

Inhaltsverzeichnis

Klarstellungs- und Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Anlage zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Karte mit der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils)

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Ruther Straße“

1. Ziel und Zweck der Satzung	1
2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung	1
a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	1
b) Ergänzung	3
c) Geordnete städtebauliche Entwicklung	4
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse	5
4. Eingriffsregelung und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
5. Abwägung der betroffenen Belange	6
6. Verfahrensvermerke	8

Stadt Pattensen
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 6. Mai 2010 die folgende **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Pattensen Mitte auf der Nordseite der Ruther Straße festgelegt. Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB), die sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt, begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche auf der Außenbereichsfläche, die sich auf dem Flurstück 9/49, Flur 3, Gemarkung Pattensen befindet.

§ 3

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ bezeichnete Fläche, deren Abgrenzung sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zulässig. Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen: Mit Bäumen (Stammumfang 14/16 cm), Heistern 150/175 cm und zweimal verpflanzten Sträuchern, je nach Art der Sortierung 60/80 cm, 80/100 cm oder 150/150 cm. Dabei sind je 100 m² 3 Bäume, 5 Heister und 40 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind in der Pflanzperiode herzustellen, die auf die Fertigstellung der Bebauung folgt.

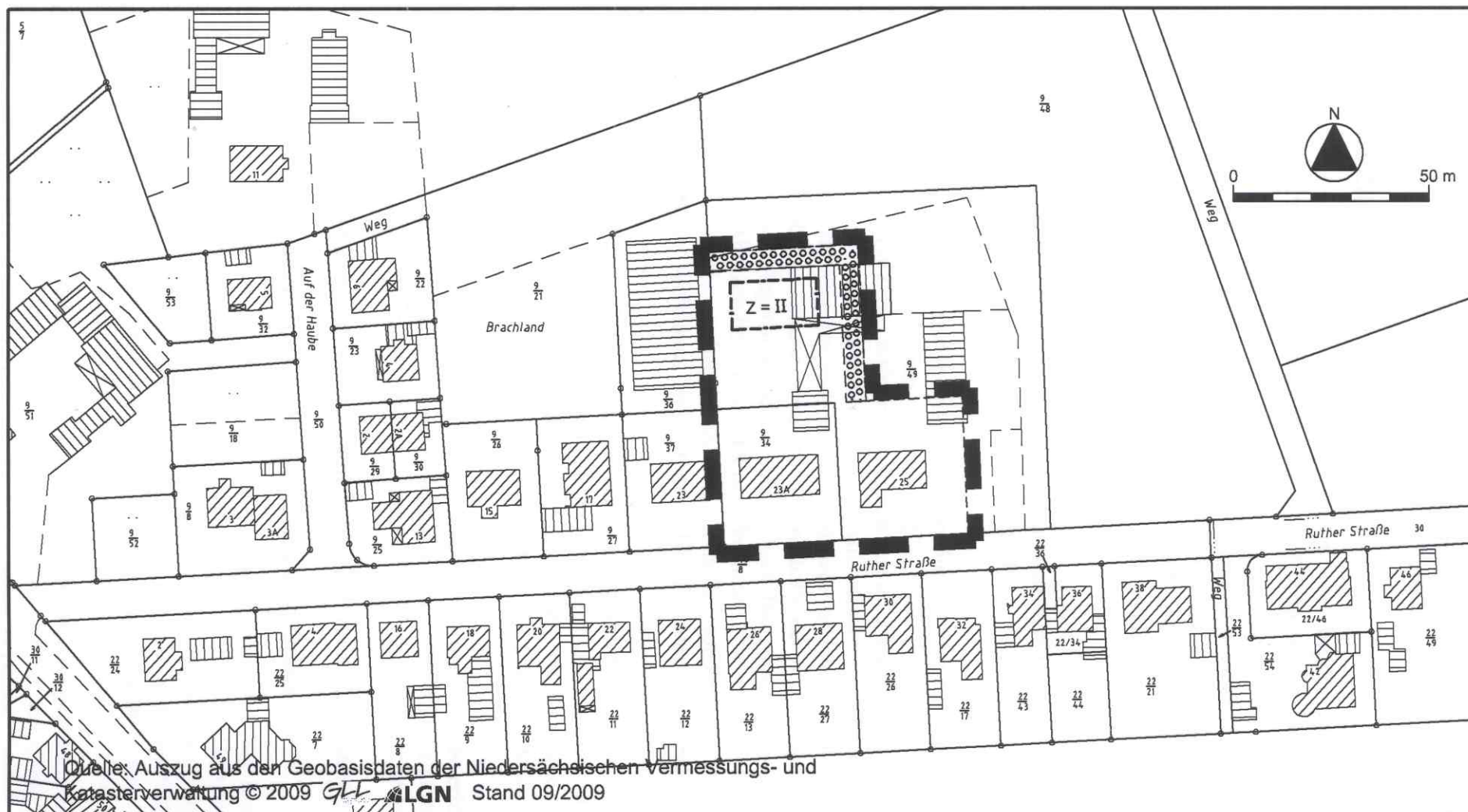
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Ausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung der Außenbereichsfläche, die sich auf dem Flurstück 9/49, Flur 3, Gemarkung Pattensen befindet.

Pattensen, den 6. Mai 2010

Siegel

gez. Griebe

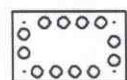
Bürgermeister



Planzeichenerklärung



Grenze des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils



Umgrenzung von Flächen für das
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Baugrenze

Z = II

Zahl der Vollgeschosse,
als Höchstmaß

Stadt Pattensen

Anlage zur Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung "Ruther Straße"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche in der Ortschaft Pattensen-Mitte auf der Nordseite der Ruther Straße. (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).

Ziel der Satzung ist eine aufgelockerte Wohnbebauung beiderseits der Ruther Straße. Diese Bebauung ist bereits weitgehend vorhanden. Sie reicht auf der Nordseite der Straße bis zum Wohnhaus Nr. 25 und auf der Südseite bis zum Wohnhaus N.46. Mit der Satzung soll auf der Nordseite der Bau eines Wohnhauses anstelle der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht werden.

Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, die Flächen, auf denen die bauliche Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt wird, eindeutig abzugrenzen und eine Fläche, die nach dem Abbruch der Hofstelle im Außenbereich liegt, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

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. Im vorliegenden Fall liegt die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück Ruther Straße zwar noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Wirtschaftsgebäude sollen aber für den Bau eines Wohnhauses abgebrochen werden. Nach dem Abbruch liegen die jetzt noch bebauten Flächen als Freiflächen nicht mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sondern im Außenbereich. Eine Bebauung mit einem Wohnhaus ist dort nach Einschätzung der Region Hannover nicht zulässig.

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung.

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.

2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung

a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Nutzung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung lässt sich auf dem folgenden **Luftbild** gut erkennen. Auf der Nordseite der Ruther Straße gibt es am Ortsrand die landwirtschaftliche Hofstelle. Zur Hofstelle gehören das Wohnhaus an der Straße und die Wirtschaftsgebäude. Auch das Wohnhaus Ruther Straße 23A gehört wirtschaftlich zu der Hofstelle. An der Westseite des räumlichen Geltungsbereichs gibt es auf dem Grundstück Nr. 23 ein Wohnhaus und an seiner Nordseite ein Gewächshaus, das nicht mehr genutzt wird.

Der Eigentümer der Hofstelle plant den Abbruch der Wirtschaftsgebäude. Die Satzung regelt die Situation, die dadurch entsteht. Nach dem Abbruch gehören die neuen Freiflächen, wie oben erwähnt, nicht mehr zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie liegen im

Außenbereich. Zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören dann nur noch das Grundstück „Ruther Straße 23A“ und die Fläche mit dem Wohnhaus „Ruther Straße 25“. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung bilden sie den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für diesen Bereich dient die Satzung nur der „Klarstellung“ der künftigen Grenze.

Mit einer „**Klarstellungssatzung**“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) wird lediglich „deklaratorisch“ die Grenze für die im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, BauGB, Feb. 2000, § 34, Rdnr. 96). Die erfassten Grundstücke sind auch ohne die Satzung Teil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“.





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung GLL LGN

b) Ergänzung

Mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (sog. „**Ergänzungssatzung**“) kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, „wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“. In diesem Fall kann die vorhandene bauliche Nutzung zur Beurteilung herangezogen werden, ob sich die zusätzliche Bebauung „einfügt“. In Betracht kommen daher nur solche Außenbereichsflächen, die unmittelbar an den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließen.

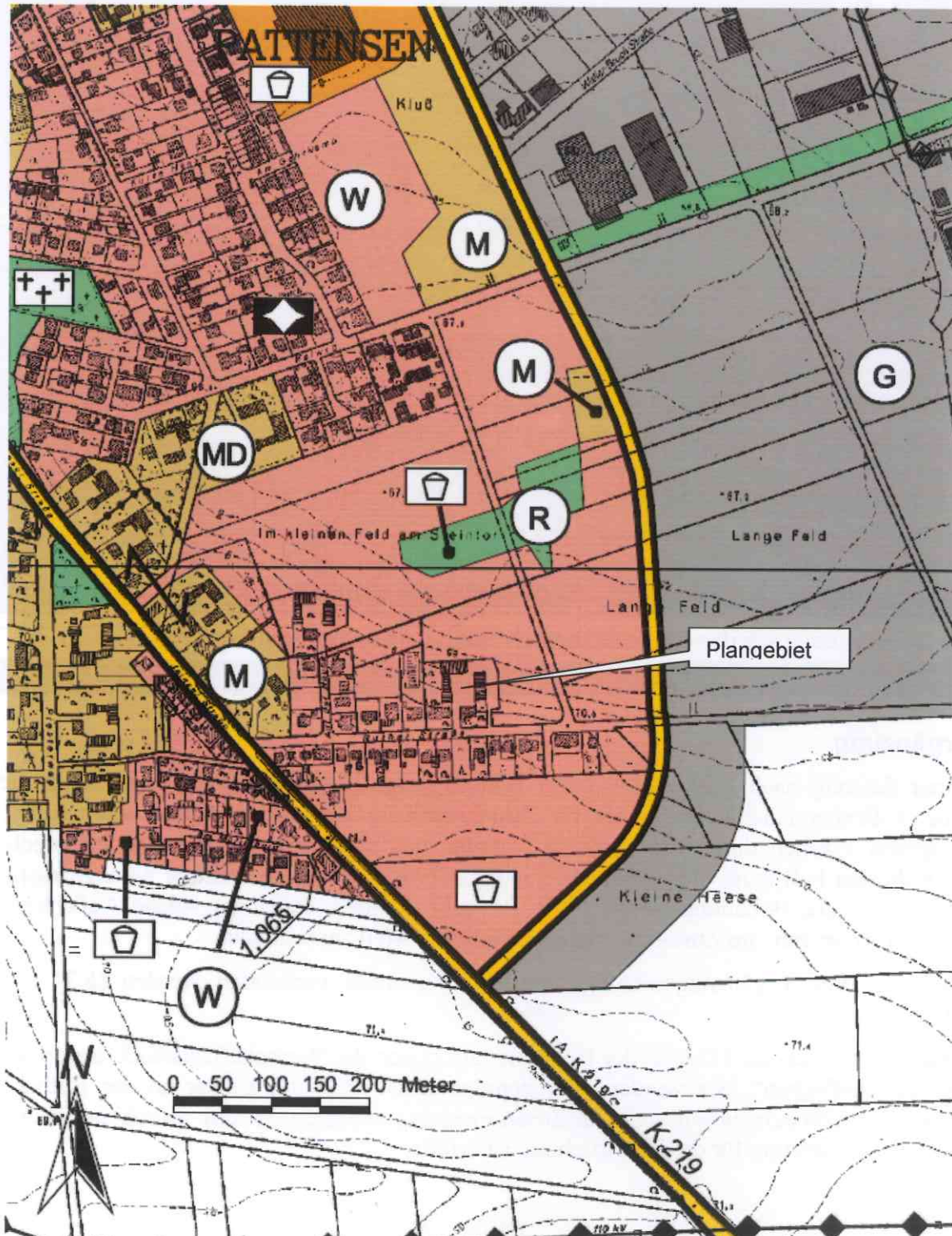
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung können miteinander verbunden werden (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Wie erwähnt, werden die Flächen der Hofstelle, auf denen die Wirtschaftsgebäude abgebrochen sind, zu „Außenbereichsflächen“. Sie werden aber geprägt durch die Wohnhäuser an der Ruther Straße. Das rechtfertigt die Einbeziehung in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ durch die Satzung. Die oben erwähnte Voraussetzung für die Einbeziehung ist erfüllt.

c) Geordnete städtebauliche Entwicklung

Soweit die Satzung Außenbereichsflächen einbezieht, muss sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

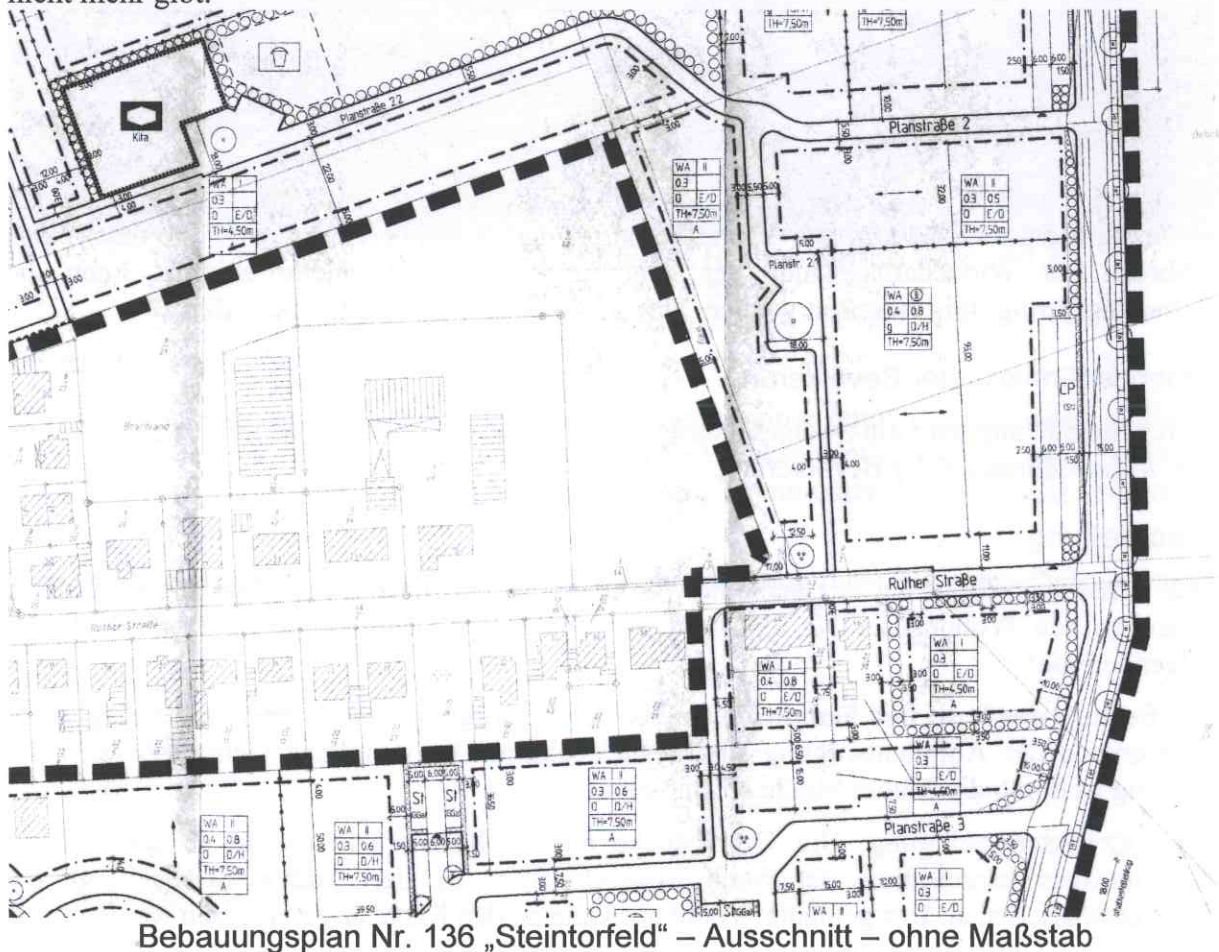
Die geplante städtebauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dort ist der räumliche Geltungsbereich für eine Bebauung vorgesehen und als „Wohnbaufläche“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Dem entspricht die geplante Bebauung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen
(aktuelle Fassung unter Berücksichtigung aller wirksamen Änderungen)

Für die Flächen östlich des räumlichen Geltungsbereichs hat die Stadt den **Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“** aufgestellt. Er setzt die benachbarten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA) fest (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die Flächen beiderseits der Ruther Straße wurden nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Hofstelle und die sie umgebenden Freiflächen sollten gesondert überplant werden, wenn die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstelle geklärt ist. Das ist zwar jetzt der Fall. Eine Überplanung des ausgesparten Bereichs ist aber solange nicht sachgerecht, wie die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ nicht geklärt ist. Der Erschließungsträger, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erschließen und einer Bebauung zuführen wollte, war dazu bisher nicht in der Lage. Ob sich ein anderer Erschließungsträger findet, ist ungewiss.

Aus der Ungewissheit ergibt sich nicht, dass jegliche bauliche Entwicklung an der Ruther Straße vermieden werden sollte. Wenn die Wirtschaftsgebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle abgebrochen werden und dafür ein Wohnhaus in zweiter Reihe an der Nordseite des Wohnhauses Ruther Straße 23A errichtet wird, ist das aus der Sicht der Stadt ein Schritt in die richtige Richtung. Die Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet „Steintorfeld“ und auf den nicht überplanten Flächen wird erleichtert, wenn es die Hofstelle nicht mehr gibt.



3. Überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch: Das geplante Wohnhaus soll an der Nordseite des wirtschaftlich zur Hofstelle gehörenden Wohnhauses Nr. 23A platziert werden. Dafür wird eine ausreichend große

überbaubare Fläche so festgesetzt, dass an der Südseite (Wohnseite) ausreichende Freiflächen für den Garten verbleiben.

Geplant ist ein Wohnhaus, das dem vorhandenen Wohnhaus an seiner Südseite entspricht (Ruther Straße 23A). Dort steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Deshalb werden auf der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen.

4. Eingriffsregelung und Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf die Außenbereichsfläche sind die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d. h. mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden. Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können Flächen oder Maßnahmen festgesetzt werden.

Durch das geplante Wohnhaus entsteht eine zusätzlich Flächenversiegelung. Sie wird ausgeglichen durch den Abbruch von Stallgebäude und Remise. Der Abbruch ist Voraussetzung für den Neubau. Insgesamt ergibt sich eine geringere Versiegelung als bisher.

Der Neubau bildet aber den zukünftigen Ortsrand. Ohne Eingrünung beeinträchtigt er das Landschaftsbild. Um das zu vermeiden, ist an der Nord- und Ostseite eine Eingrünung durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen geplant. Der Pflanzstreifen wird entsprechend festgesetzt.

5. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung wird die Abgrenzung des Ortsrandes auf der Nordseite der Ruther Straße eindeutig bestimmt. Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die nach dem Abbruch der Wirtschaftsgebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle entsteht, kann die Bebauung geringfügig erweitert werden. Davon sind folgende Belange betroffen:

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Satzung wird ein zweigeschossiges Wohnhaus ermöglicht. Das fördert die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Erschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohnhauses soll über die vorhandene Hofzufahrt zwischen den Wohnhäuser Nr. 23A und Nr. 25 erfolgen. Dort ist genug Platz. Vgl. das folgende Foto!

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist durch die Ruther Straße erschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung: Die Grundstücke an der Ruther Straße sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt angeschlossen. In der Ruther Straße liegt ein Schmutzwasserkanal. Das geplante Wohnhaus kann an den Kanal angeschlossen werden.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickern.



Hofzufahrt zwischen den Wohnhäuser Ruther Straße 23A und 25
(Foto vom 08. Juli 2009)

Private Belange

Durch die Satzung wird die teilweise Wiederbebauung einer landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht. Das fördert das Interesse des Grundstückseigentümers an einer erhöhten Nutzbarkeit seines Grundstücks. Die bauliche Nutzung ist mit einer Werterhöhung verbunden. Sie führt zu einem Vermögensgewinn.

Andere private und öffentliche Belange, die von der Satzung mehr als geringfügig betroffen werden, sind nicht ersichtlich.

6. Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt Eike Geffers, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2010

gez. Geffers

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 11. März 2010 bis einschließlich Montag, den 12. April 2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2010 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ und die Begründung dazu beschlossen.

Pattensen, den 11.06.10

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verb. mit § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.10 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ beschlossen worden ist.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ ist damit am 24.06.10 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 25.06.10

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ruther Straße“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den 30.06.2010

Der Bürgermeister

i. A.
Hartmann

