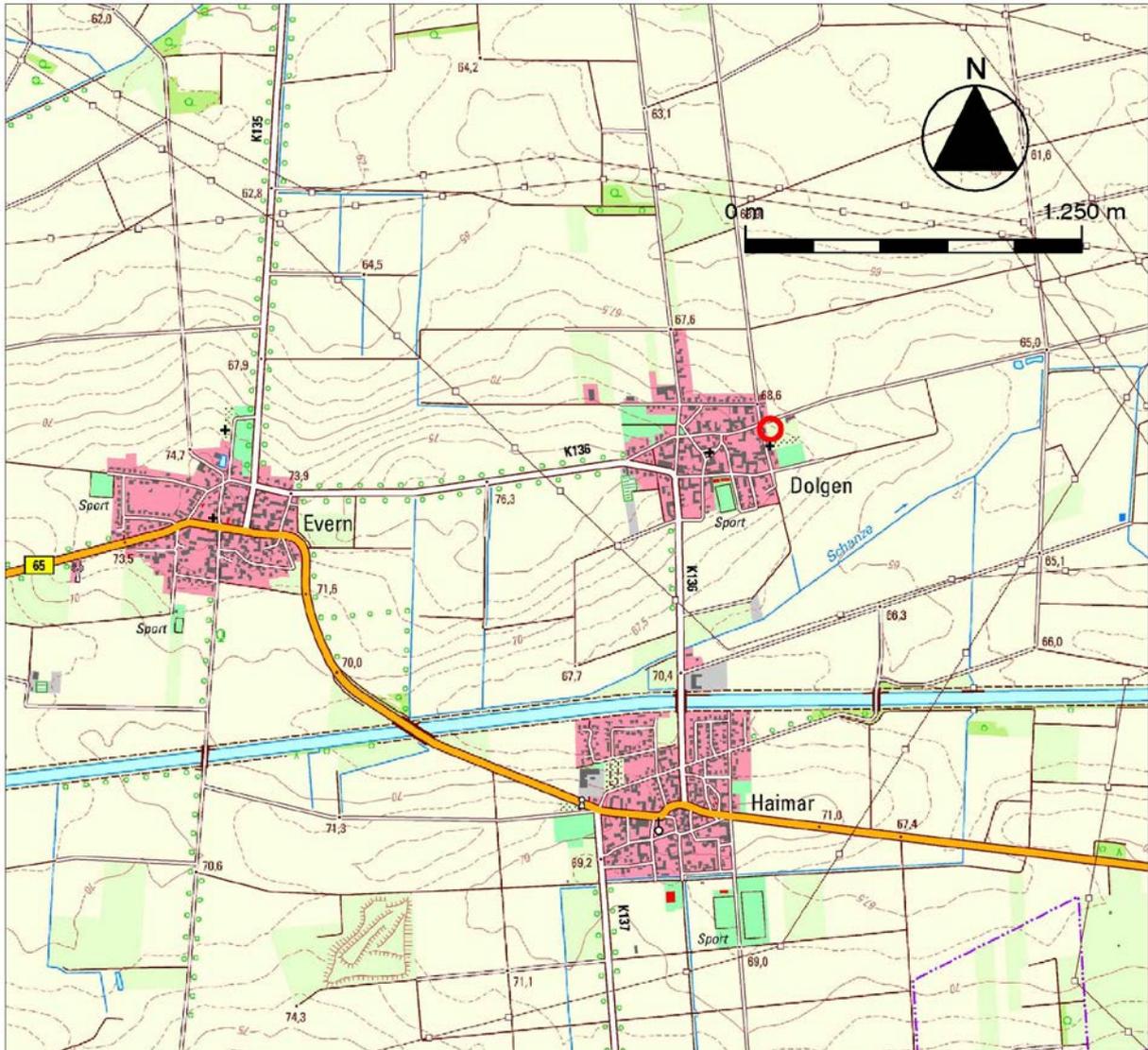


Stadt Sehnde, Ortsteil Dolgen
**Ergänzungssatzung im Bereich
„Am Peiner Wege“**
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
mit örtlichen Bauvorschriften
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2020

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften	3
Anlage zur Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung)	5
Begründung zur Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ mit örtlichen Bauvorschriften	
1. Ziel und Zweck der Satzung	6
2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	7
a) Abgrenzung	7
b) Ergänzung, Bestandsaufnahme	9
3. Geordnete städtebauliche Entwicklung	10
4. Erschließung, Festsetzungen	11
5. Örtliche Bauvorschriften	11
6. Abwägung der betroffenen Belange	12
Verfahrensvermerke	15

Stadt Sehnde, Ortsteil Dolgen
Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), auf Grund des § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), 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 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Sehnde in seiner Sitzung am 07.05.2020 die folgende **Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften** und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Dolgen östlich der Bebauung auf der Ostseite der Friedensstraße und südlich des Feldwirtschaftswegs in Verlängerung der Kutscherstraße festgelegt. Sie umfasst das Flurstück 221, Flur 2, Gemarkung Dolgen. 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 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist in der Anlage dieser Satzung durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 3
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ eingezeichnet ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Sie ist als zweireihige, frei wachsende Hecke aus standortgerechten schnittverträglichen Sträuchern anzulegen. Je lfd. 30 m Hecke ist ein Holzapfel (*Malus Sylvestris*) zu pflanzen und als kleiner Überhälter zu entwickeln:

- Pflanzung 2-reihig, versetzt
- Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m, Pflanzabstand zwischen den Reihen: ca. 1,0 m
- Mindestpflanzgröße: Hochstämme (*Malus sylvestris*) mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm; verpflanzte Heister: 125-150 cm; verpflanzte Sträucher: 60-100 cm.

Bäume

Malus sylvestris Holzapfel

Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Engrifflicher Weißdorn	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Salix cinerea</i>	Grau Weide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder	<i>Viburnum opulus</i>	gewöhn. Schneeball

Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig. Diese Regelungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Vordächer und Terrassenüberdachungen.
2. Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als $\frac{1}{2}$ der Trauflänge sein. Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen. Einschnitte in Dachflächen wie Loggien sind nicht zulässig.
3. Als Dachdeckungsmaterialien sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz zulässig. Das gilt nicht
 - für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten,
 - für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad,
 - bei Verwendung von Solarelementen.

Glasierte oder engobiierte glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

4. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten nach der Farbtabelle RAL Classic (RAL 840-HR Farbregister): 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3009 (oxydrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot). Als Farbtöne anthrazit bis schwarz gelten 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 9011 (graphitschwarz).

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Sehnde, den 02.06.2020

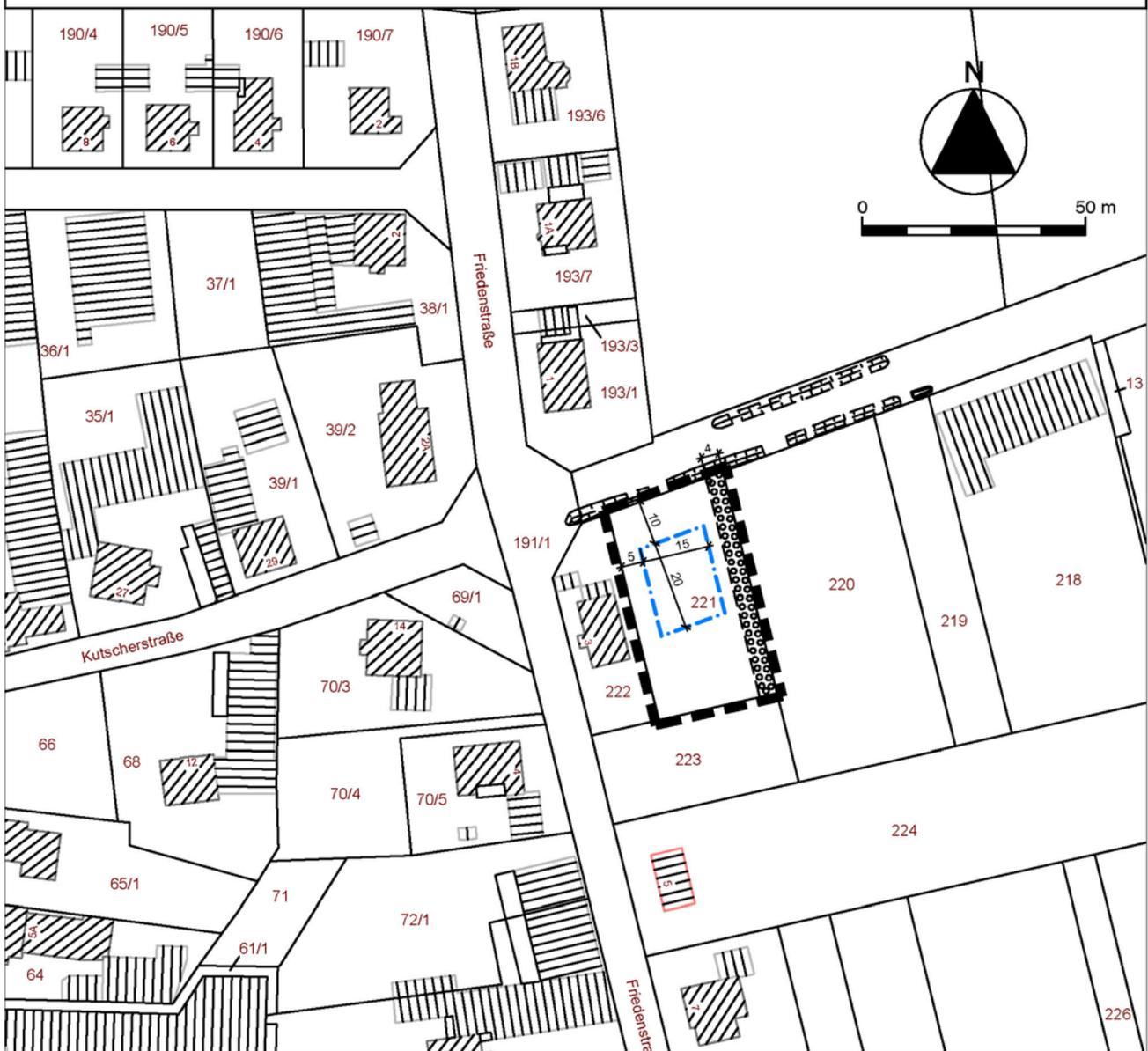
Siegel

gez. Kruse

Bürgermeister

Anlage

zur Ergänzungssatzung im Bereich "Am Peiner Wege"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



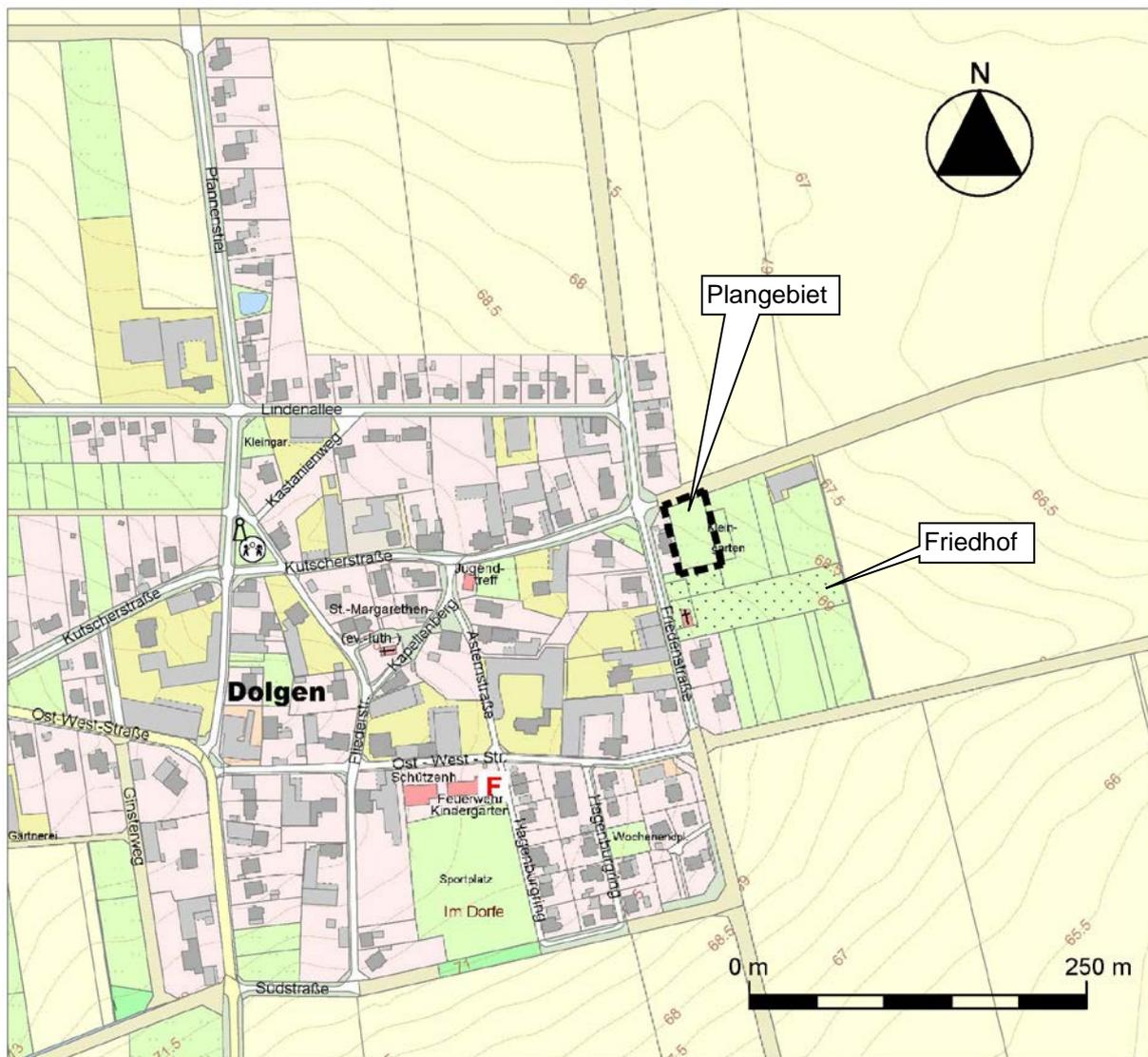
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung

zur Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Flächen am Ostrand des Ortsteils Dolgen, östlich der Bebauung an der Friedensstraße und nördlich des Friedhofs (vgl. den Kartenausschnitt).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

Ziel der Satzung ist, im Ortsteil Dolgen eine Ergänzung der Bebauung für die Eigenentwicklung 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 2.b.

Zweck der Ergänzungssatzung ist, 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 Dolgen 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. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

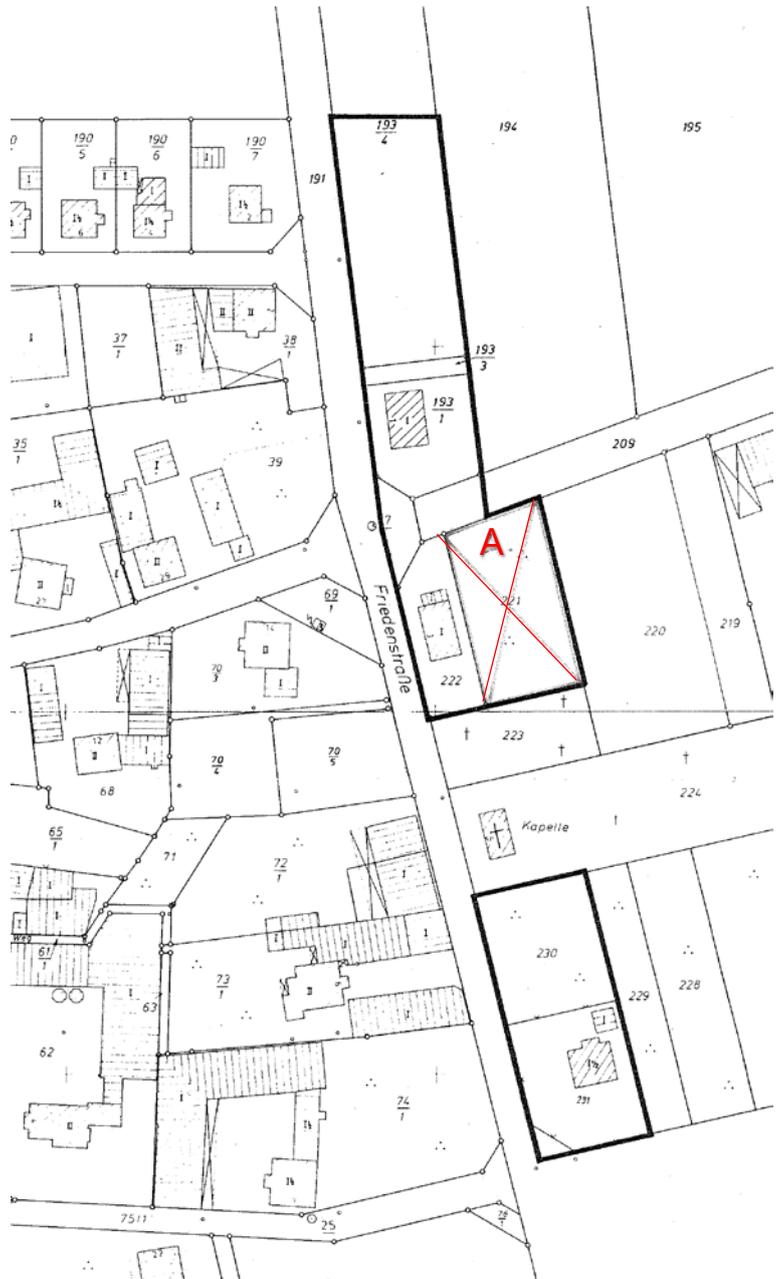
a) Abgrenzung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich für die Flächen auf der Ostseite der Friedensstraße aus der „Satzung der Gemeinde Sehnde über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Teile im Bereich der Friedensstraße im Ortsteil Dolgen der Gemeinde Sehnde“ (vgl. den nebenstehenden Kartenausschnitt aus der Satzung).

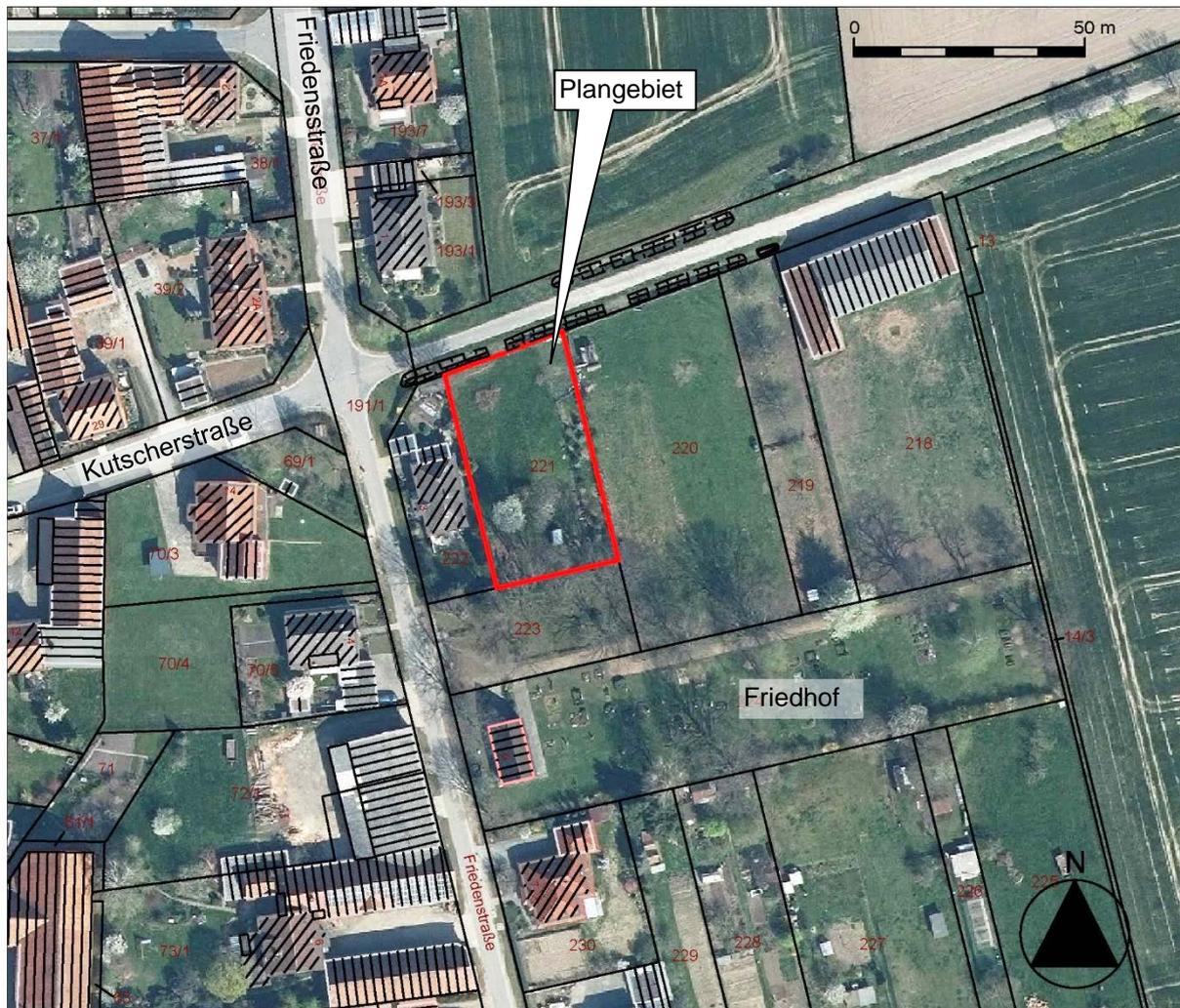
Die Satzung vom 25.07.1985 wurde mit Ausnahme der Fläche A (im nebenstehenden Auszug aus der Satzung rot gekennzeichnet) mit Verfügung vom 11.11.1985 vom Landkreis Hannover genehmigt.

Die Streichung der Fläche A wurde wie folgt begründet: „Ein Außenbereichsgrundstück kann nur durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn es diesen „abrundet“. Dabei bedeutet „Abrundung“, dass der dem Ortsteil eigene Eindruck der Zusammengehörigkeit und der Geschlossenheit durch die Einbeziehung erhalten bleibt. Eine Abrundung liegt nicht vor, wenn durch die Satzung Grundstücke dem Ortsteil zugeschlagen werden, die wie eine „Nase“ aus der durch die vorhandene Bebauung gebildete Grenze herausragen.“

Der östliche Ortsrand des Ortsteiles Dolgen nördlich des Friedhofes wird gleichsam abgerundet durch die dort vorhandene Bebauung. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche(n) nach Osten würde den vorgenannten Grundsätzen widersprechen.“



Die Gründe, die damals zu einer Versagung der Genehmigung von der Fläche A führten, sind mit der Änderung des Baugesetzbuchs aufgrund des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 entfallen. Mit dieser Änderung wurde § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB neu gefasst und die bislang geltende sogenannte „Abrundungssatzung“ durch die „Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung“ abgelöst. Seitdem besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich sinnvoll und maßvoll in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Mit der Aufstellung dieser Satzung wird daher die bestehende 34-er Satzung für die Flächen auf der Ostseite der Friedensstraße ergänzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Stand April 2019

Die Grundstücke auf der Ostseite der Friedensstraße sind mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Südlich des Plangebiets gibt es den Friedhof von Dolgen. Auf der Westseite der Friedensstraße gibt es neben Ein- und Mehrfamilienhäuser auch landwirtschaftliche Hofstellen, die im Vollerwerb betrieben werden. Es handelt sich um Ackerbaubetriebe.

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, Bestandsaufnahme

Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 221, Flur 2, Gemarkung Dolgen, auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs in Verlängerung der Kutscherstraße. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst rd. 1.340 m².

Diese Fläche ist 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 auf der Ostseite der Friedenstraße geprägt.

Diese gesetzliche Vorgabe der Prägung hat den Zweck, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können. Zu verlangen ist eine Prägung im Hinblick auf die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2, d.h. es müssen hinreichende Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, vorhandenen sein. Vgl. hierzu Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB (Mai 2017), § 34, Rdnr. 117!

Diese Zulässigkeitsmerkmale lassen sich aufgrund der Abgrenzung der Ergänzungssatzung, die lediglich ein Baugrundstück umfasst, ohne weiteres von der angrenzenden Wohnbebauung auf der Ostseite der Friedensstraße auf das Plangebiet übertragen. Damit ist die im Gesetz geforderte Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs gegeben.

Das Flurstück 221 wird als Weide genutzt. Im südlichen Teil des Plangebiets stehen zwei Kirschbäume (vgl. das Luftbild auf Seite 8), die aufgrund von Verbisschäden durch die Schafhaltung abgängig waren und gefällt wurden. Am Ostrand des Plangebiets steht eine kleine Weihnachtsbaumkultur, die im Dezember „geerntet“ wurde.



Blick in den Feldwirtschaftsweg



Überfahrt auf das Grundstück



Schafweide mit Weihnachtsbäumen am rechten Bildrand und abgängigen Kirschbäumen

Der Feldwirtschaftsweg am Nordrand des Plangebiets ist im mittleren Teil mit Asphalt befestigt und hat einen beidseitigen Grünstreifen. Innerhalb des Grünstreifens auf der Südseite verläuft ein Graben für die Oberflächenentwässerung. Im Bereich der geplanten Bebauung gibt es eine Überfahrt über den Graben auf das Flurstück 221.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Die Flächen im Plangebiet entwässern in den Graben innerhalb der Wegeparzelle. Das Oberflächenwasser fließt über das vorhandene Grabensystem in östlicher Richtung zur Burgdorfer Aue.

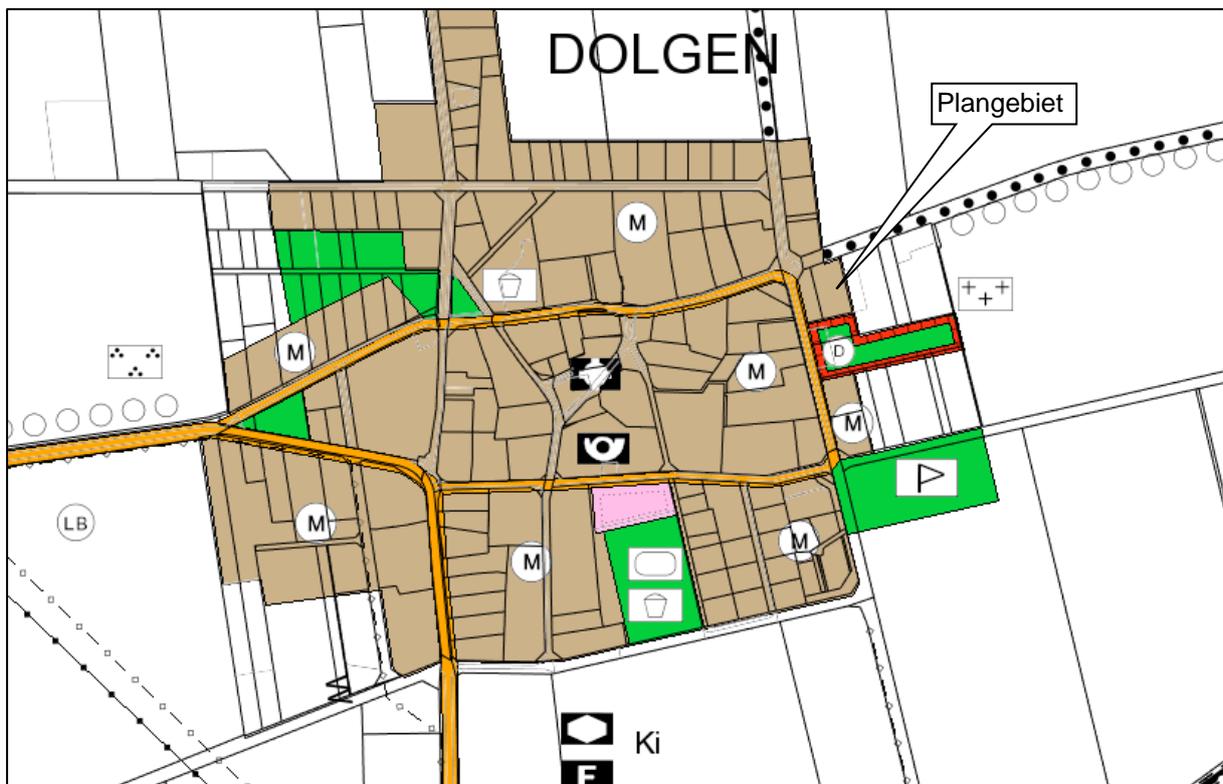
3. Geordnete städtebauliche Entwicklung

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

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover für die Siedlungsentwicklung ist der Ortsteil Dolgen „ländlich strukturierte Siedlung, in der die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist (vgl. 2.1.4 03). Der Entwicklungsspielraum beläuft sich hier auf 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche. Im Ortsteil Dolgen ergibt sich daraus ein Entwicklungsspielraum von rd. 10.900 m² Fläche für den Geltungszeitraum des RROP 2016. Die geplante Siedlungserweiterung deckt nur einen sehr kleinen Teil der möglichen Eigenentwicklung ab und ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung als „gemischte Baufläche“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die Satzung wird aus dieser Darstellung entwickelt.

Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde

4. Erschließung, Festsetzungen

Das geplante Baugrundstück kann direkt von dem Feldwirtschaftsweg erschlossen werden. Da die Fläche im Eigentum des Realverbandes der Verkoppelungsinteressenten Dolgen ist, wird für die Sicherung der Erschließung die Eintragung einer Baulast erforderlich. Der Realverband hat hierfür seine Zustimmung signalisiert.

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.

Aufgrund der Größe des Grundstücks wird die Fläche, die überbaut werden darf, durch Festsetzung von Baugrenzen eingegrenzt. Die Festsetzung wird so gewählt, dass ein übliches Einfamilienhaus möglich wird und ausreichend Abstand zum Graben am Nordrand, dem Baumbestand auf dem Friedhof im Süden und der vorhandenen Wohnbebauung im Westen eingehalten wird.

Um eine Eingrünung der geplanten Bebauung und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wird am Ostrand des neuen Baugrundstücks eine 4 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Der Pflanzstreifen dient gleichzeitig dem Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die geplante Bebauung hervorgerufen werden. Auf der Pflanzfläche ist eine standortheimische Baum- und Strauchhecke zu entwickeln.

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 überwiegend eingeschossigen Einzelhäusern an der Friedensstraße.

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.

Stadt Sehnde, Flächenübersicht für die Ergänzungssatzung "Am Peiner Wege"	
geplante Nutzung	Fläche (m²)
Baugrundstück gesamt, davon	1.340
versiegelte Fläche (überbaubare Fläche + 50 %)	450
Hausgarten	685
Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	205
Summe	1.340

5. Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Bebauung im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommt, die sie als Teil des Dorfes Dolgen erscheinen lässt. Das fördert die Identifikation der neuen Bewohner mit dem alten Dorf. Die örtlichen Bauvorschriften können nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt. Sie orientieren sich an den Empfehlungen der „Dorferneuerung Dolgen“.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten.

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Dolgen orientieren. Das fördert die Einbindung der neuen Bebauung in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35 und 50 Grad.

Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, wird als Dachdeckungs-material Ziegel oder Beton in den Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Dolgen typischen Ziegeldächer (vgl. das Luftbild auf Seite 8). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gibt es aber auch viele dunkle Dächer. Deshalb wird die Farbpalette für Dächer entsprechend erweitert.

Vordächer und Wintergärten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad werden von der Regelung des Dachdeckungs-materials 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.

6. Abwägung der betroffenen Belange

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

Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf einer noch unbebauten Flächen auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs. Sie dient der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der ortsansässigen Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Das ist das 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 Dolgen berücksichtigt. Der Ortsteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Der Löschwasserbedarf gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW von 800 l/min. über 2 Stunden kann für das Plangebiet aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Soweit die Versickerung auf dem Grundstück nicht vollständig möglich sein sollte, kann das Oberflächenwasser dem Graben im Straßenseitenraum des Feldwirtschaftswegs zugeführt werden. Durch eine Rückhaltung auf den Grundstücken ist dann sicherzustellen, dass der natürliche Abfluss des Oberflächenwassers nicht erhöht wird. Ein entsprechender Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Sie erfolgt über den Feldwirtschaftsweg. Der Realverband hat bereits signalisiert, dass er einer Baulast zustimmen wird.

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.

In der Nähe des Plangebiets gibt es auf der Westseite der Friedenstraße einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, der jedoch keine immissionsträchtige Tierhaltung betreibt, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnte. Unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen dadurch für die geplante Bebauung nicht.

Artenschutz

Die Flächen am Rand des Siedlungsbereichs haben aufgrund der intensiven Nutzung als Schafweide nur geringe Bedeutung für den Artenschutz. Gehölze innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher nicht zu erwarten. Unabhängig davon sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Schafweide. Vgl. dazu das Luftbild auf Seite 8! Es soll in Zukunft als Baugrundstück genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die geplante Bebauung versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch ein Baugrundstück ersetzt wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), der inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im Folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet:

Das Schutzgut „**Boden**“ hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Der Boden wird durch die geplante Bebauung versiegelt und geht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Versickerungsfläche für das Oberflächenwasser verloren. Von den ca. 1.340 m² der Freifläche im Plangebiet sind 300 m² als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Legt man für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) eine Erhöhung um 50 % zugrunde, ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 450 m².

Das Schutzgut „**Oberflächenwasser**“ im Plangebiet wird durch die Weidenutzung nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1). Das Oberflächenwasser kann aufgrund der Bebauung nicht mehr flächig in den Boden gelangen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Insgesamt ist im

Vergleich mit der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten, dass die Schadstoffe zunehmen, die in das Grundwasser gelangen.

Die Bewertung des Schutzguts „**Pflanzen und Tiere**“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Flächen im Plangebiet zuzurechnen sind. Bei der Weidefläche handelt es sich um einen naturfernen Biotoptyp, der durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Sie ist dem Biotoptyp „Sonstige Weidefläche“ (9.8, GW) zuzuordnen. Nach dem Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2012 (2. korr. Auflage 2019) „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“, hat dieser Biotoptyp die Wertstufe I (geringe Bedeutung). Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sind daher gering.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und teilweise im Norden vom Siedlungsbereich von Dolgen begrenzt. Es gehört zu der nach Osten anschließenden freien Landschaft. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Vorprägung durch die angrenzende Ortslage und die Scheune östlich des Plangebiets haben die Flächen nur geringe Bedeutung für das **Landschaftsbild**. Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, geht als Teil der freien Landschaft verloren. Er wird Teil des Siedlungsbereichs. Das Landschaftsbild wird aufgrund der geplanten Eingrünung nicht erheblich beeinträchtigt.

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 eine Weidefläche. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Inanspruchnahme der Weidefläche für die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch die baulichen Anlagen werden können maximal rd. 450 m² versiegelt werden. Das **Schutzgut „Boden“** wird erheblich beeinträchtigt.

Der optimale Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen. Die Hinweise (S. 30) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Stadt folgt diesem Vorgehen. Bei der Versiegelung von ca. 450 m² ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von rd. 225 m². Er wird im Plangebiet gedeckt durch die Anpflanzung einer standortheimischen Strauch- Baumhecke auf einer Fläche von 205 m².

Durch die Entwicklung einer standortheimischen Strauch-Baumhecke werden außerdem Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild vermieden.

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

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Sehnde und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2020

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 dem Entwurf der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 20.02.2020 bis einschließlich Montag, den 23.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung dazu beschlossen.

Sehnde, den 02.06.2020

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Kruse

Inkrafttreten

Der Stadt Sehnde hat gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verb. mit § 10 Abs. 3 BauGB am 11.06.2020 im Gemeinsamen Amtsblatt der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen worden ist.

Die Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am 11.06.2020 rechtsverbindlich geworden.

Sehnde, den 25.06.2020

Der Bürgermeister
gez. Kruse

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften 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.

Sehnde, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Ergänzungssatzung im Bereich „Am Peiner Wege“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Sehnde, den _____

Der Bürgermeister