

**7. Änderung  
des Bebauungsplans  
Nr. 132 „Die Kluß“  
der Stadt Pattensen  
- Satzung -  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -**

**Inhalt**

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Textliche Festsetzung des Planinhalts	3
Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“	4
Verfahrensvermerke	9

Ausgearbeitet  
Hannover, im November 2004

**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](mailto:info@geffers-planung.de)

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 63) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“**, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 09.12.2004 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 09. Dezember 2004

Siegel

gez. Griebe

---

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

**7. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 132 „Die Kluß“  
der Stadt Pattensen**

## **Textliche Festsetzungen**

### **Änderung der Baugrenze**

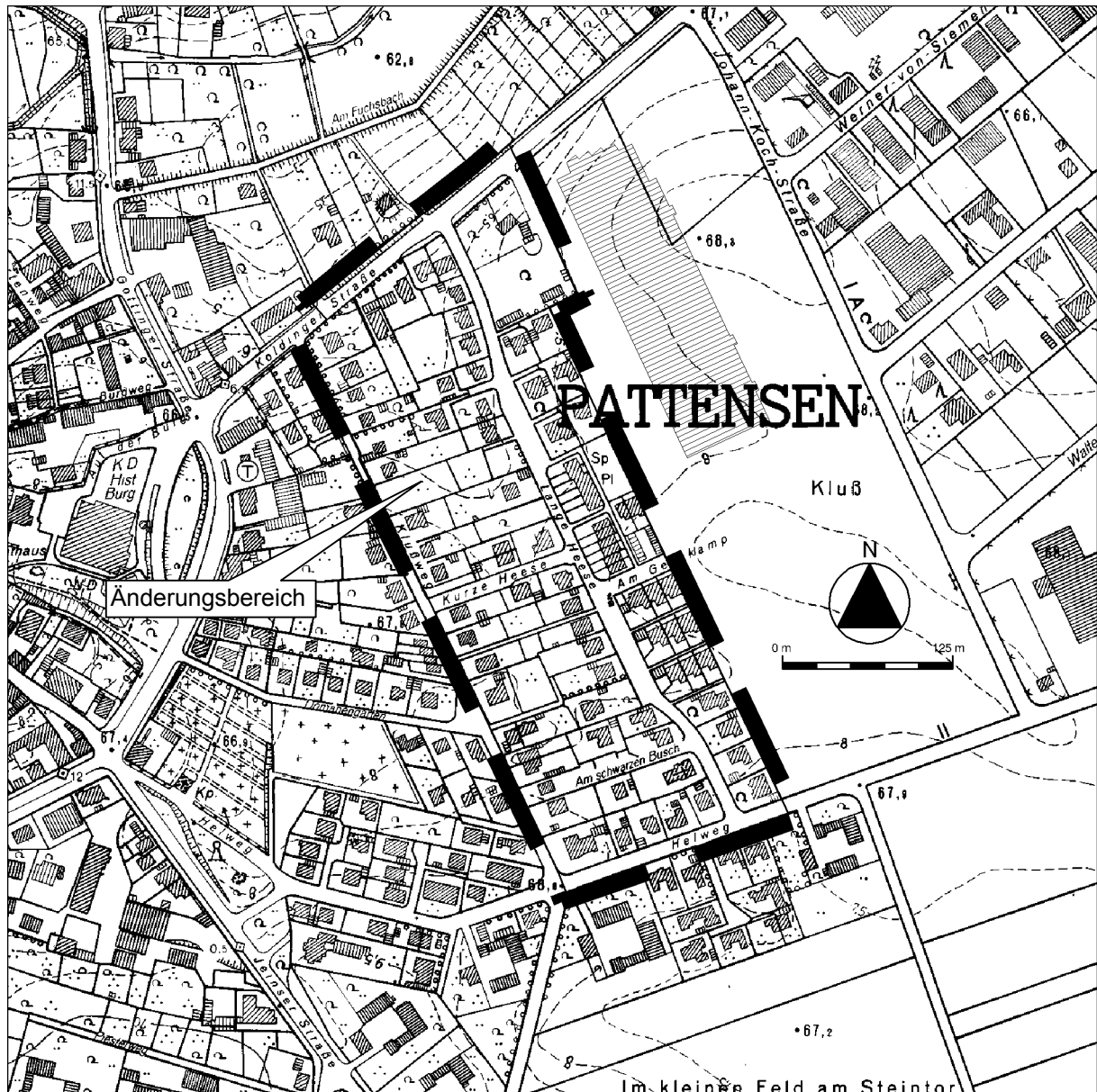
Auf dem Flurstück 64/4, Flur 2, Gemarkung Pattensen, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ wird die überbaubare Grundstücksfläche ergänzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8 in der Begründung):

Auf dem Ostteil des Flurstücks 64/4 wird eine rechteckige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt: Sie wird durch Baugrenzen im Abstand von jeweils 3 m zur Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 64/4 sowie durch eine Baugrenze im Abstand von 15 m zur östlichen Flurstücksgrenze gebildet.

# Begründung

## zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ der Stadt Pattensen

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“ ist am 17.03.1977 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen im Osten der Ortslage von Pattensen, zwischen der Koldinger Straße im Norden und dem Helweg im Süden.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist ein zentrumsnahes und verkehrsgünstig gelegenes Wohngebiet innerhalb der Ortslage von Pattensen. Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt zum überwiegenden Teil eine Bebauung in einer Bautiefe entlang der Straßen zu. Es gibt aber auch einzelne Grundstücke, auf denen eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig ist.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ wird die Planzeichnung textlich geändert. Das vereinfacht das Aufstellungsverfahren. Auf eine Planzeichnung mit vermes-

sungs- und katastertechnischen Bescheinigung kann verzichtet werden. Damit Missverständnisse über den Inhalt der 7. Änderung ausgeschlossen sind, ist auf Seite 8 ein Kartenausschnitt beigelegt, aus dem sich die Festsetzungen in der Fassung nach der Änderung ergeben.

## **1. Änderung der Baugrenze**

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Grundstückseigentümers auf dem Flurstück 64/4 zwei Wohnhäuser in zwei Bautiefen zu errichten. Dem steht die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entgegen: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 20 m Tiefe im Abstand von 10 m zum Klußweg festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7).

Das Flurstück 64/4 ist bislang unbebaut. Es ist rd. 53 m tief und hat eine Größe von rd. 1.300 m<sup>2</sup>. Für eine Bebauung in zweiter Reihe ist daher reichlich Platz vorhanden. Auf den östlich angrenzenden Flurstücken 64/8 und 64/10, die insgesamt etwa so groß sind wie das Flurstück 64/4, ist eine Bebauung in zweiter Reihe zulässig. Die beiden Flurstücke sind bereits mit je einem Wohnhaus bebaut. Der Gebäudebestand ist noch nicht in die Liegenschaftskarte übernommen worden.

Dem Wunsch des Grundstückseigentümers wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Um die geplante Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplans die überbaubare Grundstücksfläche auf dem östlichen Teil des Flurstück 64/4 erweitert: Es wird eine rechteckige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht. So kann neuer Wohnraum entstehen, ohne dass zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen geschaffen werden müssen.

## **2. Abwägung**

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert: Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Pattensen und Förderung des Interesses an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich.

Durch die 7. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße „Die Kluß“ gewährleistet.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Pattensen keine Kosten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert. Es wird zwar eine andere Anordnung der Gebäude als im ursprünglichen Bebauungsplan ermöglicht, die zulässige Bodenversiegelung, die für die Beurteilung des Eingriffs maßgeblich ist, wird jedoch nicht erhöht. Damit kommt für die 7. Änderung des Bebauungsplans § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier der Fall.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 7. Änderung nicht.

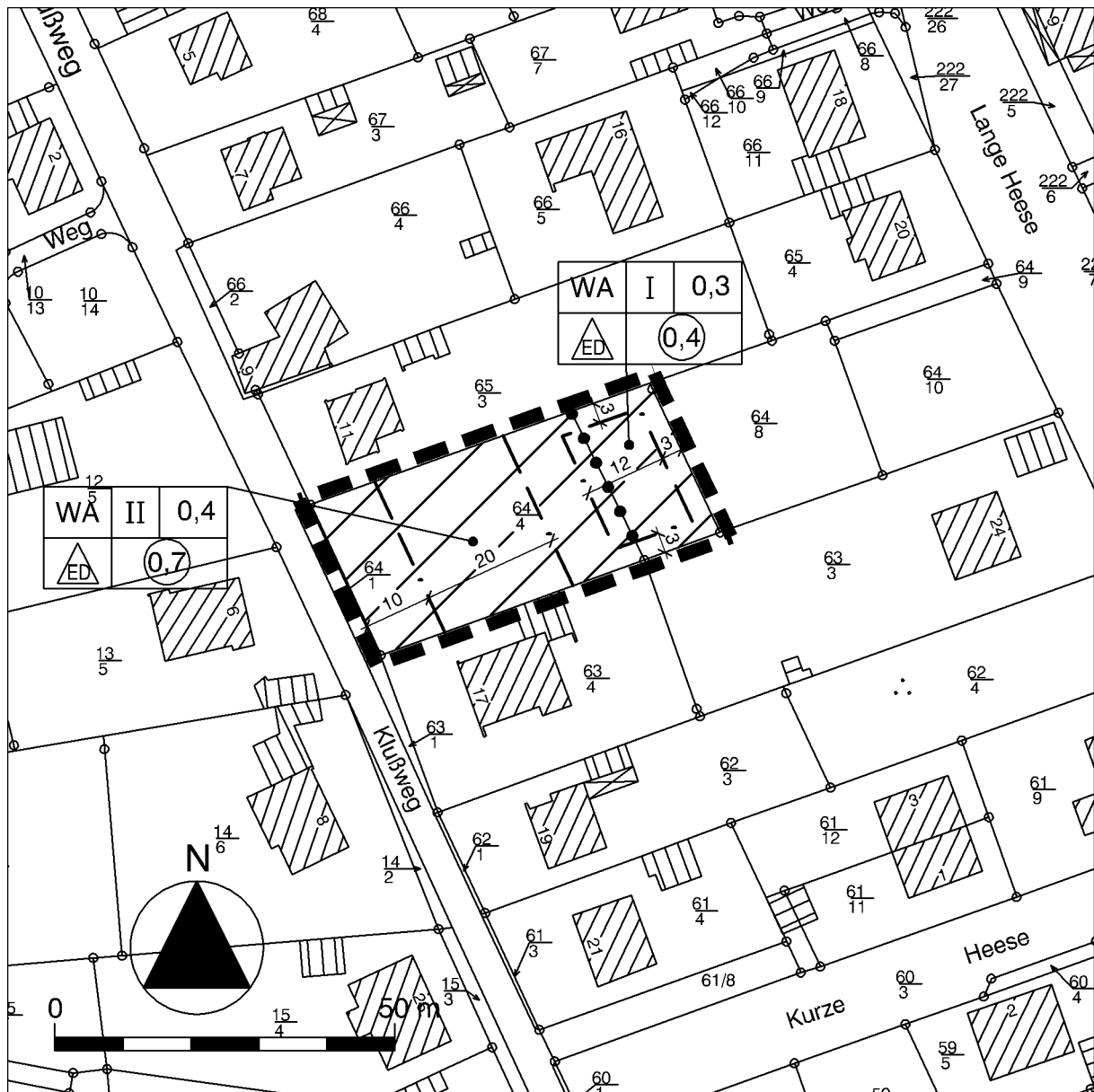
Die Änderung des Bebauungsplans berührt das private Interesse der Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks 64/8, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer

bestimmten Wohnlage ergeben: An der Westseite des Flurstücks 64/8 wird künftig statt einer Gartennutzung die Errichtung eines Wohnhauses möglich sein.

Auch wenn der ursprüngliche Bebauungsplan eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem Flurstück 64/4 bislang nicht vorsieht, können die östlich angrenzenden Nachbarn nicht erwarten, dass dieser Zustand auf Dauer so erhalten bleibt. Eine Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage ist schließlich nichts Ungewöhnliches. Wenn die Eigentümer des Flurstücks 64/8 die Gartenfläche auf dem östlichen Teil des Flurstücks 64/4 dauerhaft erhalten möchten, haben sie die Möglichkeit die Fläche vom bisherigen Eigentümer zu kaufen.

Im übrigen wird mit dieser Änderung eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem Flurstück 64/4 ermöglicht, wie sie auf den östlich angrenzenden Flächen bereits jetzt zulässig ist. Die beiden Flurstücke 64/8 und 64/10 sind insgesamt etwa so groß wie das Flurstück 64/4. Es ist daher aus der Sicht der Stadt nur gerecht, hier auch eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen; denn „gerecht“ bedeutet in diesem Fall, dass gleich gelagerte Fälle gleich behandelt werden.

Stadt **Pattensen**, Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“,  
(Fassung vor der 7. Änderung)



Stadt **Pattensen**, Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“,  
(Festsetzungen auf dem Flurstück 64/4 in der Fassung nach der 7. Änderung)



## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **Planverfasser**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2004

gez. Vogel

### **vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.09.2004 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2004 durch Aushang bis zum 22.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ und die Begründung dazu haben von Montag, den 18.10.2004 bis einschließlich Freitag, den 19.11.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.2004 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

### **Genehmigung**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 09. Dezember 2004

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

### **Inkrafttreten**

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht, dass 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ beschlossen worden ist.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist damit am 16.12.2004 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 17.12.2004

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister