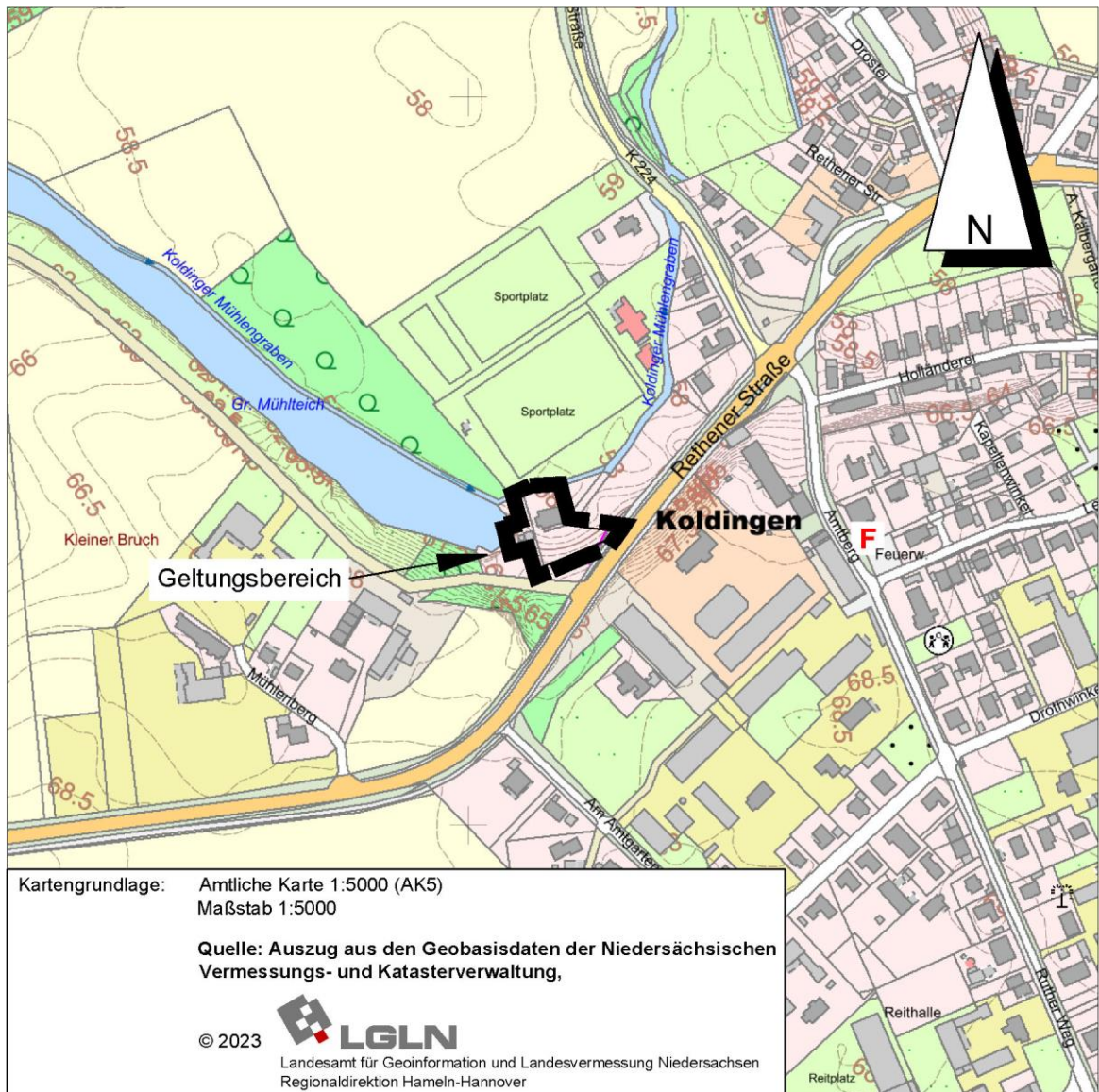


# SATZUNG GEMÄß § 35 (6) BAUGB

Stand der Planung	entsprechend § 13 BauGB		
4.10.2023			

STADT PATTENSEN  
OT KOLDINGEN  
AUßENBEREICHSSATZUNG WASSERMÜHLE GEMÄß § 35 (6) BAUGB



## **Stadt Pattensen**

### **Satzung gemäß § 35 (6) BauGB**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die Anwendung dieser Satzung erstreckt sich auf die im nachfolgenden Kartenblatt im Maßstab 1:1.000 dargestellten (schwarz gestrichelt) Grundstücke der Gemarkung Koldingen. Die Karte ist insofern Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2**

##### **Fläche gemäß § 35 (6) BauGB**

Innerhalb der in der nachfolgenden Karte schwarz gestrichelt umrandeten Fläche kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 3**

##### **zulässige Grundfläche gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO**

Es wird eine zulässige Grundfläche GR 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 170 % überschritten werden.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

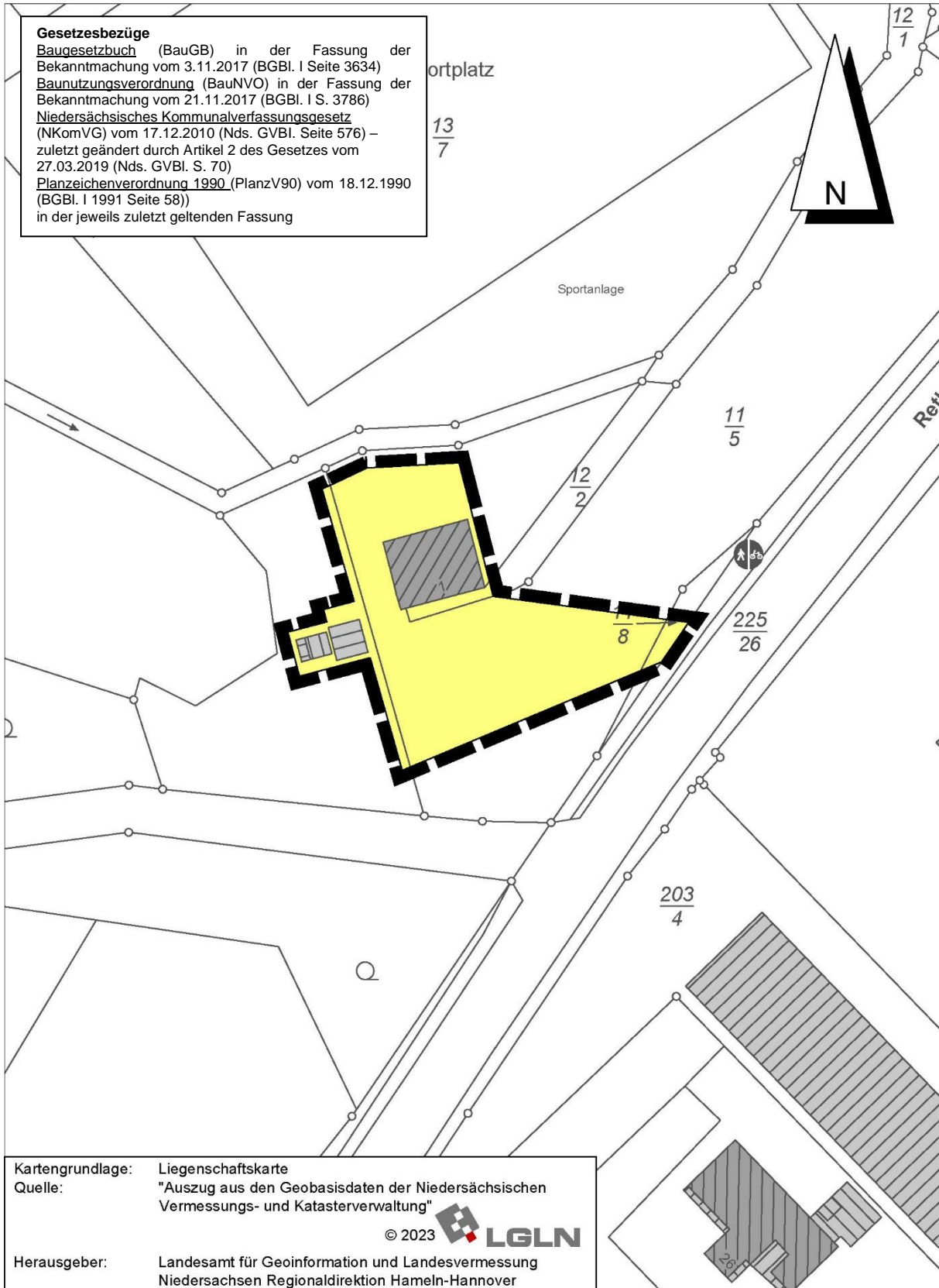
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pattensen, den

Siegel

Bürgermeisterin

### Geltungsbereich der Satzung und zeichnerische Darstellung zu den Maßnahmen gemäß § 3, Maßstab 1: 1.500



## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ aufgrund der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) und des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung die vorstehende Außenbereichssatzung beschlossen.

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

Siegel

Bürgermeisterin

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

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

Siegel

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Pattensen hat die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

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

Siegel

Bürgermeisterin

Die Außenbereichssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

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

Siegel

Bürgermeisterin

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Außenbereichssatzung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Außenbereichssatzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

Siegel

Bürgermeisterin

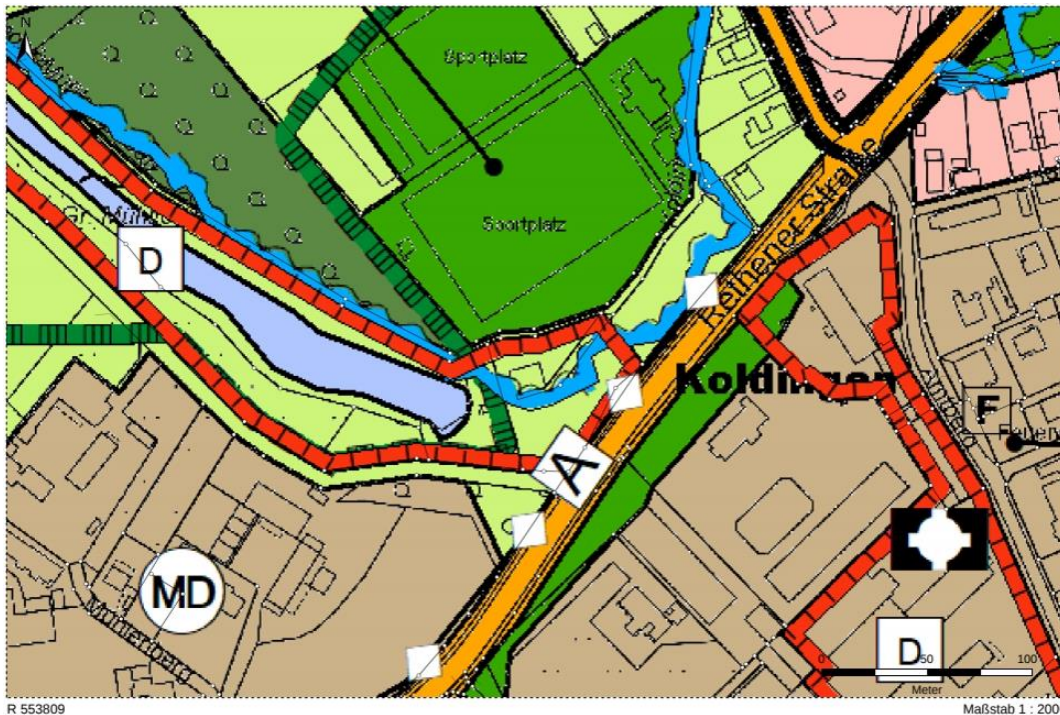


## Begründung

Durch diese Satzung gemäß § 35 (6) BauGB soll eine Klarstellung für die vorhandene ehemalige Wassermühlenanlage im Westen Koldingens erreicht werden. Sie ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und beinhaltet Wohnbebauung von einigem Gewicht. Es wird daher festgelegt, dass innerhalb des Satzungsgebietes Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Gewerbe –und Handwerksbetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan einer Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für den Satzungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft, die teilweise von den Darstellungen eines Überschwemmungsgebiets sowie eines Landschaftsschutzgebiets überlagert wird.

### Ausschnitt Flächennutzungsplan (aus M 1: 2.000)



Der Satzungsbereich wird im Verhältnis zur gesamten Fläche zwischen Sportplatz und Bundesstraße klein gehalten und beinhaltet lediglich den bebauten Bereich mit einem gewissen Umfeld, in dem weitere bauliche Entwicklungen denkbar sind.

Er weist eine vorhandene Bebauung auf und bezieht keine außen liegenden unbebauten Grundstücke ein. Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnungsplanung entsteht somit nicht.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Zu den Belangen von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Beitrag durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. Er beinhaltet eine Beschreibung des Satzungsbereiches und schlägt Maßnahmen im angrenzenden Freibereich vor, die in einen Bauantrag für bauliche Maßnahmen im Satzungsbereich einbezogen und Bestandteil einer Baugenehmigung werden können.

Ansonsten sind besondere Festsetzungen nicht erforderlich. Die Beurteilung von Baumaßnahmen kann sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches richten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie vom Baugesetzbuch gefordert wird, ist durch die Satzung nicht gefährdet, weil hier lediglich eine Sicherung der vorhandenen bebauten Grundstücke einschließlich ihrer bisherigen Freibereiche ermöglicht wird.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Satzungsbereiches ist bereits sichergestellt; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die Maßgaben des Wasserrechts werden im Bereich des Überschwemmungsgebietes zu berücksichtigen sein.

Bodenkontaminationen oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

Der Satzungsbereich hat eine Größe von 0,1623 ha.

Pattensen, den

Siegel

Bürgermeisterin