

**Abgrenzungs- und
Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Katzien
der Gemeinde Rosche**

Original

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL KATZIEN

DER GEMEINDE ROSCHE

PRÄAMBEL

Aufgrund § 34 (4) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 6 (1) und 40 (1) Ziff. 4 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539) hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am 18.08.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Katzien der Gemeinde Rosche.

Der Planausschnitt ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

„Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Katzien der Gemeinde Rosche vom ...18. Aug. 2001“.

Datum, Siegel und Unterschrift Gemeindedirektor

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rosche, 22. Aug. 2001

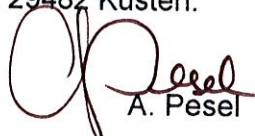
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

Wittig
Gemeindedirektor



Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung wurde mit Begründung ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 20. Aug. 2001


A. Pesel

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 dem Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 34 (5) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 34 (5) BauGB wurden am 26.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung und der Begründung haben vom 05.07.2001 bis einschließlich 06.08.2001 gem. § 34 (5) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, 23. Aug. 2001


Wittig
Gemeindedirektor

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.08.2001 die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nach Prüfung der Anregungen gem. § 34 (5) BauGB als Satzung gem. § 34 (4) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

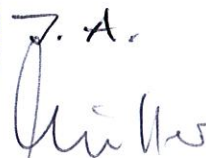
Rosche, 23. Aug. 2001


Wittig
Gemeindedirektor

Die Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 204.12-21122-He 144/234-5) unter Auflagen/Maßgaben / mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 34 (5) BauGB genehmigt.

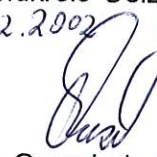
Lüneburg, 23.11.2001



7. A.


Die Erteilung der Genehmigung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 34 (5) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 31.01.2002 bekanntgemacht worden. Sie ist damit am 01.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, 01.02.2002

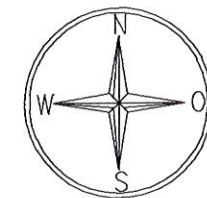

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

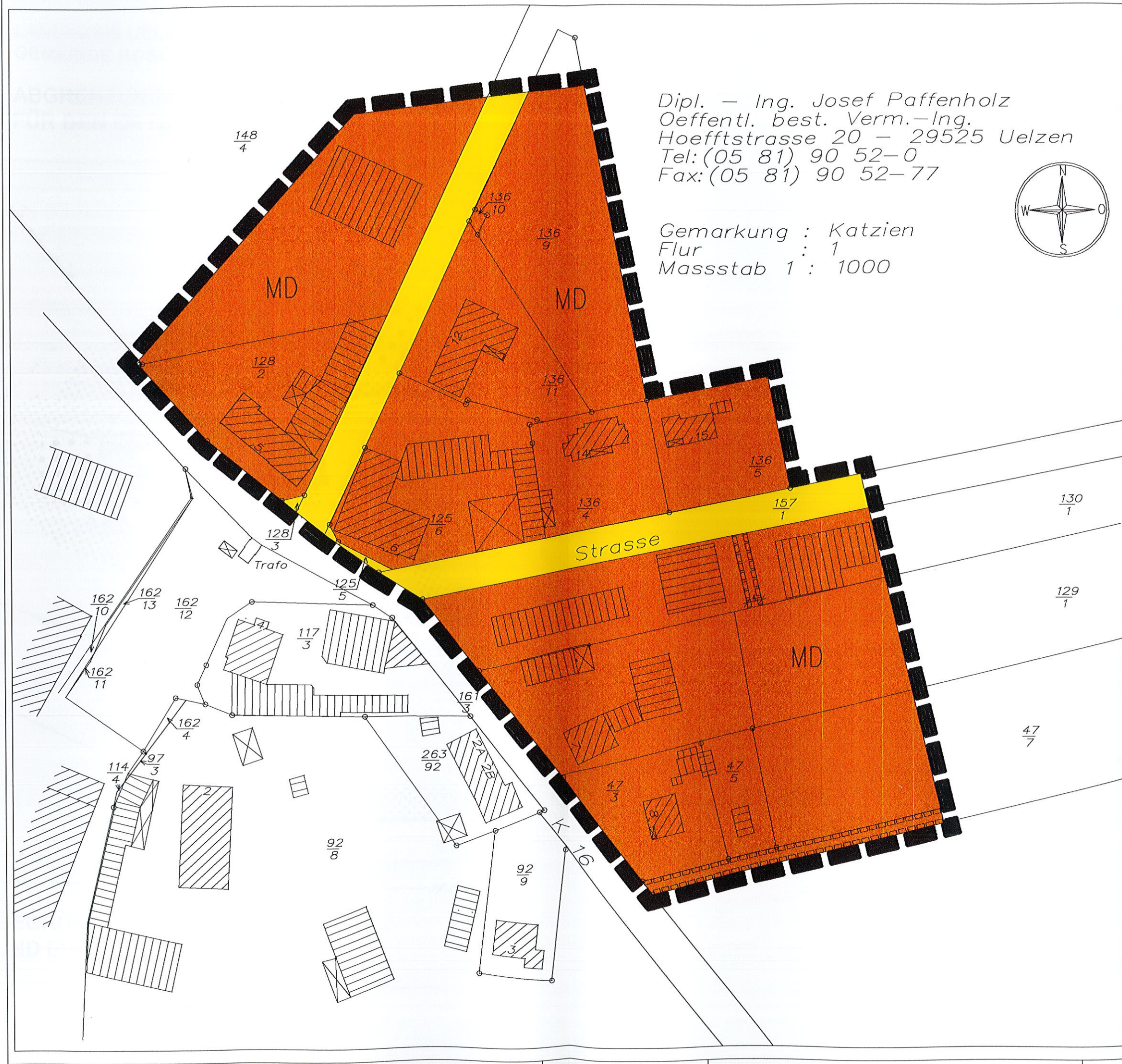
Rosche, 1.02.2003


Gemeindedirektor

Dipl. - Ing. Josef Paffenholz
 Oeffentl. best. Verm.-Ing.
 Hoefftstrasse 20 - 29525 Uelzen
 Tel: (05 81) 90 52-0
 Fax: (05 81) 90 52-77



Gemarkung : Katzien
 Flur : 1
 Massstab 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

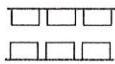
BauNVO / PlanzVO Fassung 1990



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)



öffentliche Straßenverkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung
(§ 9 (1) 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

ANLAGE ZUR ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL KATZIEN DER GEMEINDE ROSCHE VOM

M. 1 : 1000

ROSCHÉ, 18. Aug. 2001
(SIEGEL)



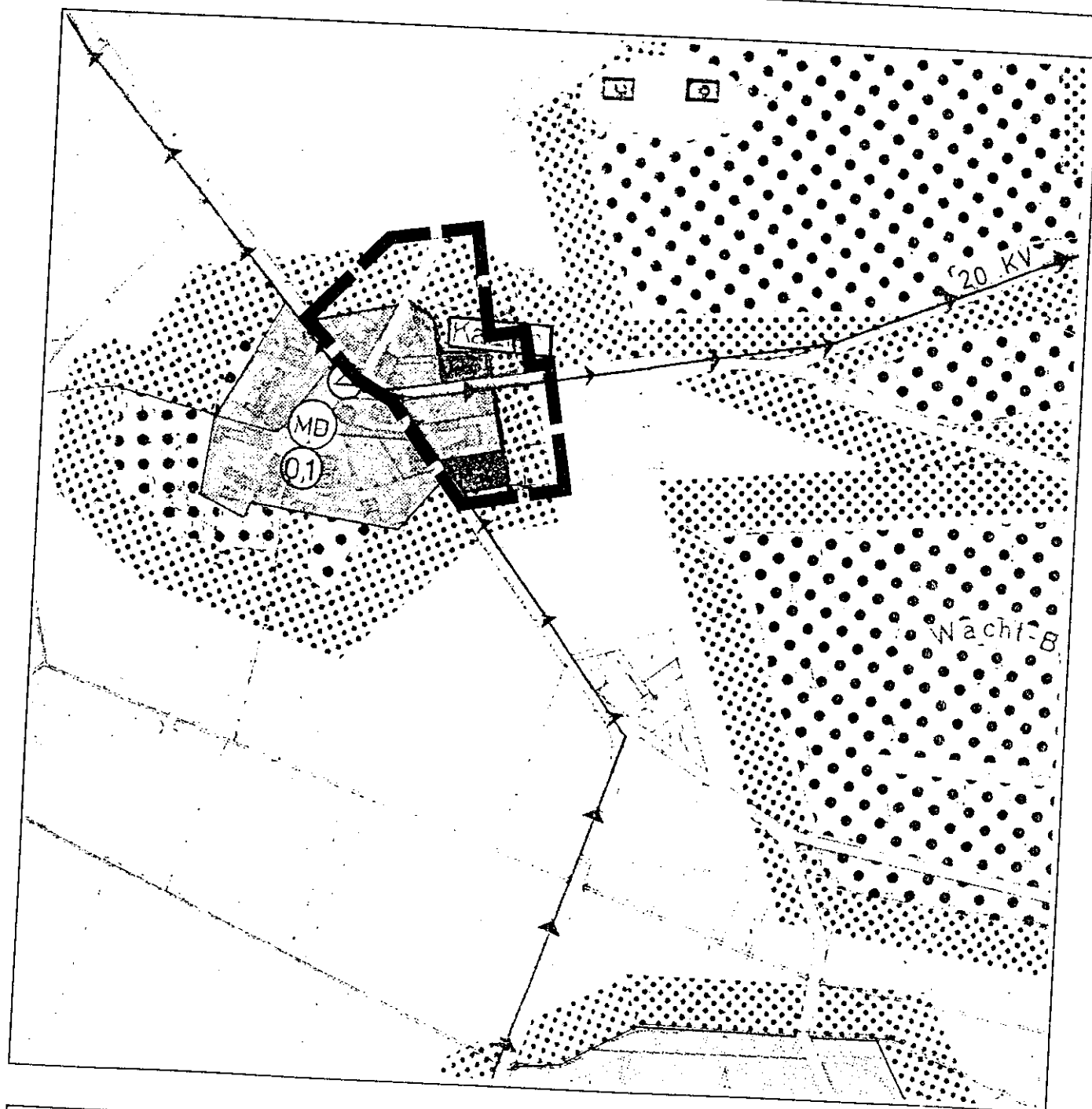
Gemeinde Rosche
Der Gemeindedirektor

Wittig
GEMEINDEDIREKTOR



LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE ROSCHE

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL KATZIEN



BEGRÜNDUNG ZUR ABGRENZUNGS –
UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur

ABGRENZUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL KATZIEN

der Gemeinde Rosche
Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Im Osten der Ortslage Katzien soll südlich einer bestehenden Kartoffelscheune ein neues Wohnhaus gebaut werden. Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und auch außerhalb des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Baugebietes.

Gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch (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 Norden und Westen des unbebauten Bereichs 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 den nordöstlichen Teil des Dorfes eine eindeutige Abgrenzung in der freien Landschaft festzulegen.

2. Bestand und Neuordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,1 dar. Zwei neu bebaute Grundstücke wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Dorfgebiet ausgewiesen. Der östliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans war die planerische Grundlage für die Genehmigung der Bebauung auf den Flurstücken 136/4, 136/5, 47/3 und 47/5.

Katzien ist in der Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland Heft 27 als denkmalpflegerischer Interessenbereich ausgewiesen worden.

Städtebaulich gesehen muss der unbebaute Bereich im Südosten des Plangebietes, der zur Zeit Teil einer größeren Ackerfläche ist, im Zusammenhang mit der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Dabei prägen die jeweiligen baulichen Anlagen und Hauptnutzungen den noch unbebauten Bereich. Die südöstliche Plangebietsgrenze nimmt die Grenze der be-

stehenden Bebauung auf und bildet somit eine klare Begrenzung des Dorfes zur freien Landschaft hin.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein unbebautes Grundstück erfasst, das zur Zeit als Garten genutzt wird. Die Bebauung im Nordwesten, Westen und Süden prägt dieses Grundstück. Durch bestehende Bepflanzungen ist der Bereich klar von der umgebenden freien Landschaft abgegrenzt.

Auf dem Grundstück mit der bestehenden Kartoffelscheune nordwestlich der Straße sind Laubbäume (Eichen) gepflanzt worden, die den Ortsrand an dieser Stelle kennzeichnen. Der Ortsrand ist in allen Bereichen des Plangebietes eindeutig ablesbar. Eine Bebauung der noch freien Flächen würde eine sinnvolle Abrundung dieses östlichen Ortsteiles bedeuten.

Die alte Ortslage Katzien wird von den den Dorfplatz umgebenden Höfen geprägt. Die schützenswerte Rundlingsstruktur des alten Ortskerns 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 Osten 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 die bestehenden Gebäude angrenzend.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein im Jahre 1977 gebauter und 1985 erweiterter Schweinestall mit ca. 230 Mastschweinen. Zu diesem Stall beträgt der Abstand von den unbebauten Baugrundstücken weniger als 100 m. Nach der VDI-Richtlinie 3471 ist bei Abständen von unter 100 m zwischen landwirtschaftlichen Betrieben mit Schweinehaltung und Wohnbebauung eine Sonderbeurteilung erforderlich.

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 keiner zusätzlichen Einschränkung für den landwirtschaftlichen Betrieb. Darüber hinaus liegt der Betrieb nicht in der Hauptwindrichtung (West, gefolgt von Südwest). Er entspricht dem Stand der Technik. Auf eine Sonderbeurteilung kann in diesem Einzelfall auf der Ebene der Bauleitplanung verzichtet werden. Bei einer Wohnbebauung in einem landwirtschaftlich geprägten Dorf ist davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Emissionen vorhanden sind. Die künftigen Bewohner müssen sich auf diese Situation einstellen. Da das geplante Wohnhaus im Südosten von dem Sohn des Eigentümers des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet wird, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Problemen kommen wird. Der Sohn wird den landwirtschaftlichen Betrieb nicht übernehmen.

Im Norden der unbebauten Grundstücke besteht eine Kartoffelscheune mit einer Lüftungsanlage. Das Kartoffelbelüftungsgebläse ist an der Ostseite der Scheune untergebracht, sodass an der Südseite kaum Belästigungen entstehen. Belüftet wird in der Erntezeit am Tage. Gegebenenfalls sollte bei einer Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks im Rahmen des Bauantrags eine einfache Schallpegelmessung durchgeführt werden, um den notwendigen Abstand

der geplanten Bebauung zur Scheune zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festlegen zu können.

Die Kartoffelscheune im Nordwesten des Plangebietes wird von der Südwestseite beliefert. An der Ostseite auf dem unbebauten Grundstück entstehen kaum Belästigungen. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe östlich und südlich der Scheune bereits vorhanden. Die bestehende Situation wird durch die Planung nicht verschlechtert.

Sofern erforderlich, um die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu belegen, kann im Rahmen von notwendigen Baugenehmigungsverfahren eine Sonderbeurteilung nachgefordert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Dorf Katzien als Dorfgebiet dar. Katzien ist eine Siedlung mit einer dörflich ausgeprägten Bebauung und entsprechenden Nutzungen. 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 in die Nutzung als Dorfgebiet ein. Es wird daher ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der Bereich ist geprägt von Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes wird als Acker genutzt, in den zwei Silageflächen integriert sind. Die Freiflächen der bebauten Grundstücke werden als Zier-, Obst- und Gemüsegärten genutzt. Das nördliche, mit landwirtschaftlichen Lagerhallen bebaute Grundstück ist partiell versiegelt und wird als Lager- und Stellplatz genutzt. Im Süden wird das Plangebiet von einem ca. 4 m breiten stark zerfahrenen Feldweg begrenzt, dessen 0,5 - 1 m schmalen Wegeraine mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte bewachsen sind.

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.

Innerhalb des Plangebietes sind tradierte Siedlungs- und Grünelemente nur noch vereinzelt, z. B. in Form eines mit älteren Obstbäumen bestanden Obstgartens, vorhanden. Die Ziergärten weisen einen höheren Anteil an landschafts-untypischen Koniferen und Ziergehölzen auf. Die Ackerflur besitzt nur einen geringen ästhetischen Eigenwert. Visuell störend wirken auch die Silagemieten im Süden des Plangebietes.

Entlang der Ortsverbindungswege wurden junge Straßenbegleitbäume gepflanzt, die jedoch noch keine raumgliedernde Wirkung besitzen. Im Osten des Plangebietes ist in einem straßenbegleitenden Entwässerungsgraben eine Baum- und Strauchhecke wüchsig, sodass eine Einbindung der südlichen Kartoffelscheune in die Landschaft besteht.

Das nördliche unbebaute Grundstück besteht derzeit aus einem Nutzgarten. Nach Osten hin grenzt eine Hecke aus Nadel- und Laubgehölzen das Grundstück ab. Der Ortsrand ist an dieser Stelle klar ablesbar. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück mit der Kartoffelscheune sind in jüngster Zeit einige Eichen gepflanzt worden. Sie können künftig ebenfalls die Funktion der Einbindung in die freie Landschaft übernehmen.

Durch die neue Bebauung wird es zu einer Landschaftsüberformung kommen. Diese Beeinträchtigung wird durch Pflanzungen von Gruppen aus standortgerechten Laubgehölzen an der Ostseite zur freien Landschaft hin auf den Baugrundstücken selber kompensiert werden. Die im Nordosten vorhandenen Nadelgehölze sind mittelfristig durch Laubgehölze zu ersetzen. Je Gruppe sind ein Baum und mindestens drei Sträucher wahlweise der Arten: Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdom (*Rhamnus cathartica*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdom (*Crataegus monogyna*) zu pflanzen und zu erhalten. Da es sich lediglich um drei neue Baugrundstücke handelt, ist der Eingriff als geringfügig zu bewerten.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 16. Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Das neue Baugrundstück im Südosten ist über den Privatweg im Süden angeschlossen, der auch die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche erschließt. Das nördlich angrenzende Baugrundstück kann über die im Plan gekennzeichnete, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erschlossen werden, sofern die jetzt unbebaute Fläche als eigenständiges Baugrundstück veräußert werden soll. Eine Erschließung über die bebaute Fläche im Westen wäre dann problematisch. Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen 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.



Rosche, August 2001

Gemeindedirektor