

**Abrundungs- und
Ergänzungssatzung**

OT Batensen

der Gemeinde Suhlendorf

Abrundungs- und Ergänzungssatzung

für den Ortsteil Batensen der Gemeinde Suhlendorf

Präambel

Aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) i.V.m. § 6 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 Ziff. 4 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf in seiner Sitzung am 24.10.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Batensen der Gemeinde Suhlendorf. Im Geltungsbereich der Satzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, die auch nach § 5 Baunutzungsverordnung (Dorfgebiet) zulässig wären.

Der Planausschnitt ist Bestandteil der Satzung und trägt die Aufschrift

**„Abrundungs- und Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Batensen der Gemeinde Suhlendorf vom 24.10.2006“**

§ 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Suhlendorf, den 03.01.2007



(Weichsel)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke zur Abrundungs- und Ergänzungssatzung Batensen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 11.11.2005 die Aufstellung der Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Batensen beschlossen.

Suhlendorf, den 04.01.2007


Weichsel, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.11.2005 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Batensen und die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2006 – 24.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, den 04.01.2007


Weichsel, Bürgermeister

Entwurfsverfasser

Der Entwurf der Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Batensen wurde ausgearbeitet von der Samtgemeinde Rosche, Lüchower Str. 15, 29571 Rosche

Suhlendorf, den 04.01.2007


Weichsel, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat die Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Batensen, Gemeinde Suhlendorf, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24. Oktober 2006 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, den 04.01.2007


Weichsel, Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Batensen ist gemäß § 12 BauGB am **30. Jan. 2007** im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **31. Jan. 2007** rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, den

19. Feb. 2007


Weichsel, Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Suhlendorf, den **17.10.2018**


Weichsel, Bürgermeister

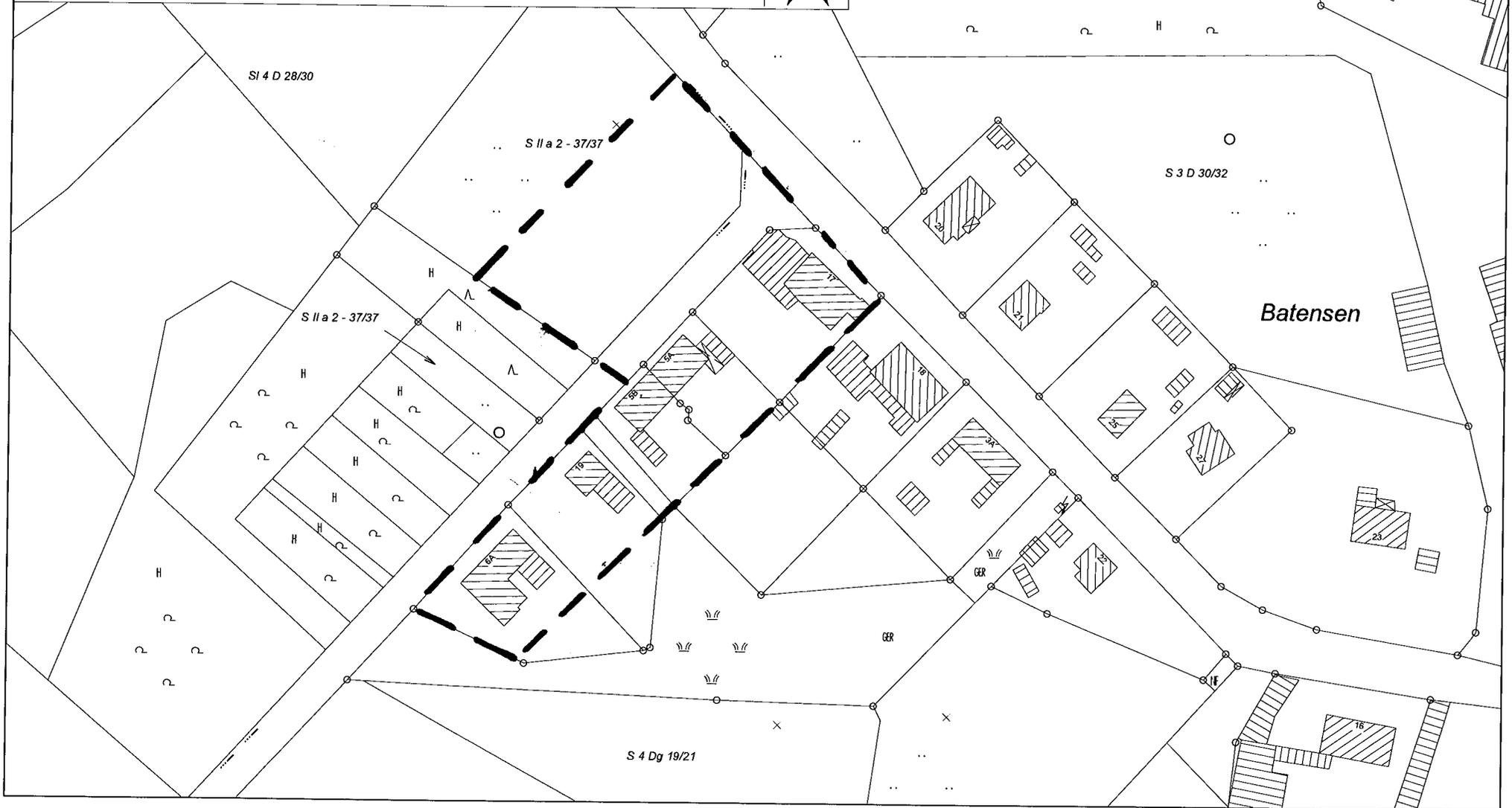
Abrundungs- und Ergänzungssatzung Batensen

Maßstab: 1 : 1500

Gemeinde: Suhlendorf
Gemarkung: 32860
Hinweis:

Flur:
Flurstück:

Bearbeiter:
Datum: 22.02.2007



Begründung
zur
**Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Batensen
der Gemeinde Suhlendorf
Landkreis Uelzen**

1. Veranlassung

In Batensen sollen am nordwestlichen Ortsrand auf dem Flurstück 22/1 maximal zwei zusätzliche Baugrundstücke zur Eigenentwicklung des Dorfes ausgewiesen werden. Diese Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und auch außerhalb des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Bereiches. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, eine einzeilige Bebauung entlang des Gemeindeweges nach Groß Ellenberg zuzulassen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 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 Süden und Osten des unbebauten Bereiches bereits Bebauung vorhanden ist, wurde beschlossen, eine Abrundungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um auf dem unbebauten Grundstück eine Bebauung zu ermöglichen und das Dorf abzurunden. Der Geltungsbereich wird auf die südwestlich angrenzende Bebauung mit den Häusern 5 a, 5 b, 6 a, 17 und 19 ausgedehnt, um auch für diesen bebauten Teil des Dorfes eine eindeutige Abgrenzung zur freien Landschaft festzulegen. Dem kleinen Gemeindeweg zwischen dem bebauten und unbebauten Teil des Geltungsbereiches der Satzung kommt keine trennende Wirkung zu.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB werden durch diese Satzung erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Niedersächsischem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2. Bestand und Neuordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den bebauten Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) mit einer Geschosßflächenzahl von 0,2 dar. Das unbebaute Flurstück 22/1 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Satzung ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Die Batenser Beeke ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2000 (RRÖP) als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Durch den Abstand von ca. 175 m zu diesem Fließgewässer findet keine negative

Beeinträchtigung statt. Die Landesstraße 265 ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Städtebaulich gesehen muss der unbebaute Bereich im Nordwesten des Plangebietes, der zur Zeit Teil einer intensiv genutzten Grünlandfläche ist, im Zusammenhang mit der südlich und östlich angrenzenden Bebauung von Batensen betrachtet werden. Dabei prägen die jeweiligen baulichen Anlagen und Nutzungen den noch unbebauten Bereich des Flurstücks 22/1. Diese Prägung bezieht sich jedoch nur auf den südlichen Teil des Flurstücks 22/1 in einer Tiefe von ca. 32 m. Der hintere Teil dieses Flurstücks in einer Tiefe von ca. 42 m wird nicht mehr durch die gegenüberliegende Bebauung geprägt und ist deshalb nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches dieser Satzung. Die dort zulässige Nutzung muß weiterhin der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die ebenfalls unbebauten Flurstücke 23/3, 24, 25 bis 31, die auch noch von der gegenüberliegenden Bebauung der Häuser 5 b, 6 a, und 19 geprägt werden, werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen, da sie zum großen Teil dicht mit Gehölzen bestockt sind und dadurch einen waldartigen Charakter haben. Damit stehen diese Flächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, diese Gehölze zu erhalten.

Im Süden des Plangebietes werden ausschließlich bebaute Grundstücke erfasst. Hier hat die Satzung einen klarstellenden Charakter.

Die Satzung hat den Zweck, maximal zwei Bauplätze für die Eigenentwicklung des Ortsteiles zur Verfügung stellen zu können. Diese Anzahl wird bei Berücksichtigung der Größe Batensens den Bedarf für die nächsten fünf bis sieben Jahre decken. Die Struktur des alten Ortskernes (ehemaliger Rundling) wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sie in einem ausreichenden Abstand liegt und lediglich die bereits bestehende neuere Bebauung entlang der Landesstraße vervollständigt. Von dieser städtebaulichen Situation wird das Plangebiet bestimmt. Das unbebaute Grundstück wird von den umgebenden baulichen Anlagen geprägt. Die Bebauung erfolgt in einem Zusammenhang, d.h. direkt an die bestehenden Bauungen. Durch die Einbeziehung des unbebauten Baugrundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die bestehende Situation nicht verschlechtert. Im alten Ortskern östlich der Landesstraße 265 ist zumindest noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Durch die geplante Bebauung kommt es zu keinerlei zusätzlichen Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser Betrieb liegt darüber hinaus nicht in der Hauptwindrichtung (West gefolgt von Südwest) zum Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Dorf Batensen als Dorfgebiet dar. 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. Neben einer Wohnnutzung sind somit auch andere Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung zulässig. Der Bereich ist geprägt von Einzelhausbebauung.

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird teilweise als Pferdeweide genutzt. Die Biotope innerhalb des Plangebietes sind strukturell verarmt und unterliegen einer intensiven Nutzung. Diese Biotope besitzen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten und deren Lebensgemeinschaften. Im bebauten Teil des

Plangebietes findet man insbesondere Ziergärten mit teilweise alten Obstbäumen, Laubbäumen sowie einem höheren Anteil an nicht einheimischen Nadelgehölzen.

Durch die neue Bebauung wird es zu einer Landschaftsüberformung kommen. Der nordwestliche Ortsrand von Batensen wird neu definiert. Diese Beeinträchtigung muß mit der Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen auf einer Breite von ca. 10 m an der Nordwestgrenze des Flurstückes 22/1 zur freien Landschaft hin kompensiert werden. Die Umsetzung des Pflanzstreifens muß im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die überbaubare Fläche des Plangebietes beträgt bei einer Tiefe von ca. 32 m und einer Länge von ca. 70 m, ca. 2.240 qm. Bei einer im Dorfgebiet zulässigen und üblichen Grundflächenzahl bis zu 0,3, errechnet sich eine versiegelte Fläche von ca. 672 m². Diese versiegelte Fläche wird durch den ca. 10 m breiten Pflanzstreifen auf einer Länge von 70 m ausreichend kompensiert. Der mit der Planung verursachte Eingriff wird somit auf dem Flurstück 22/1 selbst ausgeglichen.

Die Pflanzung 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 Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

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

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

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt an die Landesstraße 265. Sie stellt die überörtliche Verkehrserschließung mit den Orten Rosche und Suhlendorf her. Eine verkehrliche Erschließung für die angestrebte Bebauung auf dem Flurstück 22/1 ist nicht direkt von der L 265 geplant, sondern vom vorhandenen, ausgebauten Gemeindeweg nach Groß Ellenberg. Die genaue Lage der Zufahrten bzw. zu beachtende Sichtdreiecke werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg, weist in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2006 darauf hin, dass im Bereich der freien Strecke der L 265 die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m/40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der L 265 entsprechend § 24 Abs. 1 und Abs. 2 NStrG zu berücksichtigen und festzusetzen sind. Die Gemeinde ist bestrebt, die Verschiebung des OD-Steines zu erreichen, damit die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone innerhalb der Satzung aufgehoben wird. Kann dies nicht erreicht werden, ist die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist außerdem darauf hin, dass die Sichtdreiecke von 3 m (gemessen vom durchgehenden Fahrbahnrand der

Landstraße) und 70 m (auf der Landesstraße) in 0,80 m Höhe freizuhalten sind. Die Sichtdreiecke werden in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten sein.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenlärm der L 265 sind für die bestehenden Grundstücke wegen der geringen Verkehrsdichte kaum zu erwarten. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuwirken, dass Schlafräume auf der verkehrsabgewandten Seite errichtet werden.

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

Suhlendorf, den



(Der Bürgermeister)