

**Abrundungs- und  
Ergänzungssatzung**

**„OT Nateln“**

**der Gemeinde Rosche**

Original



**Abrundungs- und Ergänzungssatzung**

**für den Ortsteil Natein**

**der Gemeinde Rosche**

***Präambel***

Aufgrund § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141 i.V.m. § 6 (1) und 40 (1) Ziffer 4 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am 20. März 2003 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Natein der Gemeinde Rosche. Im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, die auch nach § 5 Baunutzungsverordnung (Dorfgebiet) zulässig wären. Die Tiefe des Plangebietes beträgt, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie „Kirchweg“ 40 Meter in südliche Richtung. An der Südgrenze des Plangebietes ist ein 10 Meter breiter Pflanzstreifen mit standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Planausschnitt ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

**„Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Natein der Gemeinde Rosche vom 20. März 2003.“**

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, den 22. April 2003



(Musk)

Gemeindedirektor



**Begründung**  
**zur**  
**Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung**  
**für den Ortsteil Nateln der Gemeinde Rosche, Landkreis Uelzen**

**1. Veranlassung**

In Nateln soll am südlichen Ortsrand in Verlängerung der landwirtschaftlichen Hofstelle ein neues Wohnhaus gebaut werden. Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und auch außerhalb des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Baugebietes.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Da im Westen und Norden des unbebauten Bereiches bereits Bebauung vorhanden ist, wurde beschlossen, eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um auf den unbebauten Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen und das Dorf abzurunden. Der Geltungsbereich wird auf die nördlich angrenzende Bebauung ausgedehnt, um auch für diesen Teil des Dorfes eine eindeutige Abgrenzung in der freien Landschaft festzulegen.

Die ursprüngliche Planung, die Flächen südlich des Kirchweges bis zur vorhandenen nördlich gelegenen Bebauung in die Abrundungssatzung aufzunehmen, musste aufgegeben werden, weil der Grundstückseigentümer der großen Ackerfläche durch die Überplanung Nachteile für das landwirtschaftliche Grundstück befürchtet. Der Grundstückseigentümer hat daher gebeten, die ihm gehörende Fläche nicht in die Abrundungssatzung einzubeziehen. Bei Änderung der Grundstücksverhältnisse können diese Flächen in einem weiteren Verfahren in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

**2. Bestand und Neuordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt westlich und nördlich des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dar. Ein neu bebautes Grundstück wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als M.-Gebiet ausgewiesen. Und war die planerische Grundlage für die Genehmigung der Bebauung auf dem Flurstück 8/2, Flur 5 Gemarkung Nateln.

Städtebauliche gesehen muß der unbebaute Bereich im Süden des Plangebietes, der z.Zt. Teil einer größeren Ackerfläche ist, im Zusammenhang mit der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Dabei prägen die jeweiligen baulichen Anlagen und Nutzungen den noch unbebauten Bereich. Die südliche Plangebietsgrenze nimmt die Grenze der bestehenden Bebauung auf und bildet somit eine klare Begrenzung des Dorfes zur freien Landschaft hin.

Im Norden des Plangebietes werden bis auf ein unbebautes Grundstück ausschließlich bebaute Grundstücke erfasst. Das unbebaute Grundstück wird z.Zt. als Wiese genutzt. Die angrenzende Bebauung dieses Grundstückes im Westen und Osten prägt dieses Grundstück.

Die geplante Änderung hat den Zweck, weitere Bauplätze für die Eigenentwicklung des Ortsteils zur Verfügung stellen zu können. Diese Anzahl wird bei Berücksichtigung des Größe Natelns den Bedarf für die nächsten 5 bis 7 Jahre decken.

Die alte Ortslage Nateln wird von den den Dorfplatz umgebenden Höfen geprägt. Die erkennbare Rundlingsstruktur des alten Ortskernes wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sie in einem ausreichenden Abstand zu dem eigentlichen Rundling des Dorfes liegt und lediglich

die bereits bestehende neuere Bebauung im Süden vervollständigt. Von dieser städtebaulichen Situation wird das Plangebiet bestimmt. Die unbebauten Grundstücke werden von den umgebenden baulichen Anlagen geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d.h. direkt an das bestehende landwirtschaftliche Gehöft angrenzend.

Durch die Einbeziehung der unbebauten Baugrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die bestehende Situation nicht verschlechtert. Wohnbebauung ist in geringerem Abstand bereits vorhanden. Durch die geplante Bebauung kommt es zu keinerlei zusätzlichen Einschränkung für die landwirtschaftlichen Betriebe. Darüber hinaus liegen diese Betriebe nicht in der Hauptwindrichtung (West, gefolgt von Südwest).

Die im nördlichen Plangebiet liegende Kirche spricht ebenfalls nicht gegen die Bebauung im südlichen Bereich. Die Kirche wird insbesondere an Sonn- und Feiertagen für Gottesdienste benutzt. Der Zu- und Abgangsverkehr beschränkt sich ebenfalls nur auf diese Tage. Die künftigen Bewohner müssen sich auf diese Situation einstellen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Problemen kommen wird.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Großteil des gesamten Dorfes Nateln als Dorfgebiet dar. Im Südosten besteht ein kleines WA-Gebiet, das jedoch nichts an der insgesamt dörflich ausgeprägten Bebauung und entsprechenden Nutzung ändert. Das Dorf muß als Einheit betrachtet werden, die angestrebte Nutzungsmischung gilt für die gesamte Ortslage. Das Plangebiet fügt sich mit der bestehenden und geplanten Bebauung in die Gesamtanlage des Dorfes und die Nutzung als Dorfgebiet ein. Es wird daher ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Bereich ist geprägt von Einzelhausbebauung und großen Grundstücken.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Acker und teilweise als Pferdeweide genutzt. Die Grundstücke im nördlichen Teil sind mit Wohngebäuden bebaut, mit Ausnahme des Grundstückes auf dem die Kirche errichtet ist.

Die Biotope innerhalb des Plangebietes sind strukturell verarmt und unterliegen einer intensiveren Nutzung. Diese Biotope besitzen nur eine geringe bis mäßige Bedeutung als Lebensraum für Arten und deren Lebensgemeinschaften.

Im nördlichen Teil des Plangebietes findet man insbesondere Ziergärten mit teilweise alten Obstbäumen, Laubbäumen sowie einen höheren Anteil an landschaftsuntypischen Koniferen und Ziergehölzen.

Durch die neue Bebauung wird es zu einer Landschaftsüberformung kommen. Diese Beeinträchtigung wird mit standortgerechten Laubhölzen auf einer Breite von 10 Metern an der Südseite zur freien Landschaft hin auf den Baugrundstücken selber kompensiert werden.

Die überbaubare Fläche des Plangebietes beträgt bei einer Tiefe von 30 Metern und einer Länge von ca. 100 Metern insgesamt 3.000 m<sup>2</sup>. Bei einer im Dorfgebiet zulässigen und üblichen Grundflächenzahl bis zu 0,3 errechnet sich eine versiegelte Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup>. Diese versiegelte Fläche wird durch den 10 m breiten Pflanzstreifen auf einer Länge von 100 m, insgesamt also mit 1.000 m<sup>2</sup> kompensiert. Der mit der Planung verursachte Eingriff wird somit im Plangebiet selbst ausgeglichen.

Die Pflanzen des Pflanzstreifens im Plangebiet können insbesondere bestehen aus Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*) als Bäume sowie die nachfolgenden Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Die im Norden vorhandenen Nadelgehölze sollten auf freiwilliger Basis mittelfristig durch Laubgehölze ersetzt werden. Die Abgrenzung im Osten, südlich des Kirchweges, wird so ausgewiesen, dass die verbleibende Ackerfläche sinnvoll zu bewirtschaften ist. (Parallel Grenze zur westlichen Ackergrenze)

Die Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird durch den Anschluß an die zentrale Anlage der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gelangen. Der unmittelbare Lebensraum kann so aufgewertet werden.

Städtebaulich stellt die geplante Änderung wegen der Beachtung einer qualifizierten Ortsrandgestaltung eine sinnvolle Lösung dar.

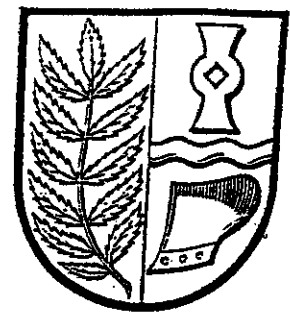
Rosche, den 22. April 2003

Der Gemeindedirektor

(Musik)

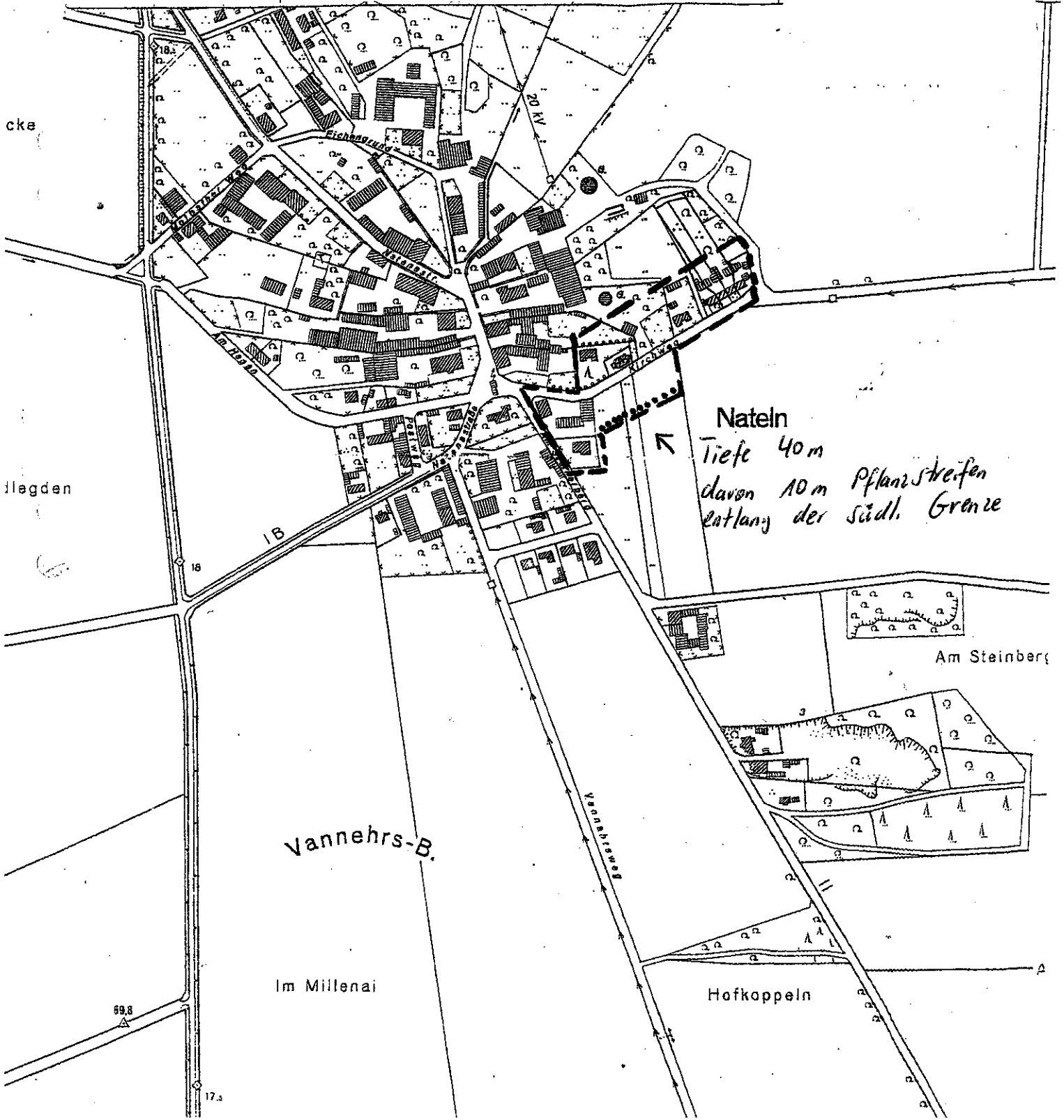


# Gemeinde Rosche



Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Natein,  
Gemeinde Rosche vom 20.03.2003

## Übersichtsplan



Natein  
Tiefe 40 m  
davon 10 m Pflanzstreifen  
entlang der südl. Grenze

Am Steinberg

Vannehrs-B.

Im Millenai

Hofkoppeln

cke

lagden

69,8

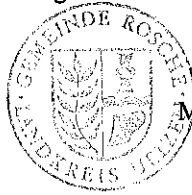
17,3


## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

### **Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 01.08.2002 die Aufstellung der Abrundungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Rosche, den 22. April 2003



  
Musik, Gemeindedirektor

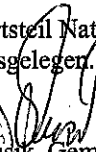
### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 12.07.2002 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03. September 2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Nateln und die Begründung haben in der Zeit vom 15. September 2003 bis 15. Oktober 2003 öffentlich ausgelegen.

Rosche, den 29.01.2004



  
Musik, Gemeindedirektor

### **Entwurfsverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Rosche, Lüchower Straße 15, 29571 Rosche.

Rosche, den 29.01.2004



  
Musik, Gemeindedirektor

### **Satzungsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat die Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den OT Nateln, Gemeinde Rosche, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20. März 2003 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den 22. April 2003



  
Musik, Gemeindedirektor

### **Genehmigung**

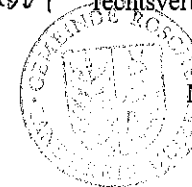
Die Abrundungs- und Ergänzungssatzung ist mit Verfügung vom 08.12.2003 gemäß § 34 Abs. (5) i.V. mit § 6 BauGB von der Bezirksregierung Lüneburg Az.: 204.41-21122-UE 018.5/§ 34-7) genehmigt worden.

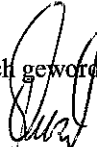
### **Inkrafttreten**

Die Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den OT Nateln ist gemäß § 12 BauGB am 27.2.2004 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 22.03.04



  
Musik, Gemeindedirektor

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten der Abrundungs- und Ergänzungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den 23.03.2011



  
Musik, Gemeindedirektor