

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Helstorf
Ergänzungssatzung
„Abbenser Straße Nordost“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
Baugesetzbuch (BauGB)
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2012

■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	3
Anlage zur Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung)	5
Begründung zur Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“	
1. Ziel und Zweck der Satzung	6
2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung	7
a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	7
b) Ergänzung	8
3. Bestandsaufnahme	8
4. Geordnete städtebauliche Entwicklung	9
5. Begründung der Festsetzungen	10
6. Abwägung der betroffenen Belange	11
Verfahrensvermerke	14

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf
Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 08.11.2012 die folgende **Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“** § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Helstorf auf der Nordostseite der Abbenser Straße festgelegt. Sie umfasst Teile der Flurstücke 87/2, 95/5 und 96/7, Flur 2, Gemarkung Helstorf.

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 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.

§ 3
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

§ 4
Anpflanzung von Bäumen, Ausgleichsmaßnahme

1. Für die als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen“ bezeichneten Flächen, deren Abgrenzung sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Bepflanzung ist mit hochstämmigen Obst- und Wildobstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) durchzuführen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Dabei ist je 50 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ wird dem Eingriff, der durch die bauliche Nutzung der Flächen im Plangebiet erfolgt, als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Leine-Zeitung in Kraft.


Neustadt a. Rbge., den 19. Nov. 2012


Siegel

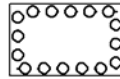
gez. U. Sternbeck

Bürgermeister

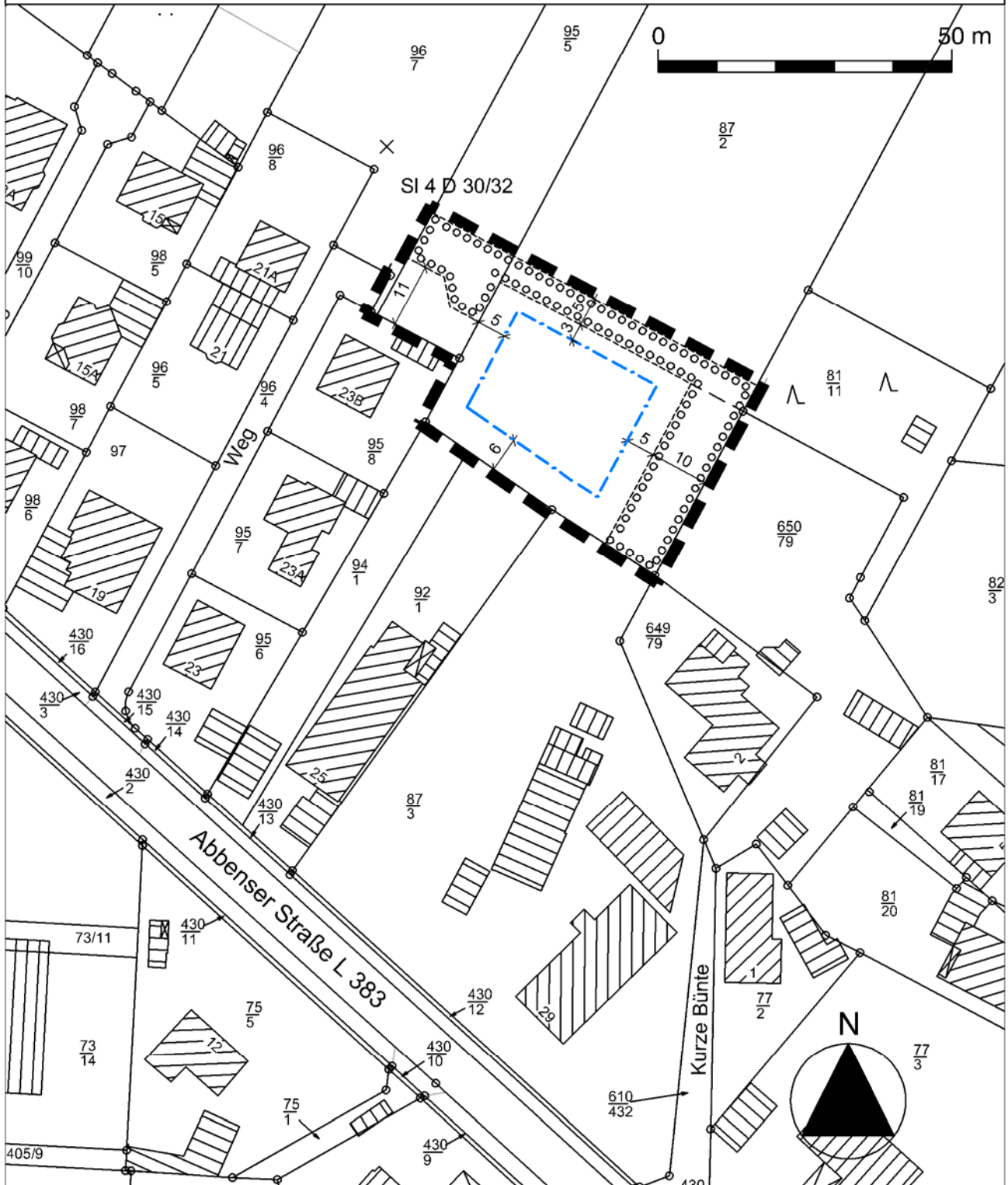
Planzeichenerklärung

 Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

 Baugrenze
Vgl. § 2 der Satzung!



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
Vgl. § 4 der Satzung!



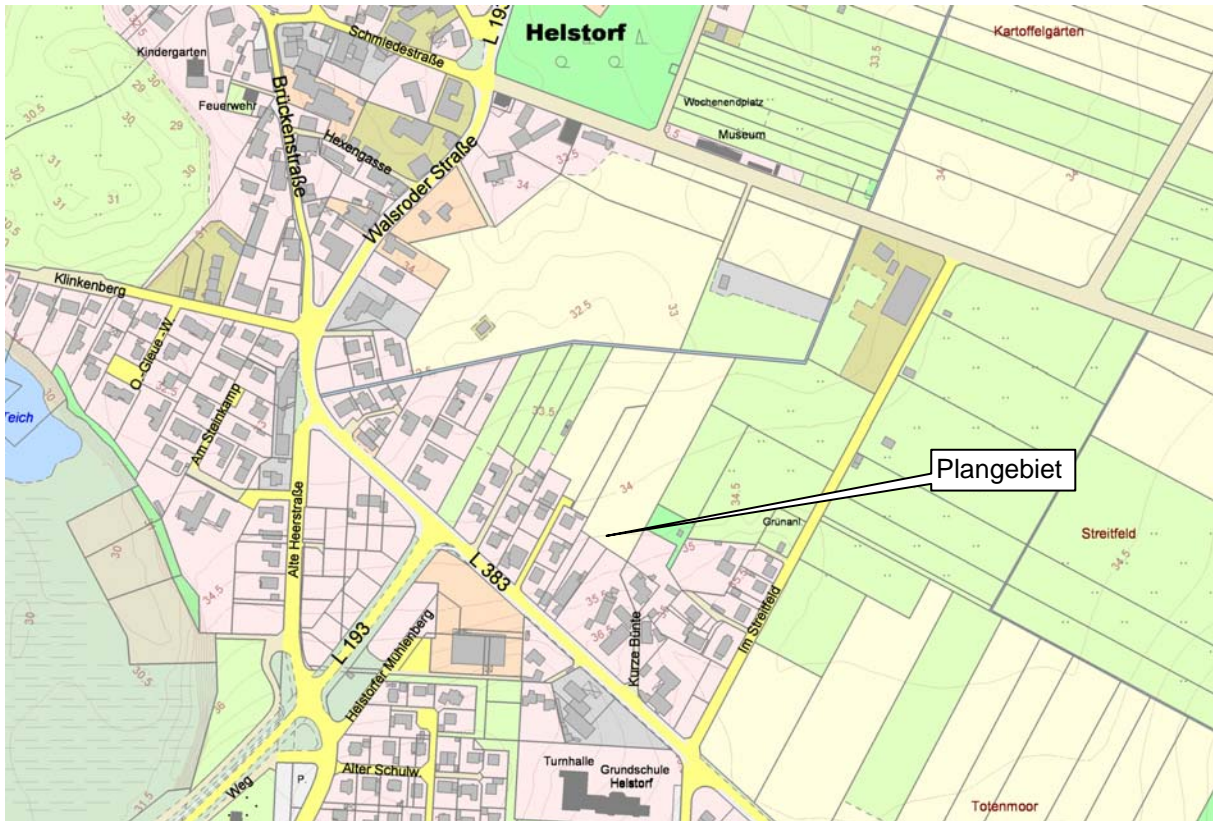
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Helstorf
Anlage zur Ergänzungssatzung "Abbenser Straße Nordost"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung zur Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (=Plangebiet) umfasst Flächen im Stadtteil Helstorf im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der Nordostseite der Abbenser Straße (L 383) (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtsplan der Lage des Plangebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Anlass für die Planung ist der Wunsch des Eigentümers des Grundstücks Abbenser Straße 21A auf den östlich angrenzenden Freiflächen (Flurstücke 95/5 und 87/2) für sich und seine Familie ein barrierefreies Wohnhaus zu errichten. Die Stadt hält eine Abrundung der Ortslage von Helstorf in der Nähe der Grundschule für städtebaulich sinnvoll. Sie hat sich daher entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben über eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu schaffen.

Ziel der Satzung ist, im Stadtteil Helstorf eine Ergänzung der Bebauung zuzulassen, die sich harmonisch an die bestehende Bebauung auf der Nordostseite der Abbenser Straße (L 383) anfügt. Dazu wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung ein weiteres Wohnhaus zugelassen.

Mit der Satzung legt die Stadt für einen kleinen Teilbereich des Stadtteils Helstorf die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig fest. Es 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 2.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 Helstorfs noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird mit der Satzung eindeutig festgelegt.

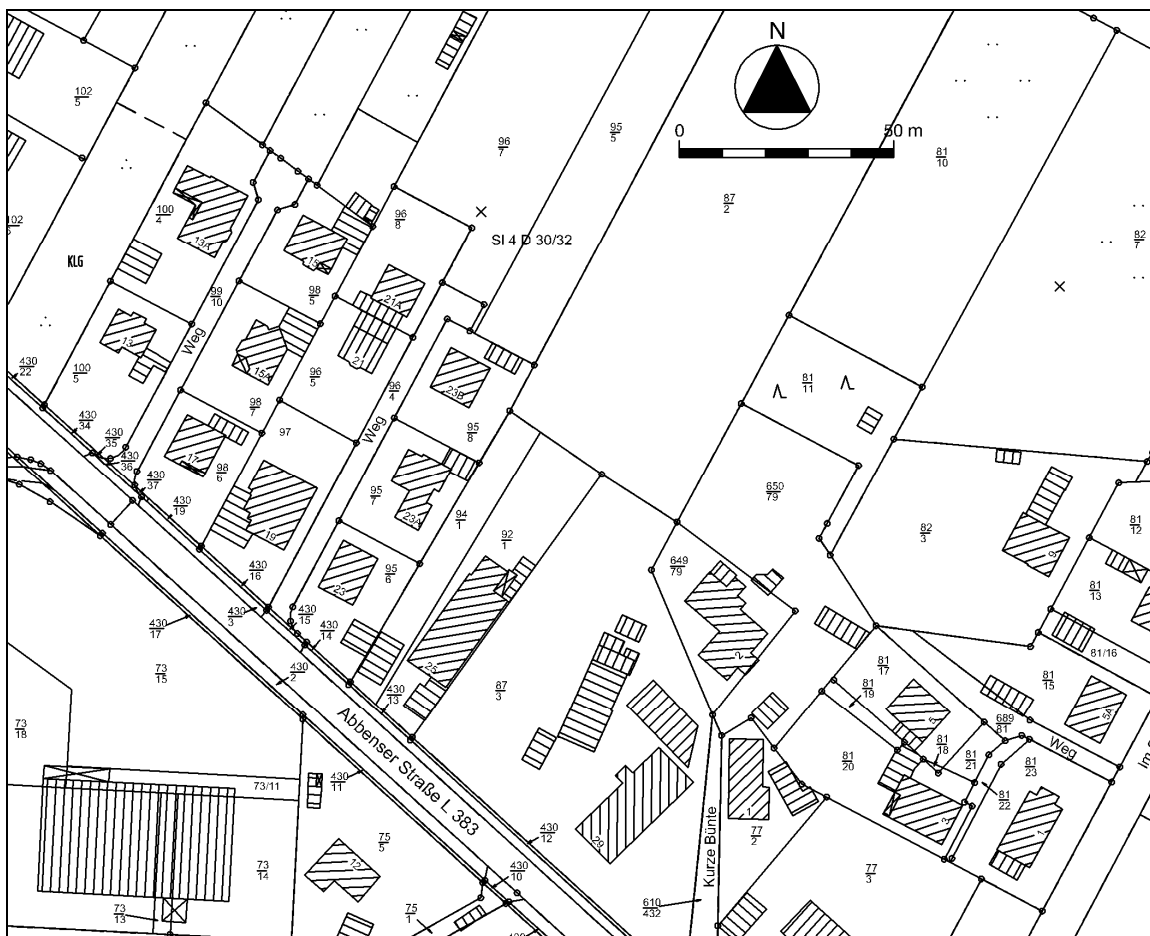
Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung müssen die Festsetzungen dieser Satzung einhalten. Sie werden im Übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die Wohnbebauung und die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen auf der Nordseite der Abbenser Straße.

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 Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Abbenser Straße.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Sie umfasst die bebauten Grundstücke in diesem Bereich. Den Nordrand des Ortsteils bilden die Grundstücke „Abbenser Straße 21A, 23B, 25, und 29“ sowie das Grundstück „Kurze Bunte 2“ und „Im Streitfeld 5 und 9“ (vgl. den vorstehenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte).

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

b) Ergänzung

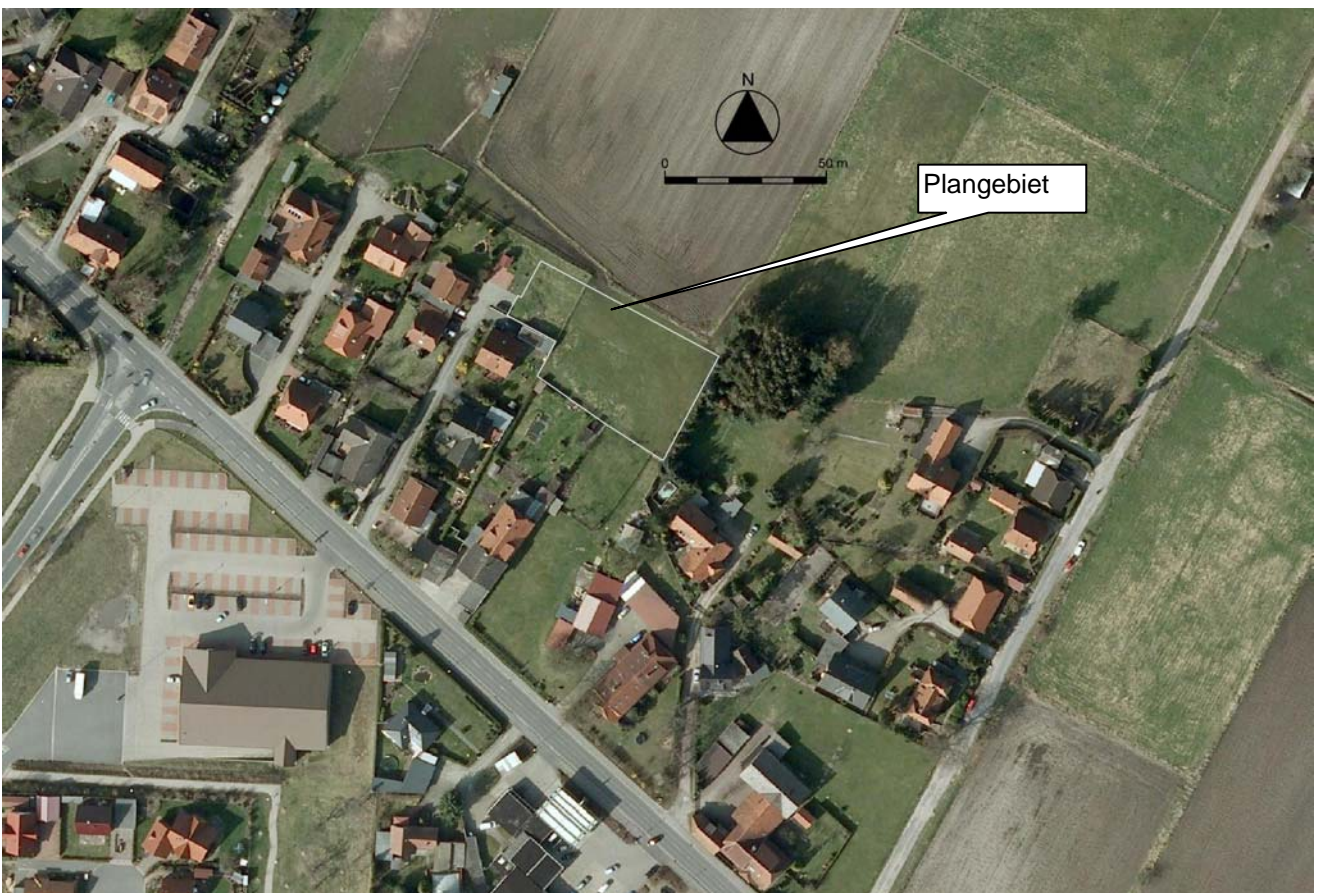
Die Ergänzungssatzung umfasst eine Bautiefe im Anschluss an die Grundstücke „Abbenser Straße 23B, 25 und 29“ sowie „Kurze Bunte 2“. Es handelt sich um eine rd. 1.600 m² große Teilfläche des Flurstücks und 87/2.

Außerdem wird eine rd. 320 m² große Teilfläche der Flurstücks 95/5 und 96/7, über die die Erschließung des geplanten Grundstücks erfolgen soll, in die Satzung einbezogen.

Diese Flächen sind dem Außenbereich zuzurechnen. Hier gelten also 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 Wohnbebauung auf der Nordseite der Abbenser Straße geprägt.

3. Bestandsaufnahme

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle in nördlicher Richtung (vgl. den Ausschnitt aus der AK5 auf Seite 6). Die höchste Stelle liegt in der Südostecke auf einer Höhe von rd. 35 m üNN, die tiefste in der Nordwestecke mit rd. 34 m üNN.



Luftbild vom Plangebiet, Stand April 2010

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (LGLN)

Das Gelände im Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Leine. Soweit das Oberflächenwasser nicht im Plangebiet versickert, erfolgt die Entwässerung über den Graben, der nördlich des Plangebiets verläuft. Er ist ab der Abbenser Straße verrohrt und fließt westlich von Helstorf in die Leine.

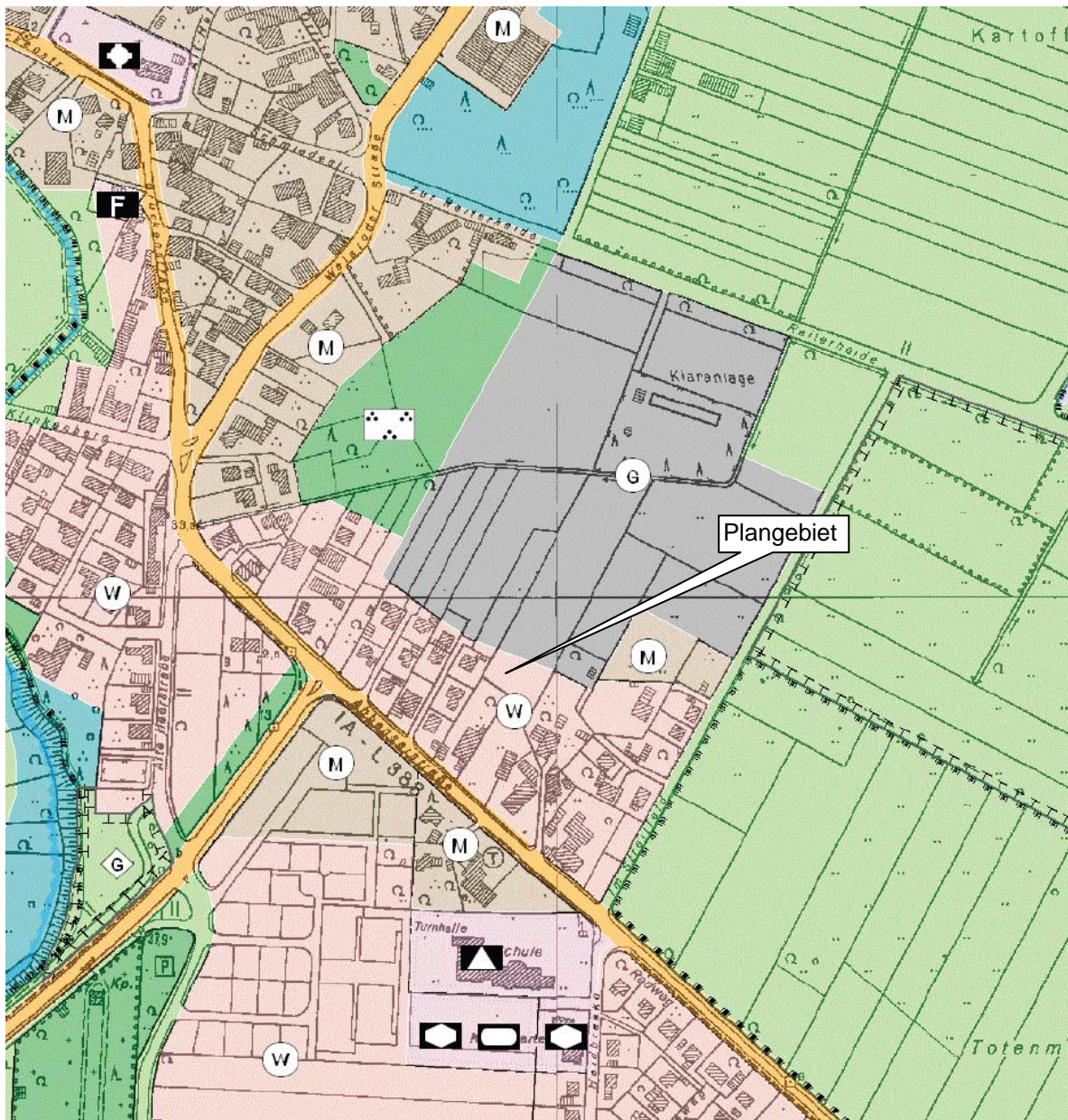
Die Flurstücke 96/7, 95/5 und 87/21 werden als Pferdeweide genutzt. Auf der Fläche gibt es keine erhaltenswerten Grünstrukturen (vgl. das vorstehende Luftbild).

Die angrenzenden, bebauten Grundstücke werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die ehemaligen Hofstellen an der Abbenser Straße werden nicht mehr bewirtschaftet. Auch hier findet nur eine Wohnnutzung statt.

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

4. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet, wie die angrenzende, vorhandene Bebauung, als „Wohnbaufläche“ dargestellt. (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Die Abgrenzung der Satzung stimmt nicht exakt mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ überein. Die Satzung ragt wenige Meter in die nördlich angrenzende Darstellung „gewerbliche Baufläche“ (G) hinein. Dieser geringfügige Unterschied stellt keine Abweichung von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans dar. Die Ergänzungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die an das Plangebiet grenzende Darstellung „gewerbliche Bauflächen“ reicht nach Norden bis zum Feldwirtschaftsweg „Reiterherde“. Bei einer Umsetzung dieser Darstellung müssen in dem neuen Gewerbegebiet Vorkehrungen zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung getroffen werden.

5. Begründung der Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch, um die Ziele der Satzung zu erreichen:

Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Zielen der Satzung soll die Erweiterung der Bebauung um ein weiteres Wohnhaus erfolgen. Um dies sicherzustellen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche auf der Pferdeweide festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Bei der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist auch die Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienhaus) möglich. Aufgrund der geplanten Erschließung über eine private Grundstückszufahrt soll Zu- und Abgangsverkehr in größerem Umfang vermieden werden. Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen

Am Nordrand der geplanten Bebauung wird zur freien Landschaft hin eine Pflanzfläche festgesetzt, auf der je 50 m² mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Aufgrund der Tiefe des Grundstücks von über 45 m in Ost-Westrichtung wird die Eingrünung am Ostrand in südlicher Richtung fortgesetzt. Die Eingrünung des Ortsrandes soll landschaftstypisch und standortgerecht mit Obst- bzw. Wildobstbäumen als Hochstämme erfolgen. Die Ortslagen waren früher mit einem Gürtel Hausgärten und im Anschluss an diese mit Streuobstwiesen und Feldern umgeben.

Es sprechen einige Gründe für die Anpflanzung von Obst- bzw. Wildobstbäumen:

- Wildobst braucht nicht geerntet und beschnitten zu werden, blüht schön und die Früchte sind gute Vogel- und Kleintiernahrung,
- zudem handelt es sich um die Bepflanzung einer Pferdeweide, die für Waldbäume überdüngt und besser für Obst- bzw. Wildobstbäume geeignet ist.
- Die immer seltener gewordenen Obstgärten und Streuobstwiesen sind Sonderbiotope, durch deren Vernichtung vielen speziell daran angepassten Tier- und Pflanzenarten die Lebensgrundlage entzogen wurde.

Feldgehölze wie der Feldahorn und die Feldulme sowie Eberesche, Mehlbeere und Elsbeere sollten ebenfalls nicht fehlen. Bei der Bepflanzung sind daher folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Holzbirne	Pyrus communis
Holzapfel	Malus domestica
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

6. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung soll die Bebauung in Helstorf geringfügig ergänzt werden. Davon sind folgende Belange betroffen:

Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf der noch unbebauten Fläche nördlich der Abbenser Straße. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel der Satzung.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die Bepflanzung des neuen Ortsrandes mit einer ortstypischen Obstwiese wird ein harmonischer Übergang von der geplanten in die freie Landschaft erreicht. Die Satzung fördert damit die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Das ist ein weiteres Ziel der Satzung.

Erschließung

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 87/2 kann über den vorhandenen, privaten Stichweg von der Abbenser Straße aus erschlossen werden. Er muss dazu noch geringfügig in östlicher Richtung verlängert werden. Die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen“ wurde so abgegrenzt, dass die Herstellung eines Wendehammers für PKW am Ende des Stichwegs möglich ist. Die Einmündung des Stichwegs liegt innerhalb der für die Ortslage von Helstorf festgesetzten Ortsdurchfahrt für die Landesstraße L 383.

Private Grundstückszufahrten werden von Müllfahrzeugen nicht benutzt. Der Müll des neuen Wohnhauses muss daher, wie der Müll der übrigen Wohnhäuser am Stichweg, zur Abbenser Straße gebracht werden. Das Grundstück liegt mit rd. 100 m relativ weit von der Abbenser Straße entfernt. Die Schaffung eines Wendeplatzes für Müllfahrzeuge am Ende des Stichwegs für ein weiteres Wohnhaus ist jedoch kaum zu rechtfertigen.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Helstorf berücksichtigt. Der Stadtteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Für die geplante Bebauung muss das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz geringfügig erweitert werden. Das Gelände im Plangebiet liegt etwa einen halben bis einen Meter tiefer als das Straßenniveau der Abbenser Straße. Es ist geplant, das Gelände aufzuhöhen, um den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende

Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. anzulegen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst wie bisher an Ort und Stelle versickert werden. Ist dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, kann das Oberflächenwasser nach Rückhaltung auf dem Grundstück gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Denkmalpflege

Die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes mehrere archäologische Fundstellen bekannt sind, die eine prähistorische Besiedlung dieses Raumes belegen. Aus diesem Grund ist im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 6 Abs. 3 NDSchG wird aus-drücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ebenfalls ausdrücklich hingewiesen.

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 ist eine schutzbedürftige Nutzung geplant, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden muss. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft nicht vorhanden. Im Plangebiet gibt es derzeit die Immissionen, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sie müssen als ortsüblich hingenommen werden. Sollte die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche überplant werden, ist auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen Rücksicht zu nehmen.

Verkehrslärm wird im Plangebiet durch die Abbenser Straße L 383 verursacht. Aufgrund des Abstandes zur Landesstraße und der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung sind schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a anzuwenden. Der vom Eingriff betroffene Raum (Untersuchungsraum) sind die bislang im Außenbereich liegenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (Flurstück 96/7, 95/5 und 87/2).

Die Ergänzungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden in erster Linie dadurch beeinträchtigt, dass die Satzung eine bauliche Nutzung von Freiflächen ermöglicht, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig ist. Dadurch entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die bestehende Nutzung der Flächen im Untersuchungsraum ergibt sich aus dem Luftbild Seite 8: Bei dem geplanten Baugrundstück handelt es sich um eine Pferdeweide. Dieser Biototyp hat den Grundwert 3. (vgl. die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.4	Intensivweide, artenarm	1.934	3	1	3	5.802
Gesamtfläche			1.934				
Gesamtflächenwert A:							5.802

Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen der Satzung und des künftig anzuwendenden § 34 BauGB ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen der Satzung und gem. § 34 BauGB								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1		Baugrundstück		1.221				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	30	366	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten	70	855	2	1	2	1.710
2	3.8	Obstwiese, Planung		713	6	1	6	4.278
Gesamtfläche				1.934				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)							5.988	

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0, Zier- und Nutzgärten werden bei Neubauten mit dem Grundwert 2 veranschlagt. Aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung in der Umgebung kann von einer zulässigen Versiegelung von max. 30 % des

Grundstücks ausgegangen werden. Betroffen sind insgesamt rd. 370 m², die versiegelt werden können. Diese Verschlechterung gegenüber der Intensivweide (Grundwert 3) bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Am Nord- und Ostrand des Plangebiets wird daher zum Ausgleich für diese Beeinträchtigung eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt. Damit kann gleichzeitig eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erreicht werden.

Aufgrund der Ergänzungssatzung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 5.988 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B: 5.988 – Gesamtflächenwert A: 5.802) **186**

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz ergibt sich im Plangebiet ein ganz geringer Kompensationsüberschuss von rd. 200 Punkten. Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden damit durch die geplante Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Bebauung nur geringfügig betroffen. Durch die geplante Eingrünung werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die in einem Kompensationsvertrag geregelt und abgesichert werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Neustadt a. Rbge. und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2012

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss und Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen, dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Begründung dazu haben von Montag, den 09.07.2012 bis einschließlich Freitag, den 10.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2012 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 „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2012 (§ 34 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 19. Nov. 2012

Der Bürgermeister

Siegel

gez. U. Sternbeck

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gem. § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 05.12.2012 in der Leine-Zeitung – Ausgabe 285 - bekannt gemacht, dass die Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Die Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist damit am 05.12.2012 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 05.12.2012

Der Bürgermeister
In Vertretung

Siegel

gez. Dr. Windmann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind 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.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Ergänzungssatzung „Abbenser Straße Nordost“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister