



Stadt Pattensen

OS Pattensen - Mitte

Festlegungssatzung "Am Schneeegraben"

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Urschrift

| | |
|---|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| 1. Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB | 2 |
| 2. Anlage zur Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB | 3 |
| (Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Festlegungssatzung) | |
| 3. Begründung zur Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ | 5 |
| 3.1 Ziel und Zwecke der Satzung | 5 |
| 3.2 Festlegung bisheriger Flächen im Außenbereich als zugehörig zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, Festlegungssatzung, Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.3 Beschreibung des baulichen Bestandes | 8 |
| 3.4 Geplantes Bauvorhaben | 8 |
| 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen | 10 |
| 3.6 Auswirkungen des Vorhabens | 10 |
| 4 Verfahrensvermerke | 12 |

Stadt Pattensen

Satzung zur Festlegung von Flächen in der Ortschaft Pattensen-Mitte an der Straße „Am Schneeграben“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Präambel

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches - 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), hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 01.07.2021 folgende Festlegungssatzung beschlossen:

§ 1 Grenze des Entwicklungsbereiches

Die in der Satzung festgelegten Grenzen der zu entwickelnden Flächen an der Straße „Am Schneeграben“ ergeben sich aus dem der Satzung beigefügten Lageplan (M 1: 1.000). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

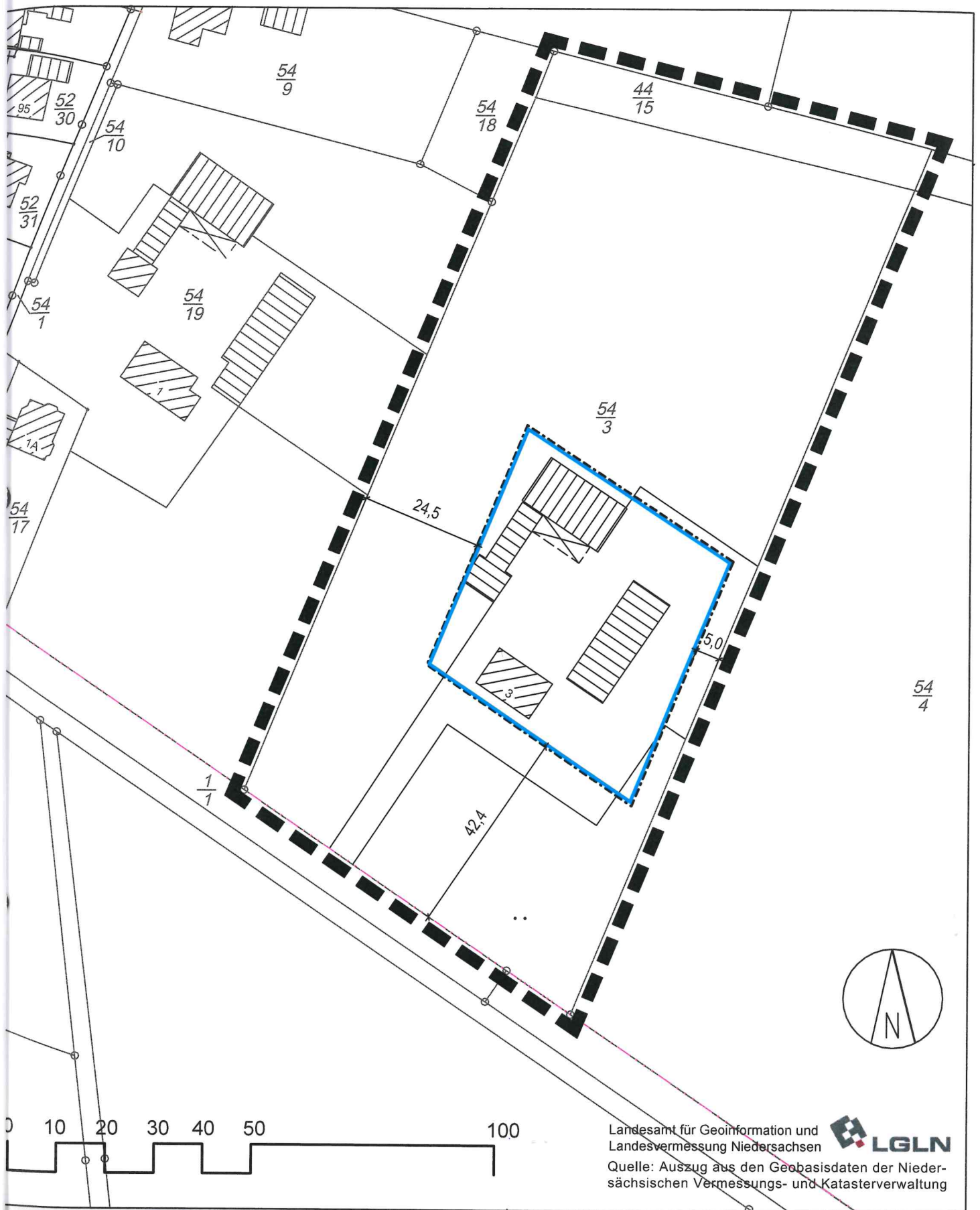
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Festlegungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ausschließlich nach § 34 BauGB.

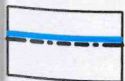
§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

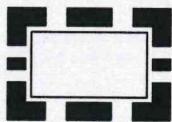
2. Anlage zur Festlegungssatzung „Am Schneeegraben“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB



Planzeichenerklärung



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Festlegungssatzung

Stadt Pattensen

Anlage zur Festlegungssatzung
 "Am Schneegraben" gemäß
 § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Urschrift

3. Begründung zur Festlegungssatzung „Am Schneegraben“

3.1 Ziel und Zwecke der Satzung

Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung umfasst eine Fläche in der Ortschaft Pattensen-Mitte nördlich der Straße „Am Schneegraben“ (s. folgende Abb. 1).

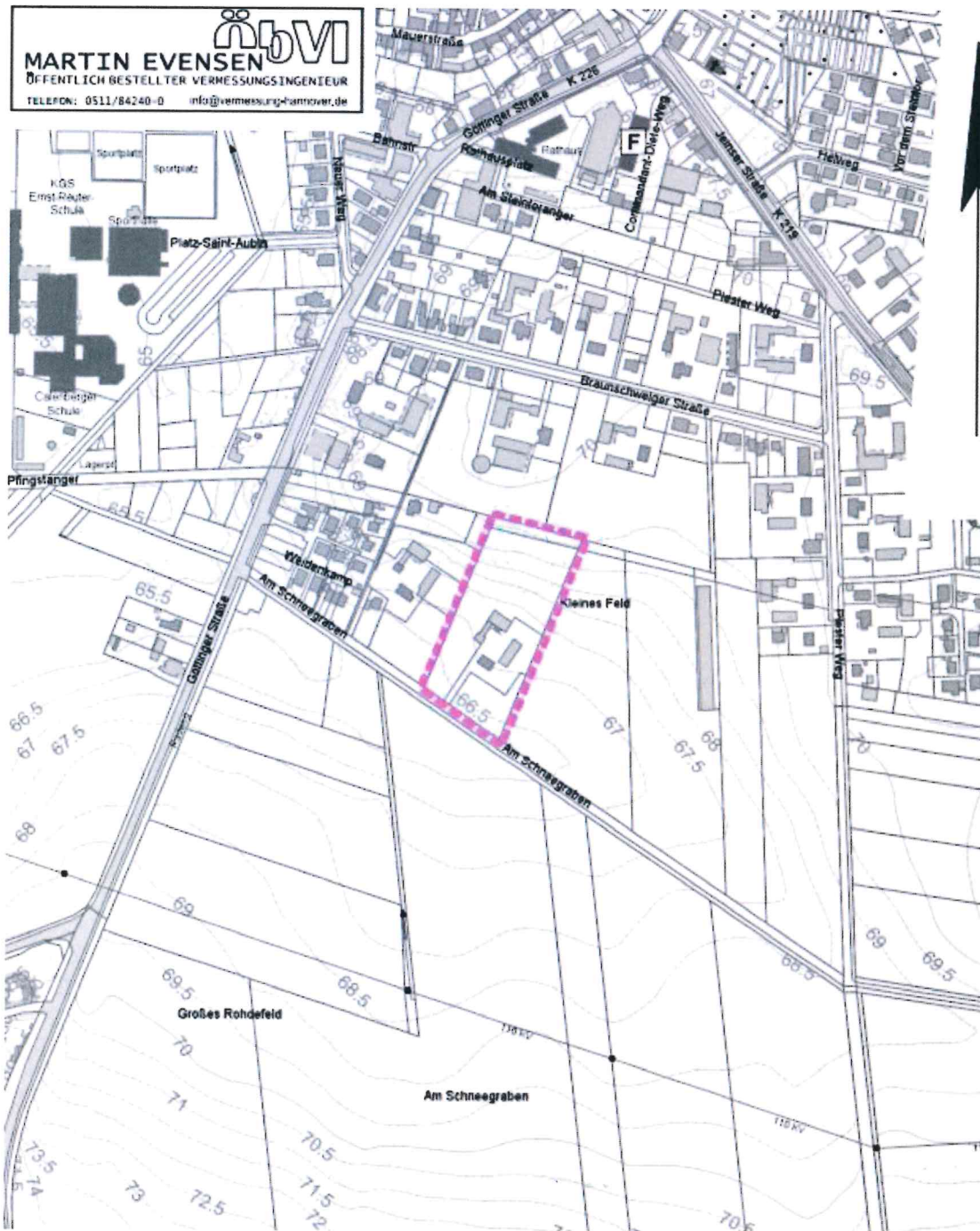


Abb. 1: Übersichtsplan o. M. (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung GLL LGN), Darstellung: Martin Evensen, ÖbVI, Hannover

Ziel dieser Satzung ist die Unterstützung und Sicherung einer Wohnbebauung, die sich nördlich der Straße „Am Schneegraben“ befindet. Sie besteht teilweise aus neuerer Wohnbebauung auf der Basis eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Straße Weidenkamp) und teilweise aus vorhandenen, für Wohnzwecke genutzten Hofanlagen. Östlich liegende Teile dieses Bebauungszusammenhangs liegen innerhalb des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB.



Abb. 2: Lageplan o. M. (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung GLL LGN)

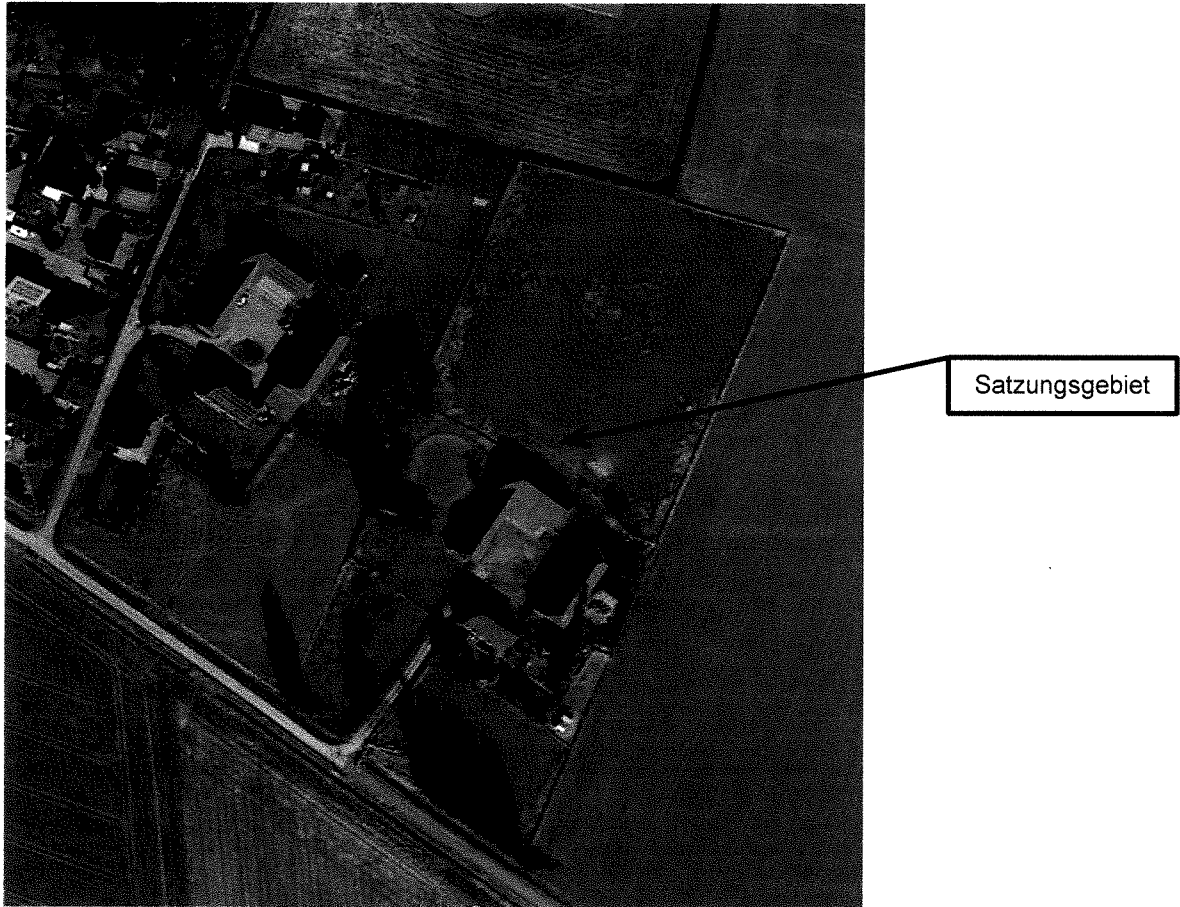


Abb. 3: Luftbild, Google maps, Zugriff Oktober 2020

Auf dem Grundstück „Am Schneeграben 3“, das sich innerhalb des Außenbereichs nach § 35 BauGB liegt, befindet sich eine ehemalige Hofstelle, die in Teilen umgebaut und durch ein Nebengebäude ergänzt werden soll. Für das hierfür erforderliche Baugenehmigungsverfahren liegen bauantragsreife Planungen vor.

Zweck der Satzung ist, diese seit langem bebauten Flächen als Innenbereich nach § 34 BauGB festzulegen und eine entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen, sodass die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen werden.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB müssen nach Rechtskraft der Satzung nach § 34 BauGB beurteilt werden. Sie sind nur dann 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. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Weiterhin darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden.

3.2 Festlegung bisheriger Flächen im Außenbereich als zugehörig zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, Festlegungssatzung, Flächennutzungsplan

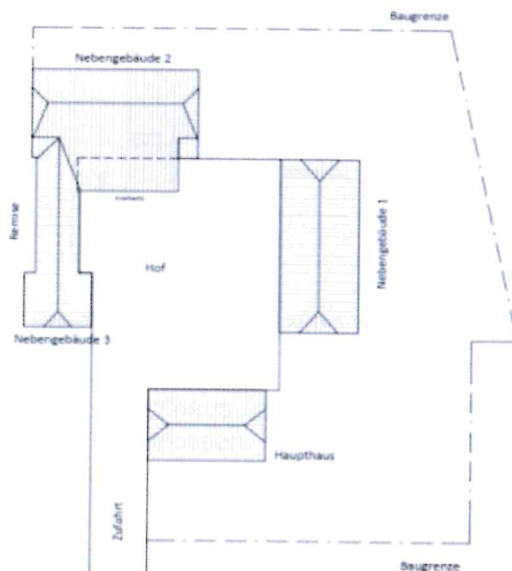
Für die Aufstellung einer Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist es zunächst erforderlich, dass die betreffenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune als Bauflächen dargestellt sind. Dies ist hier der Fall, die Flächen sind als Dorfgebiet (MD) nach § 5 Abs.1 Nr.1 BauGB dargestellt

Als weitere Voraussetzung, eine Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufstellen zu können, muss der Bereich, für den die Satzung aufgestellt werden soll, die „Eigenart der näheren Umgebung“ prägen. Die in Kap. 3.3 beschriebenen Siedlungsansätze an der Straße „Am Schneegraben“ sind geeignet, die nähere Umgebung zu prägen.

Außerdem kann durch die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen und durch den geplanten Umbau bzw. Ersatzbau wesentlicher Gebäude der ehemaligen Hofstelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die grundsätzliche Entscheidung der Stadt, diese Bereiche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) darzustellen, spricht bereits für eine geordnete Entwicklung, da sich innerhalb der dargestellten Dorfgebiete (MD) die konkrete Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt hat.

3.3 Beschreibung des baulichen Bestandes

Die ehemalige Hofstelle „Am Schneegraben 3“ in Pattensen ist Ende der 30 iger Jahre des vorherigen Jahrhunderts als sog. Salzgitter-Hof gegründet worden. Diese Hofstellen dienten der Ansiedlung von Bauern, die wegen des kriegswichtigen neuen Hüttenwerkes im Bereich von Salzgitter ihre Höfe aufgeben mussten und entsprechend mit neuen Hofstellen u.a. in Pattensen entschädigt wurden. Der heutige Bestand entspricht im Wesentlichen dem damaligen Baubestand.



Haupthaus (Süd) :

Wohnen (ZWEI Wohneinheiten)
zwei Vollgeschosse (EG, 1OG + $\frac{2}{3}$ DG)

Nebengebäude 1 (Ost) :

gewerblich/landwirtschaftlich
zwei Vollgeschosse (EG + DG)

Nebengebäude 2 (Nord) :

gewerblich/landwirtschaftlich
ein Vollgeschoss (EG + $\frac{2}{3}$ DG)

Remise (West) :

gewerblich/landwirtschaftlich
ein Vollgeschoss (EG + $\frac{2}{3}$ DG)

Nebengebäude 3 (Süd-West) :

Wohnen (ZWEI Wohneinheiten)
ein Vollgeschoss (EG + $\frac{2}{3}$ DG)

Hinweis: der Bereich zwischen „Haupthaus“ und „Nebengebäude 1“ wird zum heutigen Zeitpunkt bereits als Parkbereich (wenngleich nicht überdacht) genutzt.

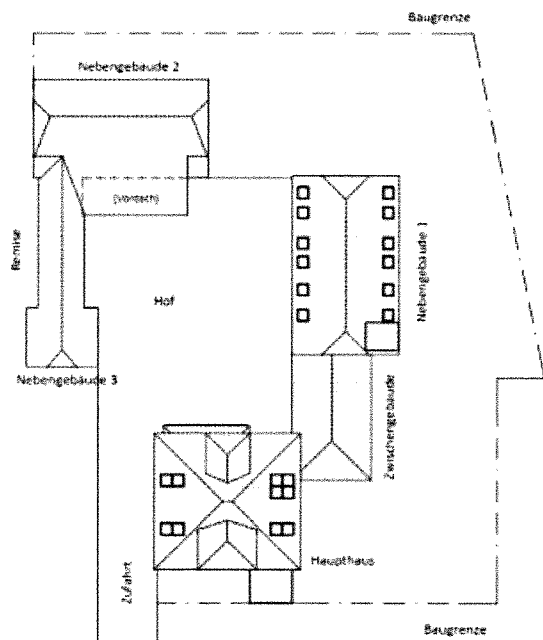
Abb.4: Vorhandener Baubestand - STILxArchitektur, Bauantrag für Wohnungsersatzbau und Umnutzung zu Wohnungen, Pattensen „Am Schneegraben 3“

3.4 Geplantes Bauvorhaben

Das geplante Umbauvorhaben betrifft lediglich die Gebäude „Haupthaus“ (Ersatzbau) und „Nebengebäude 1“ (Umbau). Neu erstellt wird lediglich ein Verbindungstrakt zwischen diesen beiden Gebäuden, der als Garage dienen soll. Die bestehenden Gebäude sind im Mauerwerksbau errichtet worden. Die Dächer sind als Krüppelwalmdächer ausgeführt.

Das Wohnersatzhaus orientiert sich in seiner Lage an dem derzeitigen Standort des Wohnhauses. Das Wohnhaus wird über eine verbindendes Zwischengebäude an das bestehende Nebengebäude 1 angebunden. Dieses Nebengebäude wird zu Wohnungen umgenutzt.

Das Hauptgebäude ist als 2 ½-geschossige Gebäude mit Satteldach und Dachgauben geplant. Das Dachgeschoss ist (wie auch bei dem ursprünglichen Gebäude) kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung. Das 1-geschossige Zwischengebäude wird an das Nebengebäude 1 angebaut. Das 2-geschossige Nebengebäude 1 ist mit einem Krüppelwalmdach versehen.



Haupthaus (Süd) :

Wohnen (ZWEI Wohneinheiten)
zwei Vollgeschosse (EG, 1.OG + $\frac{2}{3}$ DG)

Zwischengebäude (Ost) :

Garage / Abstell
ein Vollgeschoss (EG)

Nebengebäude 1 (Ost) :

gewerblich/landwirtschaftlich
=> Garage / Abstell / Lager (im EG)
=> Wohnen (im DG) (DREI Wohneinheiten)
zwei Vollgeschosse (EG + DG)

Nebengebäude 2 (Nord) :

gewerblich/landwirtschaftlich
ein Vollgeschoss (EG + $\frac{2}{3}$ DG)

Remise (West) :

gewerblich/landwirtschaftlich
ein Vollgeschoss (EG + $\frac{2}{3}$ DG)

Nebengebäude 3 (Süd-West) :

Wohnen (ZWEI Wohneinheiten)
ein Vollgeschoss (EG + $\frac{2}{3}$ DG)

Abb.5: Geplante Gebäude, STILxArchitektur, Bauantrag für Wohnungersatzbau und Umnutzung zu Wohnungen, Pattensen „Am Schneegraben 3“

Das neue Haupthaus, das auf der Stelle des Altbaus errichtet werden soll, wird von der Hofseite erschlossen. Das Zwischengebäude dient lediglich als Garage und Fahrradabstellraum.

Insgesamt werden im Haupthaus und im Nebengebäude 1 sieben Wohneinheiten geschaffen. Im Bestand waren vier Wohneinheiten vorhanden.

Das Bezugsgrundstück hat eine Größe von 14.154 m². Im Bestand hat die versiegelte Fläche (entsprechend einer GRZ II) eine Größe von ca. 1.555 m². Dies entspricht einer GRZ 2 von 0,11.

Durch die vorgesehene Planung ergibt sich eine versiegelte Fläche (entsprechend einer GRZ II) mit einer Größe von ca. 1.892 m². Dies entspricht einer GRZ 2 von 0,134.

Damit ergibt sich eine sehr geringe, zusätzliche Versiegelung von 337 m². Dies entspricht lediglich ca. 2,4 % des Bezugsgrundstücks.

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung wird durch die Straße „Am Schneegraben“ sichergestellt, an die das Grundstück unmittelbar angrenzt.

Damit sind die Belange der Ver- und Entsorgung, (Trinkwasser und Schmutzwasser), der Telekommunikation, der Energieversorgung, aber auch der Abfallentsorgung berücksichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser (versiegelte Flächen, Dachflächen) kann auf den ausreichend großen Freiflächen des Satzungsgebietes versickert werden.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In eine Festlegungssatzung können nach § 34 Abs. 5 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB aufgenommen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Pattensen Gebrauch. Es wird im Satzungsgebiet durch eine Baugrenze nach § 23 BauNVO eine überbaubare Fläche festgesetzt, die zunächst den vorhandenen Bestand umfasst. In geringerem Maße werden überbaubare Flächen so ergänzt, dass sich unter Wahrung von seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenze eine bebaubare Zone ergibt, die die prägenden Freiflächen im Südwesten und im Nordosten des Grundstücks von Bebauung (i.S. von Hauptgebäuden) freihält. Damit ist eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Gebäude möglich, die aber die grundsätzliche Gebäude- und Freiflächenstruktur nicht verändert. Auf Anregung der Region Hannover ist die festgesetzte überbaubare Fläche an drei Seiten vermaßt worden.

3.6 Auswirkungen des Vorhabens

Die Auswirkungen des beschriebenen Vorhabens sind insgesamt sehr gering. Wegen der vorgesehenen Wohnnutzung und der lediglich drei zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten wird der Ziel- und Quellverkehr nur sehr gering ansteigen. Damit sind die Verkehrszunahme und die damit einhergehenden Auswirkungen des Verkehrs (u.a. Lärm, Emissionen usw.) - auch auf die westlich befindliche Wohnbebauung - nicht relevant.

Da das Vorhaben in bereits seit langem bebauten und versiegelten Bereichen realisiert werden soll, die zusätzlich versiegelte Fläche gering ist und eine im Grundsatz nur gering auf die Umgebung einwirkende Wohnnutzung realisiert werden soll, sind auch die Einwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sehr gering und damit vernachlässigbar.

Wegen der geringen Neuversiegelung sind die Einwirkungen auf den Boden und das Wasser nur geringfügig und daher nicht planungsrelevant.

Auf Grund der geringen Höhe der Gebäude, die sich im Rahmen des durch die vorhandene Bebauung gesetzten Rahmens halten und die sehr geringe, bauliche Nachverdichtung sind negative Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten. Zudem ist das Ortsbild im Einwirkungsbereich der Satzung nicht als hochwertig einzustufen. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume, u.a. entlang der Straße „Am Schneeграben“, bleiben von den Baumaßnahmen unberührt. Die vorhandenen Bäume tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach § 20 ff BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Naturschutzgebiet, einem Nationalpark, einem Bioresevat oder einem Naturpark. Innerhalb oder im Einwirkungsbereich der Satzung befinden sich kein Biotopverbund, keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder geschützte Biotope.

Natura 2000 - Flächen befinden sich in der Umgebung des Satzungsgebietes nicht.

Das nächste Vogelschutzgebiet liegt weit entfernt, das nächste FFH-Gebiet (Leineaue zwischen Hannover und Ruthe) befindet sich ca. 3 km östlich des Plangebietes. Damit ist auszuschließen, dass durch die Satzung negative Auswirkungen auf Natura 2000 - Flächen entstehen können.

Es werden außerdem keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP - Gesetz unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s.o.). Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

4. Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Festlegungssatzung „Am Schneegraben“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro für Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing (TU) Edgar Englert-Piorkowsky, Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen).

Hannover, im Mai 2021

Edgar Englert-Piorkowsky

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 der Festlegungssatzung „Am Schneegraben“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Festlegungssatzung „Am Schneegraben“ mit Begründung haben vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 21.07.2021



[Signature]
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in der Sitzung am 01.07.2021 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Festlegungssatzung „Am Schneegraben“ mit Begründung vom Mai 2021 beschlossen.

Pattensen, den 21.07.2021



[Signature]
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2021 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ beschlossen worden ist.

Die Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ ist damit am 29.07.2021 in Kraft getreten.

Pattensen, den 09.08.2021




Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 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 _____

Bürgermeisterin

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Festlegungssatzung „Am Schneeграben“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Die Bürgermeisterin