

**1. Änderung der „Satzung  
der Stadt Pattensen über die  
Festlegung der Grenze des im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils  
Vardegötzen“  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im November 1999

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Website: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

in Zusammenarbeit mit  
**Dipl. Ing. Claudia Rost, Ortsplanerin**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ .....</b>	<b>3</b>
--	----------

<b>Anlage zur 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ (Karte mit der Grenze des Geltungsbereichs) .....</b>	<b>4</b>
---	----------

### **Begründung zur 1. Änderung der „Satzung über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“**

Einleitung .....	5
1. Ziel und Zweck der 1. Änderung der Satzung .....	5
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
3. Bestandsaufnahme: Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Bewertung von Natur und Landschaft .....	7
4. Geordnete städtebauliche Entwicklung .....	7
5. Pflanzstreifen am Ortsrand .....	9
6. Abwägung der betroffenen Belange .....	9
Verfahrensvermerke .....	11

# **1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“**

## **Präambel**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137) und 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 5 des Gesetzes vom 17.12.1998 (Nds. GVBl. S. 710), hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 16.12.1999 die folgende **1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“** und die Begründung dazu beschlossen.

## **§ 1**

### **Festlegung der Grenzen des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“**

Der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ von Vardegötzen, dessen Grenzen in § 1 der Satzung festgelegt werden, wird um den räumlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung erweitert. Die Lage und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung ergibt sich aus der Karte, die dieser 1. Änderung der Satzung als **Anlage** beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der 1. Änderung der Satzung.

## **§ 2**

### **Städtebauliche Festsetzungen**

§ 2 der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ gilt nicht für den räumlichen Geltungsbereich dieser 1. Änderung der Satzung.

## **§ 3**

### **Pflanzstreifen**

Am Nordrand des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung ist ein 10 m breiter Streifen mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

## **§ 4**

### **Inkrafttreten**

Diese 1. Änderung der Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hannover in Kraft.

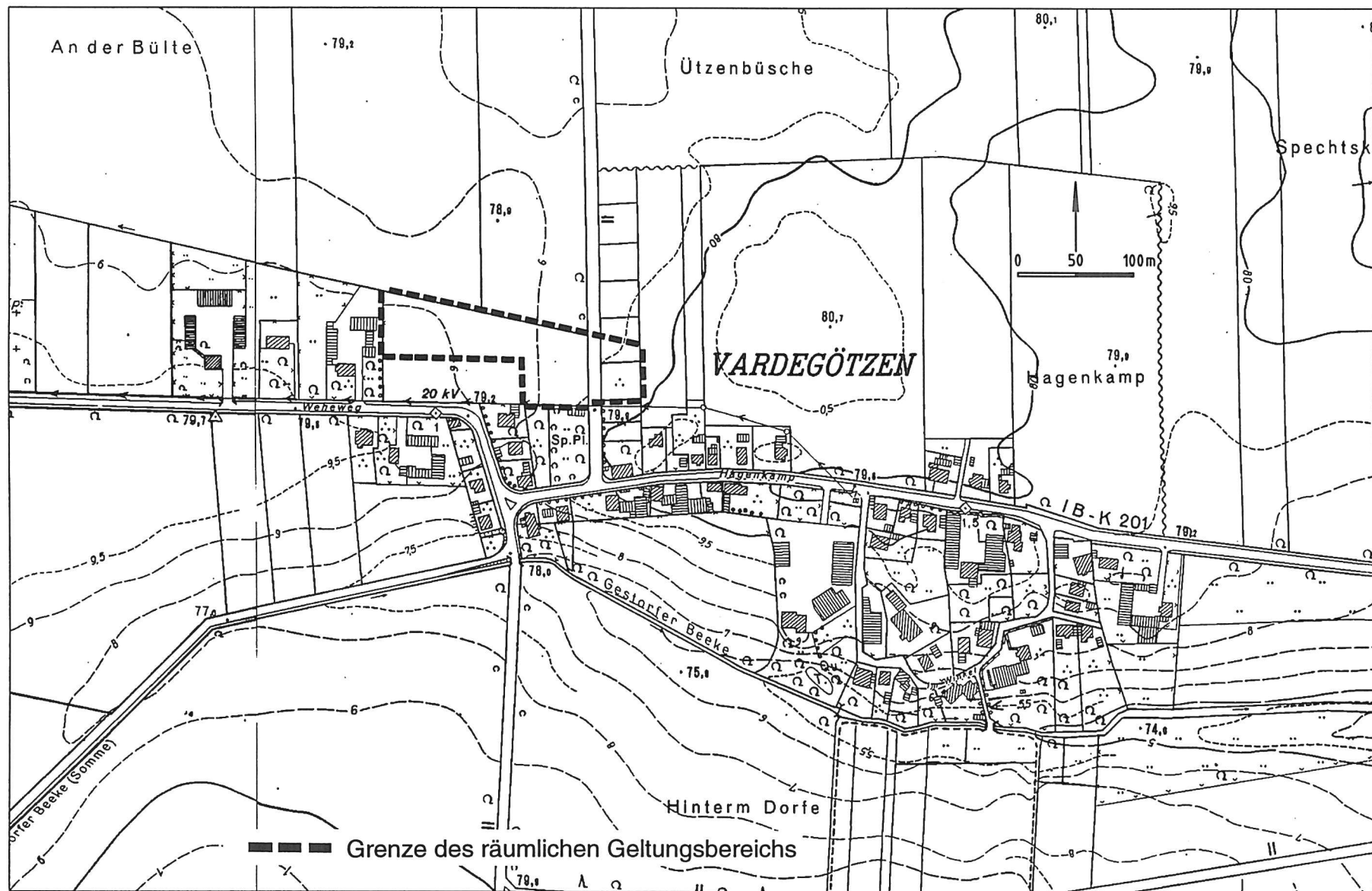
Pattensen, den 16. Dezember 1999

Siegel

gez. Griebe

---

Bürgermeister



**Anlage** zur 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“

## **Begründung zur 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“**

### **Einleitung**

Für den Ortsteil Vardegötzen gibt es die „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ vom 27.04.1995. Zum Verlauf der Grenze vgl. den Kartenausschnitt auf der nächsten Seite!

Mit der Satzung hat die Stadt Pattensen für den Ortsteil Vardegötzen eindeutig festgelegt, welche Flächen nach den Vorschriften des § 34 BauGB bebaut werden können. Für die Randbereiche eines Ortsteils 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. Die Frage, welche Bebauung in Vardegötzen noch zulässig ist, wenn sie sich „einfügt“, wird durch die mit der Satzung festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beantwortet.

Die Stadt hat mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans („Ortsentwicklung Vardegötzen“) eine unbebaute Fläche am Rand der Ortslage von Vardegötzen neu als „Dorfgebiet“ dargestellt. Mit der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ wird diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Das ist nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Nach dieser Vorschrift kann die Stadt „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

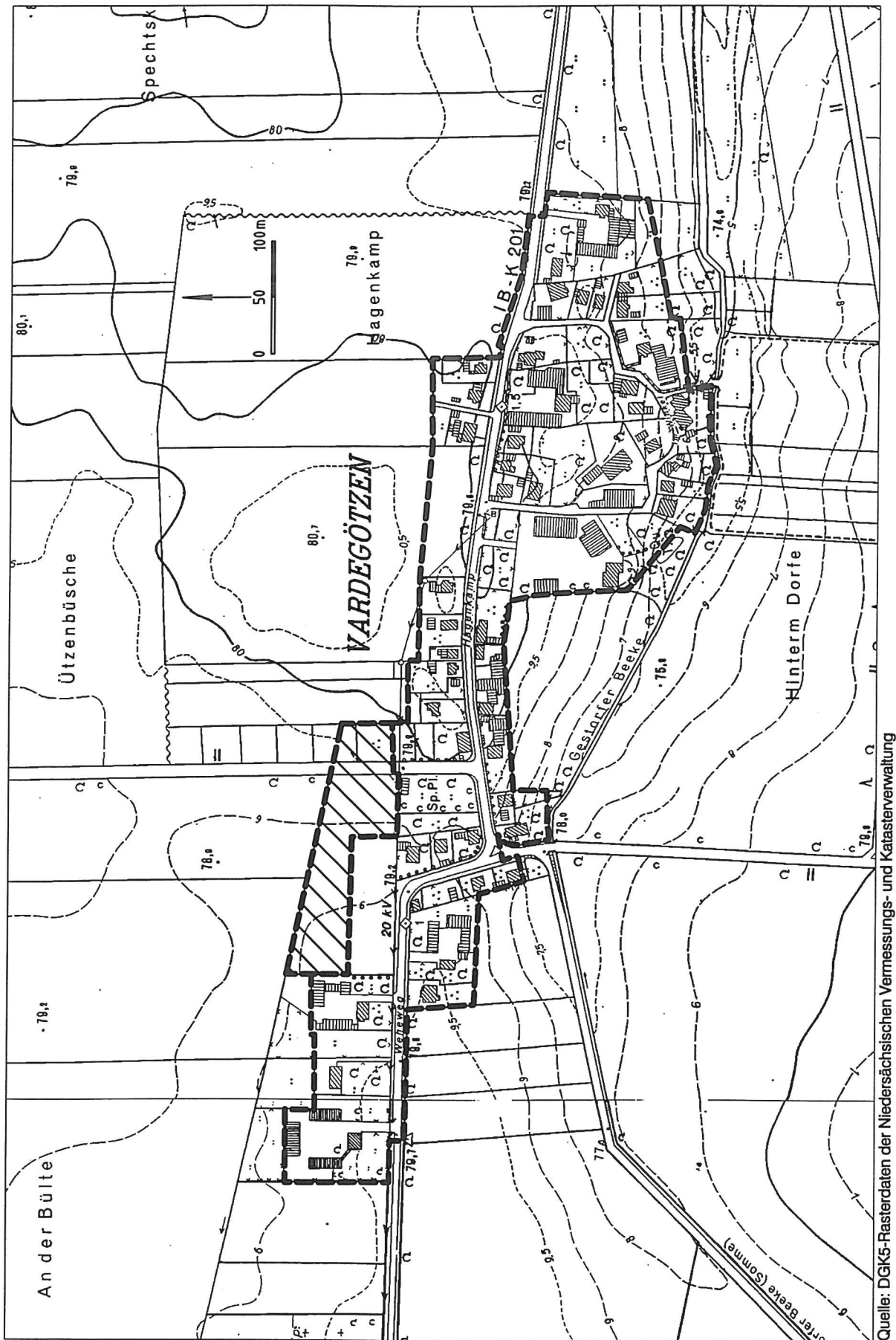
### **1. Ziel und Zweck der 1. Änderung der Satzung**

Ziel der 1. Änderung ist eine Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen durch Gebäude, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, an die Eigenart der vorhandenen Bebauung in ihrer näheren Umgebung anfügen (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB). Die neuen Gebäude bilden künftig den Ortsrand. Er soll durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen eingegrünt werden, damit ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft entsteht.

Die 1. Änderung hat den Zweck, einige Baugrundstücke für die bauliche Eigenentwicklung der Ortschaft Vardegötzen zur Verfügung zu stellen.

### **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (= **Änderungsbereich**) liegt am Nordrand von Vardegötzen. Mit diesem Änderungsbereich werden die Flächen auf der Nordseite des Wehewegs (K 201) östlich der Hofstelle „Weheweg 5“ bis an den vorhandenen Graben am Nordrand der Hofstelle und bis zu einer Bautiefe auf der Ostseite des vorhandenen Feldwirtschaftswegs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. In dem beigefügten Kartenausschnitt sind die neuen Wohnhäuser, die am Südrand des Änderungsbereichs unmittelbar am Weheweg entstanden sind, noch nicht eingezeichnet. Sie prägen zusammen mit der Hofstelle am Westrand des Änderungsbereichs die Flächen im Änderungsbereich.



**Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen**  
nach § 1 der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung des im  
Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ vom 27.04.1995 und nach § 1 der  
1. Änderung der Satzung (mit der 1. Änderung wird die schraffierte Fläche in den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen)

### 3. Bestandsaufnahme: Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Bewertung von Natur und Landschaft

Im Änderungsbereich gibt es keine baulich genutzten Flächen. Die Flächen auf der Westseite des Feldwirtschaftswegs werden als Acker genutzt, die Flächen auf der Ostseite als Garten und Acker.

Die Ackerflächen sind nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: Okt. 1992) als Biotoptyp „Acker (A)“ einzuordnen. Bei der Gartenfläche handelt es sich um „Hausgarten“ (PH).

#### Bewertung

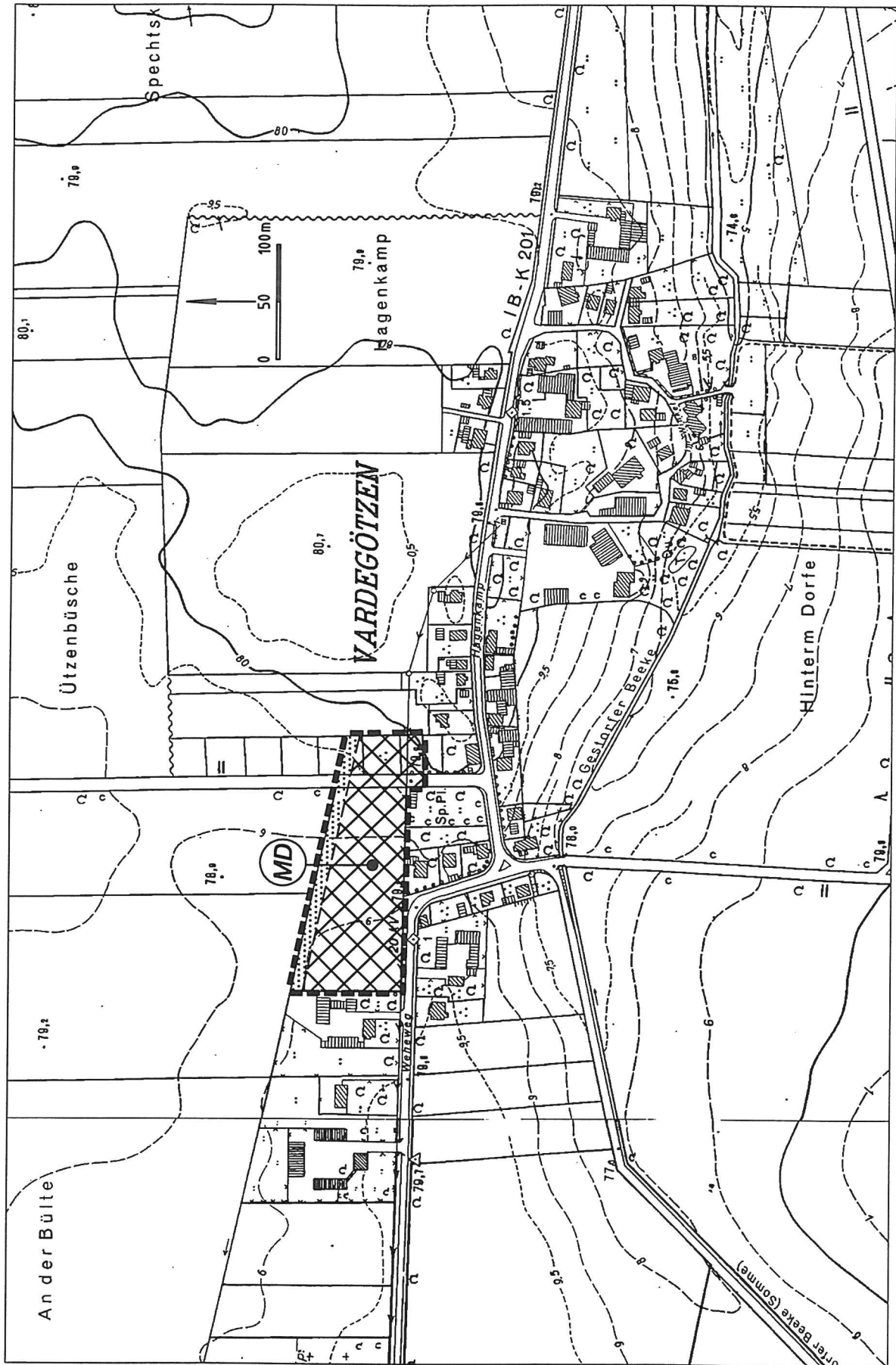
Die Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften muß für die Beurteilung der Auswirkungen einer baulichen Nutzung des Änderungsbereiches auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bewertet werden. Dazu werden die Schutzgüter zunächst danach eingestuft, ob sie für den Naturhaushalt von besonderer, allgemeiner oder geringer Bedeutung sind:

- Boden: Es handelt sich im Änderungsbereich um stark überprägten Naturboden. Er ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).
- Wasser: Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Es geht daher nur um das Grundwasser. Das Grundwasser wird aus landschaftspflegerischer Sicht nach seinem Natürlichkeitsgrad bewertet. Danach hat das Grundwasser im Änderungsbereich für den Naturhaushalt nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).
- Luft und Klima: Hier geht es im wesentlichen um die Entstehung und Verteilung von Frischluft. Der Änderungsbereich ist sehr klein und liegt am Rande von bereits bebauten Flächen. Er hat keine Bedeutung für die Verteilung von Frischluft; denn er beeinflusst keine Luftaustauschbahn zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten.
- Arten und Lebensgemeinschaften: Bei dem Acker (A) und dem Hausgarten (PH) handelt es sich um naturferne Biotoptypen, die für die Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna eine geringe Bedeutung haben.
- Landschaftsbild: Der Änderungsbereich ist als stark beeinträchtigter Landschaftsbildbereich zu bewerten. Es handelt sich um einen unbegrünten Ortsrand ohne naturbetonte Biotope.

### 4. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, mit der einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Bei der Außenbereichsfläche im Änderungsbereich der 1. Änderung der Satzung ist das der Fall. Sie wird im Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen mit der **13. Änderung des Flächennutzungsplans („Ortsentwicklung Vardegötzen“)** als „Dorfgebiet“ (MD) und am Ortsrand als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt. (vgl. den beigegefügte Planausschnitt auf der nächsten Seite). Der Flächennutzungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.





**Stadt Pattensen, 13. Änderung des Flächennutzungsplans  
("Ortsentwicklung Vardegötzen") Maßstab 1 : 5.000**



## **5. Pflanzstreifen am Ortsrand**

In einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch, um eine Eingrünung des neuen Ortsrandes zu erreichen: In § 2 der 1. Änderung wird ein 10 m breiter Streifen am Nordrand des Änderungsbereichs für das Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Damit wird ein Ausgleich für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild geschaffen.

## **6. Abwägung der betroffenen Belange**

Die 1. Änderung der Satzung ermöglicht eine Bebauung von Freiflächen am Ortsrand von Vardegötzen. Die Stadt erwartet, daß eine dörfliche Bebauung entsteht, die vorwiegend aus Wohnhäusern besteht. Die 1. Änderung dient damit der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist die wesentliche Rechtfertigung für die 1. Änderung der Satzung.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung des Ortsteils Vardegötzen berücksichtigt. Der Ortsteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine geordnete Schmutzwasserentsorgung der geplanten Bebauung im Änderungsbereich ist damit möglich.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickert werden. Ein entsprechender Nachweis muß im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Verkehrserschließung ist weitgehend vorgegeben. Sie erfolgt über die vorhandenen Straßen. Im Änderungsbereich könnte eine zusätzlicher Weg erforderlich werden.

Landwirtschaftliche Belange werden durch die 1. Änderung der Satzung nur geringfügig beeinträchtigt. Durch die Änderung werden nur sehr kleine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen haben daher für die landwirtschaftliche Produktion nur geringe Bedeutung. Flächen für die geplante Ortserweiterung lassen sich nur durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen schaffen. Die Belange der Landwirtschaft werden aber auch durch die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Wertsteigerung der Ackerflächen gefördert.

Die 1. Änderung der Satzung hat Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden in erster Linie dadurch beeinträchtigt, daß die 1. Änderung der Satzung bauliche Nutzungen von Freiflächen ermöglicht, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig ist. Dadurch entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Betroffen sind die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“. Die anderen Schutzgüter werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Ein Ausgleich für die Flächenversiegelung kann durch den Pflanzstreifen am Nordrand des Änderungsbereichs geschaffen werden. Durch den Pflanzstreifen wird außerdem eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Die Vorhaben im Änderungsbereich der 1. Änderung der Satzung werden 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 wenn die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht

beeinträchtigt werden. Ob ein bestimmtes Vorhaben zulässig ist, kann daher erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden. Die 1. Änderung der Satzung sorgt allein noch nicht für die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Mit der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ wird eine Ausweitung der Bebauung über den bestehenden Ortsrand hinaus ermöglicht. Diese Entwicklung hat die Stadt mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Die Fläche, die neu als „Dorfgebiet“ dargestellt wird, ist relativ klein. Es ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, wenn auf ihr Vorhaben nach den Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zugelassen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juli 1999

gez. Geffers

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.08.1999 die Aufstellung der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB nicht bekannt gemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26. August 1999 dem Entwurf der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 07.09.1999 bis 19.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 15.09.1999 bis einschließlich Montag, den 18.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Pattensen hat die 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ in seiner Sitzung am 16.12.1999 (§ 34 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 16. Dezember 1999

Der Bürgermeister

gez. Griebe

### **Genehmigung**

Die 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 34 Abs. 5 Satz 3 bedarf die 1. Änderung der Satzung daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Pattensen, den 06.03.2000

Der Bürgermeister

gez. Griebe

### **Inkrafttreten**

Die Stadt hat am 20.01.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekannt gemacht, dass die 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ ist damit am 20.01.2000 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 06.03.2000

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **1. Änderung der „Satzung der Stadt Pattensen über die Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vardegötzen“** und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister