden wird ein kleiner Teil als Hausgarten der landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt.

Das Gelände im Plangebiet liegt etwas höher als die Oberkante der Straße „Zum Walde“. Insgesamt hat das Gelände Gefälle in südlicher Richtung zu dem vorhandenen Graben hin (vgl. den Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte auf Seite 6).

4. Erschließung, Bebauung

Die geplanten Baugrundstücke können direkt von der Straße „Zum Walde“ erschlossen werden.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch.

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung können sehr tiefe Grundstücke entstehen. Um sicherzustellen, dass nur eine einzeilige Bebauung entsteht, wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Außerdem wird durch die Festsetzung der Baugrenze ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung von dem Graben am Südrand des Plangebiets sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebiets variiert ziemlich stark: Während es auf der landwirtschaftlichen Hofstelle und auf den Grundstücken „Zum Walde 1 und 3“ ein relativ hohes Maß der baulichen Nutzung gibt, ist die Ausnutzung auf den Grundstücken mit den freistehenden Einfamilienhäusern deutlich niedriger. Entsprechend den Zielen der Stadt soll im Plangebiet eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entstehen. Daher wird in der Ergänzungssatzung das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung südlich und westlich des Plangebiets wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Um eine Eingrünung der geplanten Bebauung und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wird am Ostrand der neuen Baugrundstücke ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Pflanzstreifen dient gleichzeitig dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die geplante Bebauung hervorgerufen werden.

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden im übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, 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. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern an der Straße „Zum Walde“.

Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ob ein Vorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sie als Teil der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Zum Walde“ erscheinen lassen. Das schafft Identität für das Wohngebiet und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet. Die Örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Dächer

Charakteristisch für das Erscheinungsbild eines Wohngebiets sind zunächst die Dächer. Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Pattensen orientieren. Das fördert die Einbindung des neuen Wohngebiets in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Flachdächer zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, wird als Dachdeckungsmaterial Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Oerie typischen Ziegeldächer (vgl. das Luftbild auf Seite 8).

Garagen, Nebenanlagen, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster und Solarelemente. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben. Außerdem werden begrünte Dächer aus ökologischen Gründen von der Regelung ausgenommen.

Außenwände

Das in Oerie traditionell verwendete Material für die Außenwände von Gebäuden ist Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rot bis rotbraunen Farbtönen. Dieses typische Material wird für die Gestaltung der Außenwände vorgeschrieben. Um die Gestaltungsmöglichkeiten bei den Neubauten zu erweitern, wird für Außenwände außerdem heller Putz zugelassen.

Um auch preisgünstigere Häuser zu ermöglichen und wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen für die Bauherren zu vermeiden, wird für die Gestaltung der Außenwände Holzverschalung zugelassen. Holzverschalungen sind insbesondere für alte Wirtschaftsgebäude typisch und eignen sich daher auch besonders für die Gestaltung von Garagen.

Der örtlichen Bauvorschrift geht es in erster Linie um die Einpassung bestimmender Ansichtsflächen der Gebäude in das vorhandene Ortsbild. Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile wie Nebenanlagen, Wintergärten und Balkonbrüstungen, bei denen auch andere Materialien verbreitet sind, erscheint die Beschränkung nicht erforderlich. Deshalb sind sie in der Materialauswahl freigestellt.

6. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung soll die Bebauung in Oerie ergänzt werden. Die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind überwiegend bebaut. Die Ergänzung erfolgt auf der Ostseite der Straße „Zum Walde“. Die Fläche ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ dargestellt. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf den noch unbebauten Flächen auf der Ostseite der Straße „Zum Walde“. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist die wesentliche Ziel der Satzung.

Erschließung

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Oerie berücksichtigt. Der Stadtteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Die geplante Bebauung kann von der E.ON Avacon AG mit Strom und Erdgas versorgt werden.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf den Baugrundstücke anfallende Oberflächenwasser kann über den Regenwasserkanal in der Straße „Zum Walde“ dem Graben am Südrand des Plangebiets zugeführt werden. Durch eine Rückhaltung auf den Grundstücken muss sichergestellt werden, dass der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers nicht erhöht wird. Ein entsprechender Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Sie erfolgt über die vorhandene Straße.

Denkmalpflege

Die Region hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Plangebiet möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge:

Im Plangebiet können schutzbedürftige Nutzungen z. B. Wohnen entstehen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant. Im Plangebiet gibt es jedoch die Immissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort und bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen entstehen. Sie müssen als ortsüblich hingenommen werden.

Verkehrslärm wird im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang durch die Anlieger der Straße „Zum Walde“ verursacht.

Eingriffsregelung

Der vom Eingriff betroffene Raum sind die Flächen, bei denen auf Grund der Aufstellung der Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind: Das sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Acker. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt hält daher die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an den **„Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“** (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, werden Flächen überplant, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben: Der Acker hat nach den „Hinweisen“ (Tabellen 9 bis 14) bei den Schutzgütern „Wasser“, „Luft und Klima“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ nur geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3). Durch die geplante Bebauung werden diese Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes entstehen durch die Bodenversiegelung. Das Schutzgut „Boden“ hat bei dem Acker aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2). Durch die bauliche Nutzung wird der Boden versiegelt. Er hat anschließend für das Schutzgut „Boden“ nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3). Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ (S. 30) sollen bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge (z. B. Straßen) durchgeführt werden.

In der folgenden Tabelle ist der Ausgleichsbedarf berechnet.

Stadt Pattensen
Ergänzungssatzung "Zum Walde"

	Flächen in m ²	Flächen in m ²
Flächen im Plangebiet GRZ 0,2	5.700	
versiegelbare Fläche (30 % bei GRZ 0,2)		1.710
Kompensationsbedarf		
Schutzgut Boden		
(30% der versiegelbaren Fläche)		513

Der Ausgleich soll nach den Hinweisen (S. 30) u.a. durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten erfolgen. Im Plangebiet wird der Ausgleich auf den Baugrundstücken erbracht. Am Ostrand der geplanten Baugrundstücke wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Er ist mit standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen. Das bedeutet aus der Sicht des Schutzguts „Boden“ eine Aufwertung, die dem Ausgleich im Sinne der Hinweise entspricht. Der Pflanzstreifen umfasst eine Fläche von rd. 665 m². Die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken wird durch den Pflanzstreifen ausgeglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den geplanten Pflanzstreifen vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Pattensen und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2005

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.11.2005 dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2005 durch Aushang bis zum 28.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 24.11.2005 bis einschließlich Dienstag, den 27.12.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Ergänzungssatzung „Zum Walde“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 30.03.2006 (§ 34 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 30. März 2006

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gem. § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 01.06.2006 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Ergänzungssatzung „Zum Walde“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Die Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 01.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 02.06.2006

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Zum Walde“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Ergänzungssatzung „Zum Walde“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Pattensen und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister