

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Suttorf
**Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung**
„Im großen Moore“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3
Baugesetzbuch (BauGB)
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

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB	3
Anlage zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung)	4
Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB	
1. Ziel und Zweck der Satzung	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung und Bestandsaufnahme	7
a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	7
b) Ergänzung	8
c) Bestandsaufnahme	8
4. Bebauung, Erschließung, private Grünfläche	10
5. Abwägung der betroffenen Belange	11
Verfahrensvermerke	17

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Suttorf
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 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 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 352), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.03.2006 die folgende **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“** § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 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 Suttorf auf der Nordostseite der Straße „Auf dem Or“ festgelegt. Sie umfasst die Flurstücke 90/3, das Flurstück 43/18, den nordwestlichen Teil des Flurstücks 90/4 sowie die zwischen diesen Flurstücken liegenden Teile der Flurstücke 172/1, 172/2, 43/19 und 43/20, Flur 3, Gemarkung Suttorf.

Die Südostgrenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung wird auf dem Flurstück 90/4 durch Verlängerung der Südostgrenze des Flurstücks 90/3 gebildet.

Die Südwestgrenze auf den Flurstücken 43/19, 43/20 und 172/2 wird durch Verlängerung der Südwestgrenze des Flurstücks 43/18 bis zum Flurstück 90/4 gebildet.

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

private Grünfläche, „Hausgarten“

Das Flurstück 43/18 wird als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

§ 4

Inkrafttreten

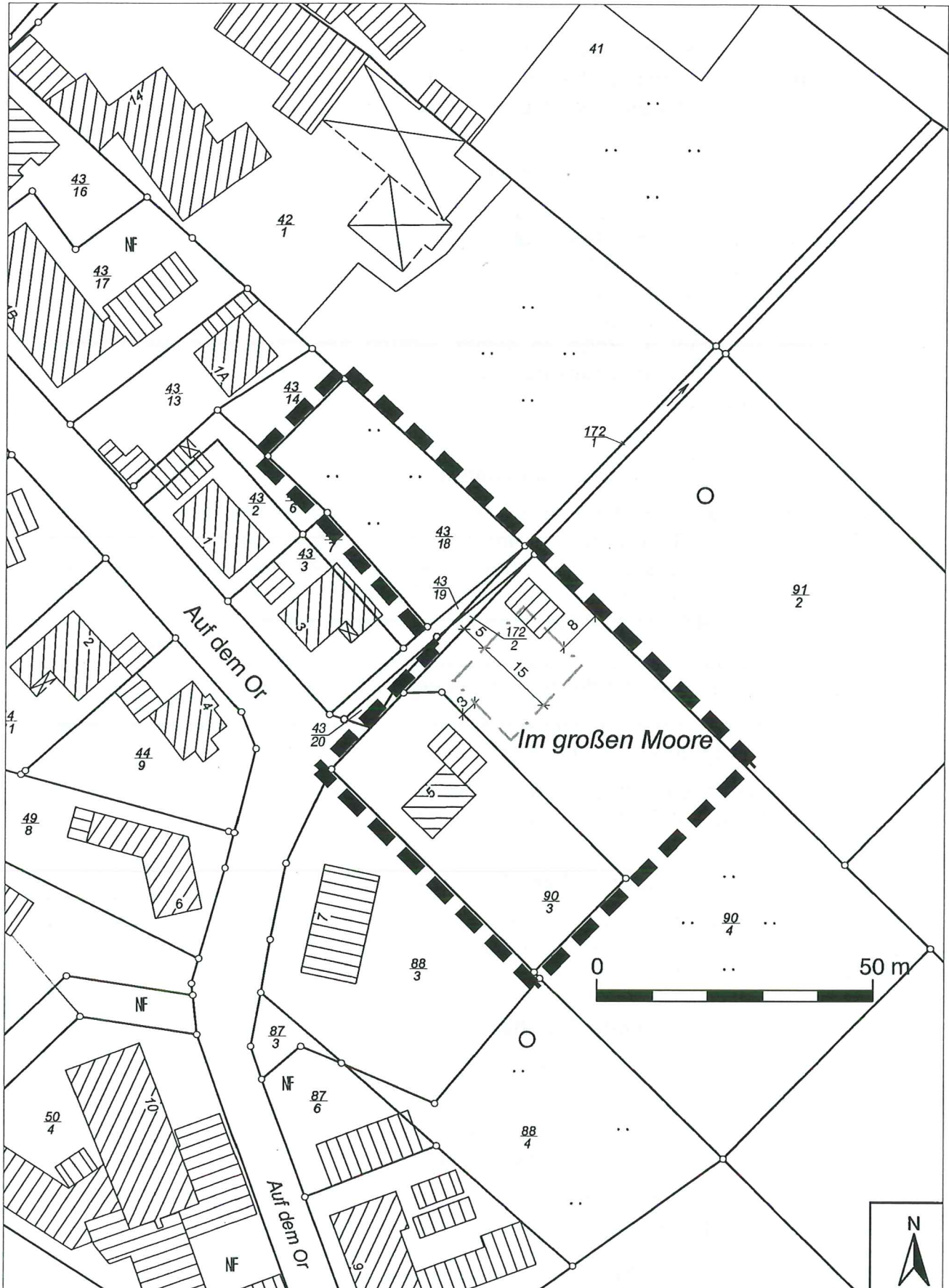
Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Region Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 09. März 2006

Siegel

gez. Uwe Sternbeck

Bürgermeister



Stadt Neustadt a. Rügenberge, Stadtteil Suttorf
Anlage zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Im großen Moore"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

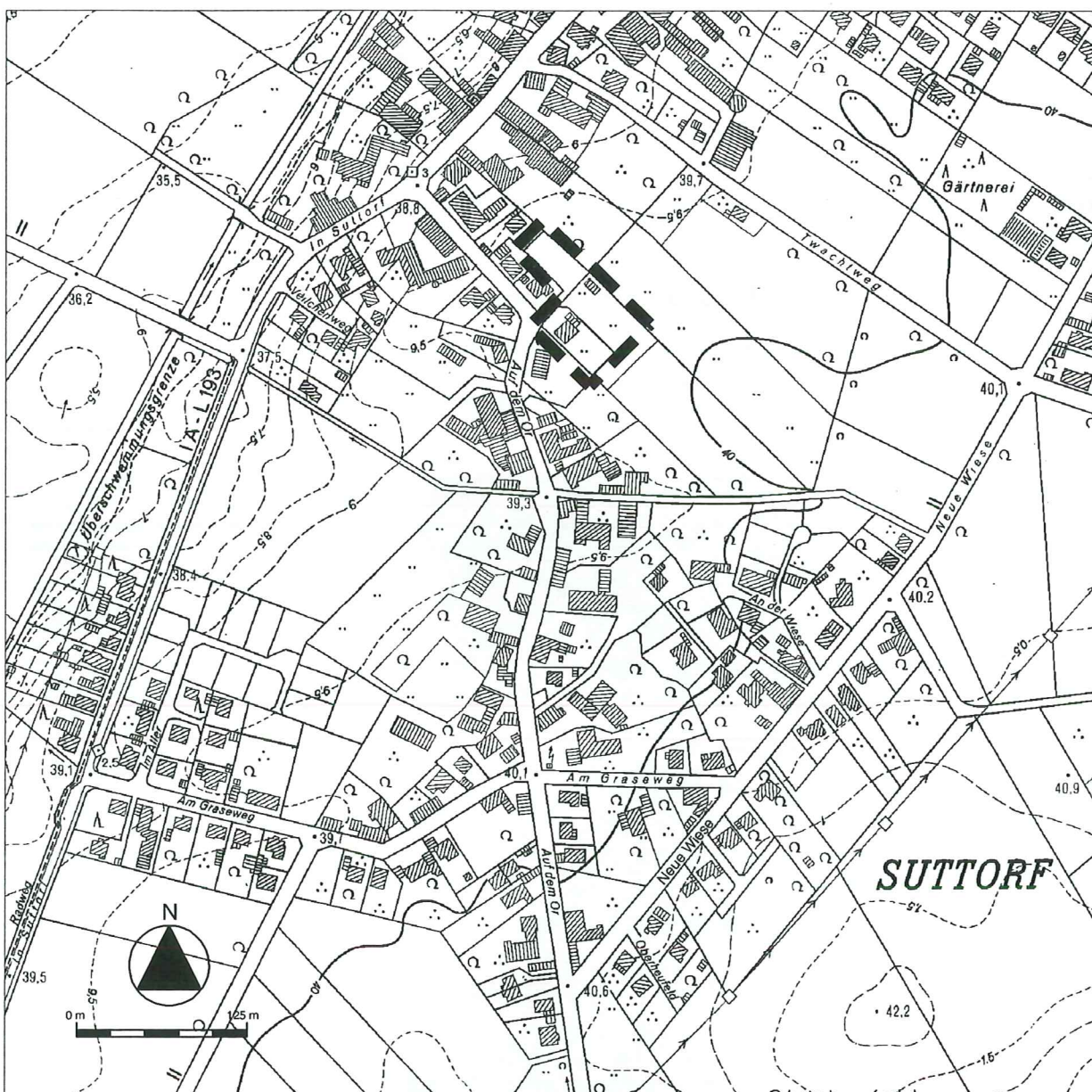
- Baugrenze Vgl. § 2 der Satzung!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst Flächen im Stadtteil Suttorf zwischen der Straße „Auf dem Or“ und dem Twachtweg im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der Nordostseite der Straße „Auf dem Or“ (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte

Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte © **VKV**

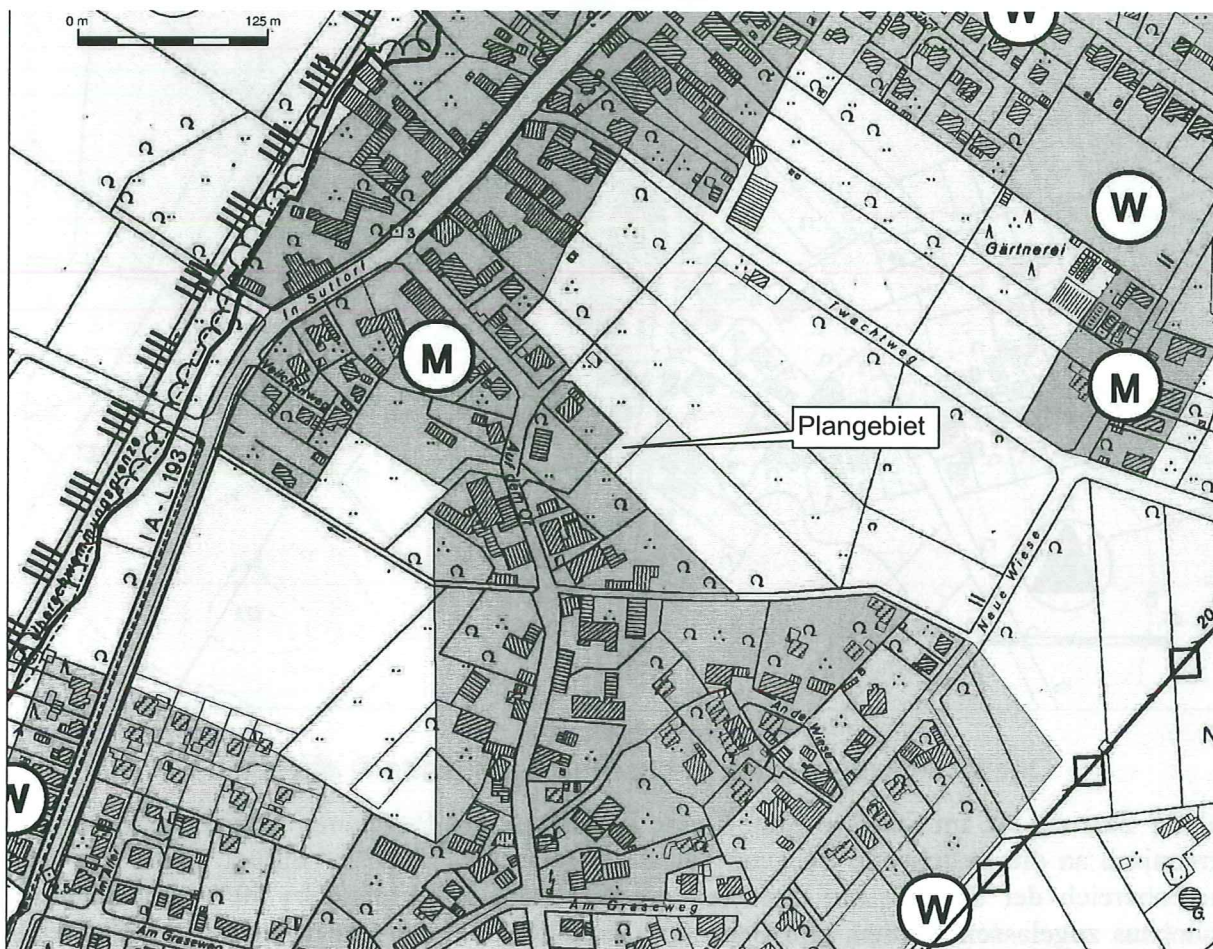
Ziel der Satzung ist, im Stadtteil Suttorf eine Ergänzung der Bebauung zuzulassen, die sich harmonisch an die bestehende Bebauung an der Straße „Auf dem Or“ anfügt. Dazu soll im Kurvenbereich der Straße „Auf dem Or“ am Nordrand des Flurstücks 90/4 ein weiteres Wohnhaus zugelassen werden. Die Bebauung des Flurstücks 90/4 ist während des Aufstellungsverfahrens für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bereits erfolgt.

Mit der Satzung legt die Stadt für einen kleinen Teilbereich des Stadtteils Suttorf die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig fest. Die Satzung dient zunächst der Klarstellung dieser Grenze. Mit der Satzung werden aber auch 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. Außerdem soll mit der Satzung eine Freifläche am Ortsrand als Grünfläche gesichert werden.

Zweck der Klarstellungs- und 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 Suttorfs noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird mit der Satzung eindeutig festgelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das bebaute Grundstück „Auf dem Or 5“ im räumlichen Geltungsbereich der Satzung als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die übrigen, unbebauten Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. (vgl. den folgenden Planausschnitt).



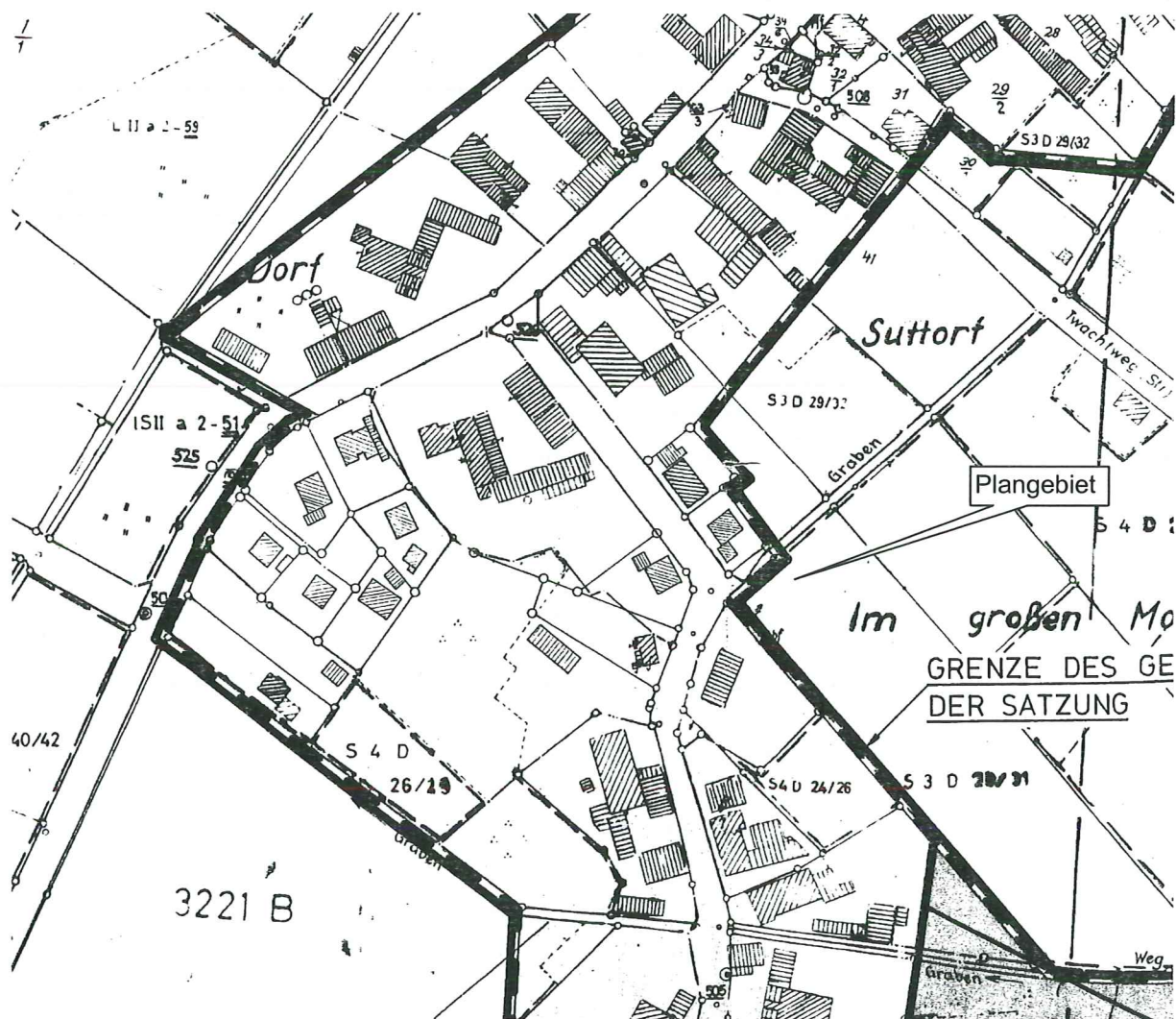
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
(Maßstab 1 : 5.000) (schwarz-weiß Kopie des farbigen Plans)

Sie grenzen unmittelbar an die gemischten Bauflächen, die beiderseits der Straße „Auf dem Or“ dargestellt sind. Die Straße „Auf dem Or“ ist geprägt durch eine beidseitige, einzeilige Bebauung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern. Im Bereich der Hofstellen reichen die Bebauung und die Darstellung im Flächennutzungsplan bis in eine Tiefe von etwa 60 m. Die geplante Ergänzung nimmt diese Bautiefe auf. Sie liegt im Kurvenbereich der Straße „Auf dem Or“. Unter der Voraussetzung, dass die geplante Bebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück „Auf dem Or 5“ erfolgt, ist die Wirkung in der Örtlichkeit nicht wie eine Bebauung in zweiter Reihe, sondern wie eine Kurvenrandbebauung. Die geplante Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung und Bestandsaufnahme

a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich zum einen aus der „Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Suttorf der Stadt Neustadt a. Rbge.“ Sie umfasst auf der Nordostseite der Straße „Auf dem Or“ die Grundstücke „Auf dem Or 1, 3 und 7“ (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Suttorf der Stadt Neustadt a. Rbge. (Ausschnitt)

Das Grundstück „Auf dem Or 5“ war bei der Aufstellung der Satzung noch unbebaut und wurde deshalb nicht in Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Da hier inzwischen eine Bebauung erfolgt ist, ist es nun auch dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen. Es wird deshalb zur **Klarstellung** in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung „Im großen Moore“ einbezogen.

Mit der „Klarstellungssatzung“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) wird lediglich „deklaratorisch“ die Grenze für die im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Feb. 2000, § 34, Rdnr. 96). Das bedeutet, dass die Klarstellungssatzung hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlichen Innenbereich gebunden ist. Die Satzung dient lediglich der Klarstellung dieser Grenze.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung 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 erfasst eine weitere Grundstücksbreite im Anschluss an die bebauten Grundstücke „Auf dem Or 3 und 5“. Es handelt sich um Teile der Flurstücke 90/4, 172 (jetzt 172/1 und 172/2) und 43/15 (jetzt 43/18, 43/19 und 43/20).

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 vorhandene Bebauung an der Straße „Auf dem Or“ geprägt.

Das rd. 4 m breite Anschlussstück des Flurstücks 43/15 (jetzt 43/20, 43/19 und 172/2) an die Straße „Auf dem Or“ liegt bereits innerhalb des durch Satzung festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es wird deshalb nicht in den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung einbezogen.

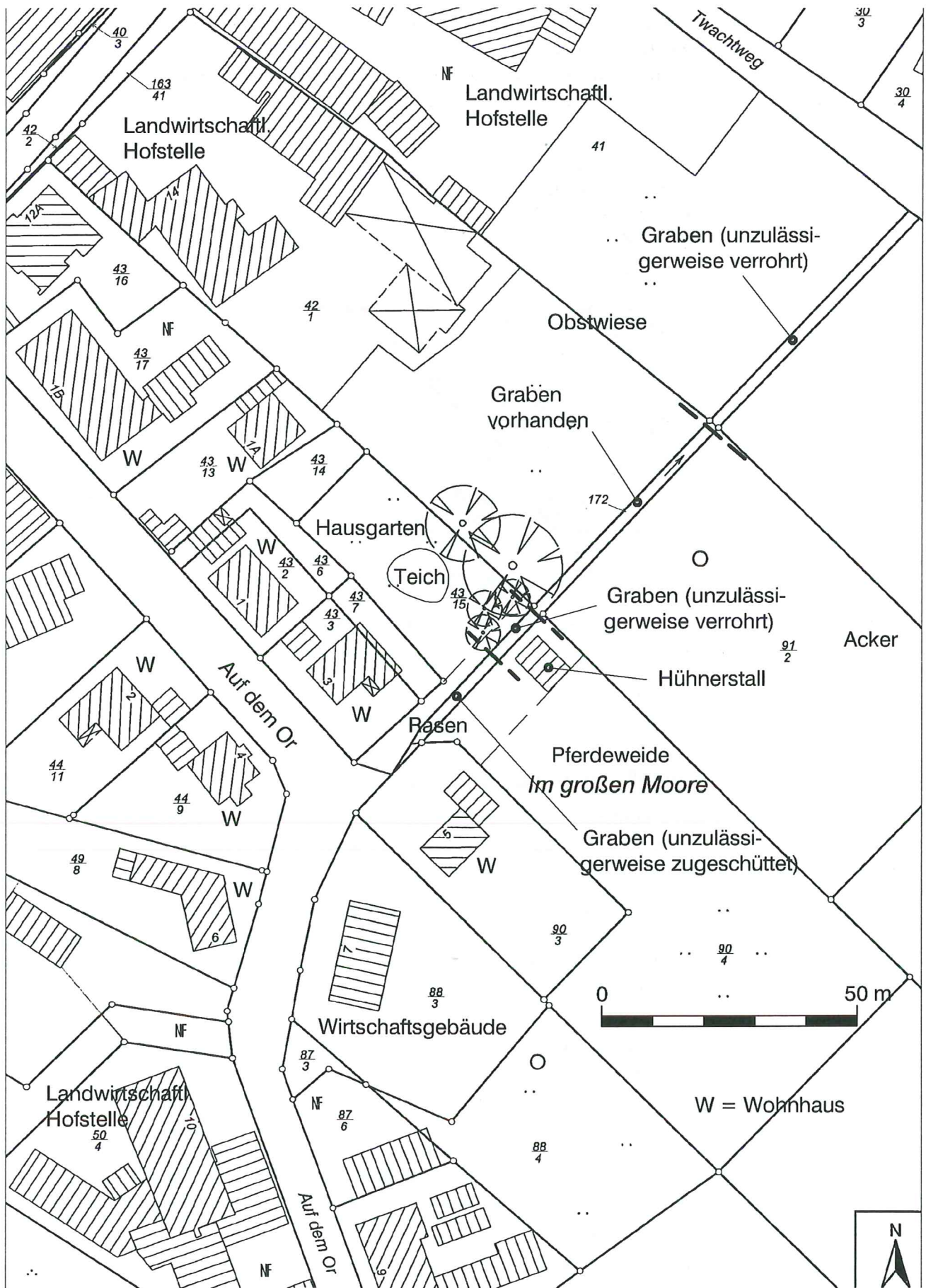
c) Bestandsaufnahme

Das Grundstück „Auf dem Or 5“ ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut.

Vor der Errichtung des Wohnhauses auf dem Flurstück 90/4 wurde die Fläche zum überwiegenden Teil als Pferdeweide genutzt. Beim nordwestlichen Teil des Flurstücks 90/4 handelte es sich um eine Rasenfläche. Hier stand ein Schuppen, der als Hühnerstall genutzt wurde (vgl. den Bestandsplan auf Seite 9).

Am Nordostrand des Flurstücks 90/4 gab es auf dem Flurstück 172 die Grabenparzelle eines Gewässers III. Ordnung. Das Flurstück war Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens für die Satzung ist der Graben in der Örtlichkeit teilweise nicht mehr vorhanden gewesen (vgl. den Bestandsplan auf Seite 9). Zwischenzeitlich wurde ein Wasserrechtsverfahren für die Verlegung und teilweise Verrohrung durchgeführt. Die Plan genehmigung wurde von der Region Hannover am 27.10.2005 erteilt. Der Zustand nach der Verlegung des Gewässers ergibt sich aus dem Lageplan aus der Plangenehmigung auf Seite 10).

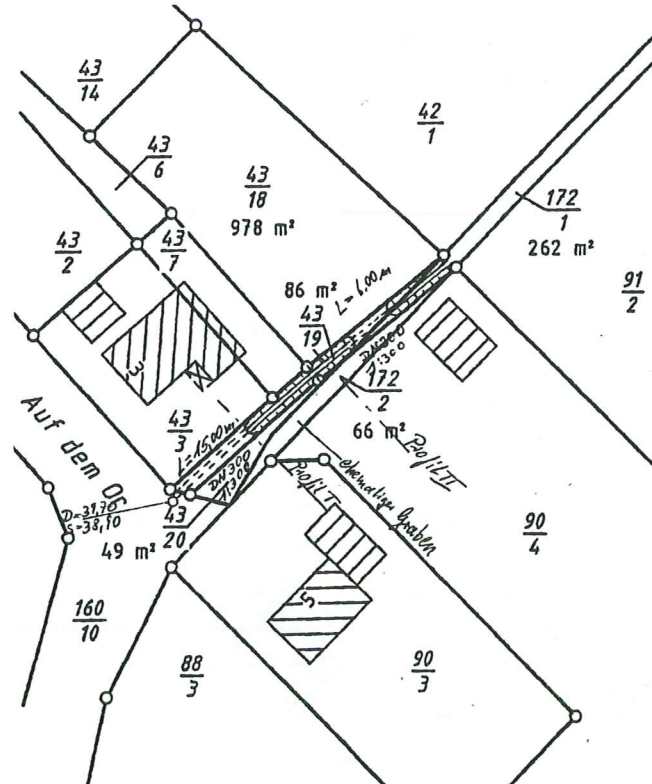
Das Flurstück 43/15 (jetzt 43/18) wird als Hausgarten genutzt. Die Flurstücke 43/15 und 90/4 gehören einem Eigentümer. Für die Verlegung des Grabens wurde ein Grundstückstausch zwischen dem Eigentümer und der Stadt durchgeführt: Die Stadt erhält die neue Grabenparzelle. Die alte Grabenparzelle wird Bestandteil des Baugrundstücks.



- Bestandsplan -
(Zustand vor der Umlegung des Gewässers III. Ordnung)

Die bebauten Grundstücke, die an den räumlichen Geltungsbereich der Satzung angrenzen, sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Im Verlauf der Straße „Auf dem Or“ gibt es einige landwirtschaftlichen Hofstellen, die zum Teil auch noch bewirtschaftet werden.

Die nordöstlich an den räumlichen Geltungsbereich der Satzung grenzenden Flächen werden als Obstwiese und als Acker genutzt.



Lageplan aus dem Antrag auf wasserrechtliche Plangenehmigung

4. Bebauung, Erschließung, private Grünfläche

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:

Entsprechend den Zielen der Satzung soll die Erweiterung der Bebauung am Nordrand des Flurstücks 90/4 erfolgen. Um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung möglichst dicht an der vorhandenen Bebauung und am Kurvenbereich der Straße „Auf dem Or“ errichtet wird, wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird verhindert, dass die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft vorrückt.

Das Flurstück 43/15 (jetzt 43/18) soll entsprechend den Zielen der Satzung langfristig als Grünfläche gesichert werden. Das Flurstück bildet mit den Obstwiesen auf den nördlich angrenzenden Hofstellen eine zusammenhängende, erhaltenswerte Grünfläche. Außerdem sind die beiden Grundstücke „Auf dem Or 1 und 3“ bereits sehr dicht mit Wohnhäusern bebaut. Eine Bebauung des nördlich angrenzenden Flurstücks 43/15 hätte eine erhebliche Verdichtung zur Folge, wie sie für den dörflich geprägten Stadtteil Suttorf nicht angestrebt wird. Die Fläche wird deshalb als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Das entspricht der bestehenden Nutzung.

Die Bebauung auf dem Flurstück 90/4 kann von der Straße „Auf dem Or“ über eine private Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 43/15 (jetzt 43/20 und 172/2) erschlossen werden.

Private Grundstückszufahrten werden von Müllfahrzeugen nicht benutzt. Der Müll muss daher zur Straße „Auf dem Or“ gebracht werden. Das ist bei der geringen Entfernung von weniger als 20 m zumutbar.

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 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 mit eingeschossigen Einzelhäusern.

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. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung soll die Bebauung in Suttorf geringfügig ergänzt werden. Die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind überwiegend bebaut. Die Ergänzung erfolgt auf der Nordostseite der Straße „Auf dem Or“. Die südwestlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut. Die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Satzung trotzdem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf der noch unbebauten Fläche „Im großen Moore“. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist die wesentliche Ziel der Satzung.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Satzung sichert eine erhaltenswerte Grünfläche am Ortsrand, durch die ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft erreicht wird. Sie fördert damit die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Das ist ein weiteres 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 Suttorf berücksichtigt. Der Stadtteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser kann in das angrenzende Gewässer III. Ordnung abgeleitet werden.

Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Sie erfolgt über die vorhandene Straße „Auf dem Or“ und eine kurze private Grundstückszufahrt.

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 Nutzun-

gen 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. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran als die bestehende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage. Die Planung führt daher nicht zu einer Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

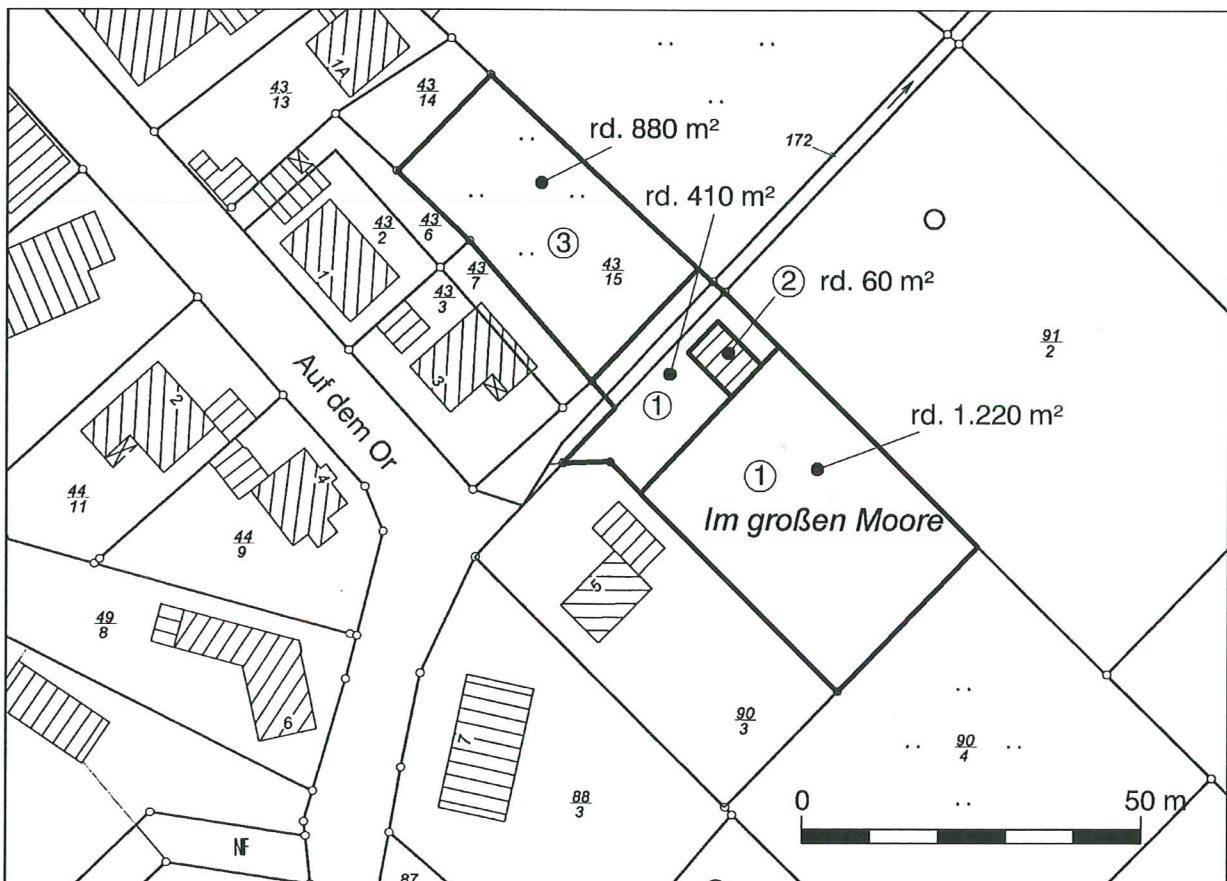
Verkehrslärm wird im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang durch die Anlieger der Straße „Auf dem Or“ verursacht.

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. 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 daher die bislang im Außenbereich liegenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (Teile der Flurstücke 90/4 und 43/15).

Die Klarstellungs- und 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.



Übersicht Biotoptypen

Die für die Beurteilung des Eingriffs maßgebliche Nutzung der Flächen im Untersuchungsraum ergibt sich aus dem Bestandsplan auf Seite 9: Bei dem geplanten Baugrundstück handelt es sich um eine Rasenfläche und eine Pferdeweide, die als Intensivgrünland einzustufen sind. Dieser Biotoptyp hat den Grundwert 4. (vgl. die Übersicht der Biotoptypen und die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“). Der als Hausgarten genutzte Teil des Flurstücks 43/15 ist als strukturreicher Zier- und Nutzgarten einzustufen (Grundwert 4).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	1.630	4	1	4	6.520
2	1.1	versiegelte Fläche	60	0	1	0	0
3	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	880	4	1	4	3.520
Gesamtfläche			2.570				
Gesamtflächenwert A:							10.040

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. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1		Baugrundstück		1.570				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	27	424	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		1.146	2	1	2	2.292
3	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich		1.000	4	1	4	4.000
Gesamtfläche				2.570				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)							6.292	

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 der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann von einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,18 ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. ergibt sich eine zulässige Versiegelung von max. 27 % der Grundstücksfläche. Betroffen sind daher rd. 420 m², die versiegelt werden können. Diese Verschlechterung gegenüber dem Intensivgrünland (Grundwert 4) bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 6.292 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	3.748
------------------------	---	--------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 3.750 Punkten. Wegen der geringen Größe ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Zum Ausgleich muss daher eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das kann dadurch erreicht werden, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool eine Fläche zur Verfügung stellt.

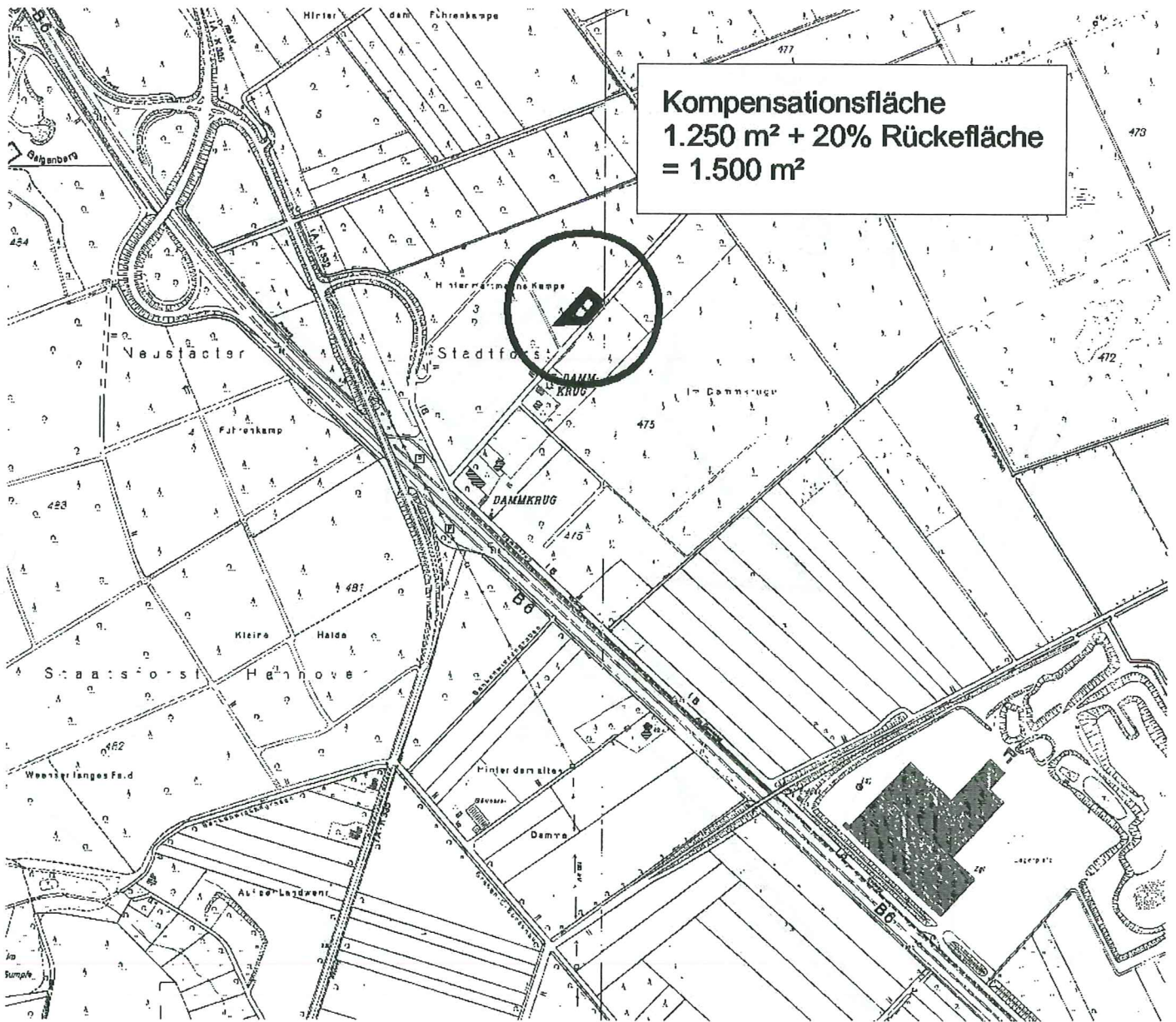
Die Kompensationsfläche liegt nordöstlich der Bundesstraße B 6, in Höher des „Dammkrugs“ (vgl. den Übersichtsplan auf Seite 15). Es handelt sich um eine rd. 1.500 m² große Teilfläche des Flurstücks 47/6, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 16).

Der erforderliche Ausgleich ist durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer verbindlich geregelt. Die durchzuführende Kompensationsmaßnahme hat das Ziel ökologische Waldsanierung.

Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden. Das geschieht auch in diesem Fall.

Das **Landschaftsbild** ist von der geplanten Bebauung nur geringfügig betroffen. Der bestehende Ortsrandbereich wird nur auf einer kleinen Fläche erweitert. Auf der anderen Seite wird eine bestehende Eingrünung planungsrechtlich abgesichert.

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



Lage der Kompensationsfläche für die Ergänzungssatzung Suttorf
"Im großen Moore" in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.

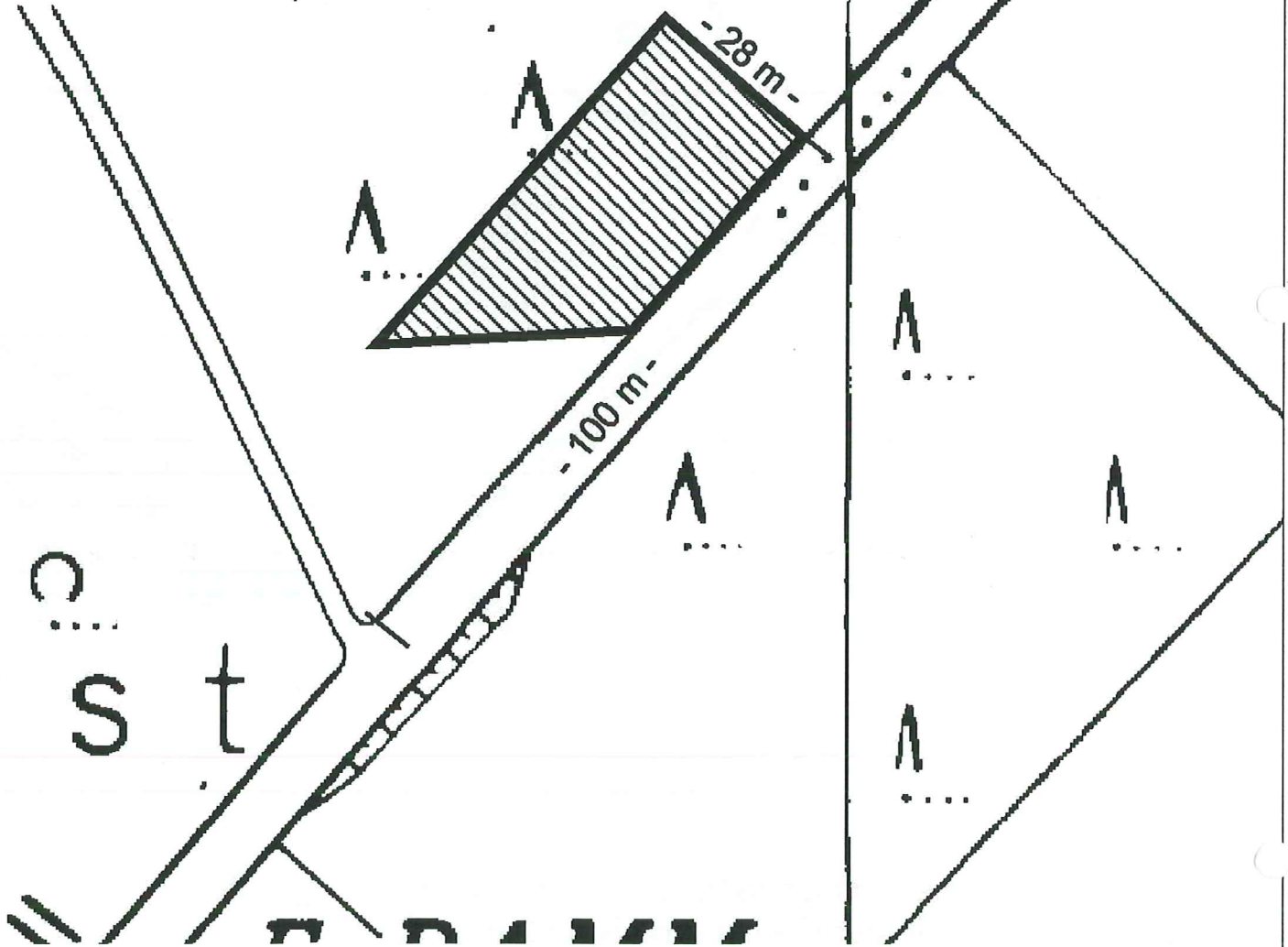


M. 1 : 10.000 Verkleinerung

Computerkartografie: 10.11.2004 B.Grote

Kompensationsfläche
1.250 m² + 20% Rückefläche
= 1.500 m²

Kampe



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für die Ergänzungssatzung Suttorf "Im großen Moore" im Stadtteil Suttorf

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 47/6
Flächengröße 1.500 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



M. 1 : 1.000

Verkleinerung

Computerkartografie: 10.11.2004 B.Grote

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Neustadt a. Rbge. und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2005

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2005 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen, dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und die Begründung dazu haben von Montag, den 21.02.2005 bis einschließlich Montag, den 21.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2005 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ in seiner Sitzung am 02.03.2006 (§ 34 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09. März 2006

Der Bürgermeister

gez. Uwe Sternbeck

Siegel



Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gem. § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 23. März 2006 im Gemeinsamen Amtsblatt Nr. 12 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist damit am 23. März 2006 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 24. März 2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

gez. Nils Jacobs

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Im großen Moore“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB** der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den 06. April 2006



Der Bürgermeister

N. A. Jacobs