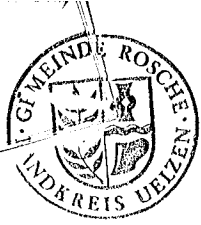


**Abrundungs- und  
Ergänzungssatzung**

**„OT Stütensen“**

**der Gemeinde Rosche**



Original

**Abrundungs- und Ergänzungssatzung**  
**für den Ortsteil Stütensen**  
**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 15. Juni 2004 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Die in der Anlage mit einer gestrichelten Linie umrandete Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stütensen 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 60 m, die Breite ca. 160 m in südlicher Richtung. An der Nordgrenze 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 Stütensen der Gemeinde Rosche vom 15. Juni 2004“**

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rosche, den 02. Juli 2004



Gemeindedirektor

# **Begründung zur Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Stütensen der Gemeinde Rosche, Landkreis Uelzen**

## **1. Veranlassung**

Die gemeinnützige Landbauforschungsgesellschaft bzw. die sozialtherapeutische Gemeinschaft Bauckhof beabsichtigt, mehrere Wohnungen für die Betreuer zu erstellen. Die derzeit genutzten Flächen sind ausgelastet. Die Fläche für die Betreuerwohnungen liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und auch außerhalb des im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. M + S-Fläche dargestellten Gebietes.

Gemäß § 34 (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 Süden 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.

Die Änderungsfläche ist ca. 0,96 ha groß (davon sind ca. 0,36 ha im Süden schon bebaut) und liegt auf der Ostseite des Gemeindeverbindungsweges Stütensen – Bankewitz.

## **2. Bestand und Neuordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt westlich ein Dorfgebiet (MD) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 sowie einer Sonderbaufläche für gemischte Nutzung für die sozialtherapeutische Einrichtung des Bauckhofes dar. Südlich der unbebauten Bereiche ist mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eine M-Fläche ausgewiesen. Städtebaulich gesehen muss der unbebaute Bereich im Norden des Plangebietes, der zurzeit Teil einer größeren Ackerfläche ist, im Zusammenhang mit der südlich und westlich angrenzenden Bebauung betrachtet werden. Auf der südlich liegenden Fläche ist ein Doppelwohnhaus und ein Wohngruppenhaus entstanden. Dabei prägen die jeweiligen baulichen Anlagen und Nutzungen den noch unbebauten Bereich. Die südliche Plangebietsgrenze nimmt die Grenze der bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf und bildet somit eine klare Abgrenzung des Dorfes zur freien Landschaft hin.

Die geplante Änderung hat den Zweck, weitere Bauplätze für die Eigenentwicklung des Ortsteils und hier insbesondere die den Ort prägende sozialtherapeutische Einrichtung für das Errichten von Betreuerwohnungen zur Verfügung stellen zu können. Die im Rahmen der 6. FN-Planänderungen dargestellten Flächen sind weitgehend bebaut. Der südliche Teil der M-Fläche steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Der historisch gewachsene Baubestand des Ortsteils Stütensen wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da das Altdorf in einem ausreichendem Abstand zum Plangebiet liegt und die bereits bestehende neuere Bebauung im Norden vervollständigt. Eine weitere trennende Verbindung ergibt sich durch den Gemeindeverbindungsweg Stütensen – Bankewitz.

Durch die Einbeziehung der unbebauten Baugrundstücke, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wird die bestehende Situation nicht verschlechtert, die Bebauung schließt sich unmittelbar an das M-Gebiet an. Wohnbebauung ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden. Durch die geplante Bebauung kommt es auch zu keiner Einschränkung der bereits vorhandenen sozialtherapeutischen Einrichtung.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Großteil des gesamten Dorfes Stütensen als Dorfgebiet dar. Im Osten besteht ein kleineres M-Gebiet, im Norden ein S-Gebiet als Sonderbaufläche für gemischte Nutzung der sozialtherapeutischen Einrichtung. Insgesamt verbleibt es jedoch bei der dörflich ausgeprägten Bebauung und der entsprechenden Nutzung. Das Plangebiet fügt sich mit der

bestehenden und geplanten Bebauung in die Gesamtanlage des Dorfes und die Nutzung als Dorfgebiet ein. Der Bereich ist geprägt von Einzelhausbebauung und großen Grundstücken.

Die Biotope innerhalb des Planungsgebietes sind strukturell verarmt und unterliegen einer intensiven Nutzung (Ackerland). Diese Biotope besitzen nur eine geringe bis mäßige Bedeutung als Lebensraum für Arten und andere Lebensgemeinschaften. Durch die neue Bebauung wird es zu einer leichten Landschaftsüberformung kommen. Diese Beeinträchtigung wird mit standortgerechten Laubhölzern zusätzlich an der nördlichen Seite des Plangebietes mit einer 10 m breiten Hecke ausgeglichen.

Ein Teil des Grundstückes ist bereits abschließend bebaut. Die Kompensation ist damit bereits erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der unbebaute Bereich ist bei einer Tiefe von 60 m und einer Breite von 90 m insgesamt 5.400 m<sup>2</sup> groß. Bei einer im Dorfgebiet zulässigen üblichen Grundflächenzahl bis zu 0,2 errechnet sich eine versiegelte Fläche von 1.080 m<sup>2</sup>. Diese versiegelte Fläche wird durch einen 10 m breiten Pflanzstreifen nördlich des Plangebietes auf einer Länge von 60 m, insgesamt also 600 m<sup>2</sup> kompensiert. Der mit der Planung verursachte Eingriff wird somit im Plangebiet 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 Energie- und Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Anlage der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die quer über das Plangebiet verlaufende 20 kV Freileitung der Stromversorgung Osthannover soll im Zuge der Baumaßnahme umgelegt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Hauskläranlage mit nachgeschalteten Tropfkörperverrieselung.

Das Oberflächenwasser von Dach und sonstigen befestigten Grundstücken soll so weit 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.

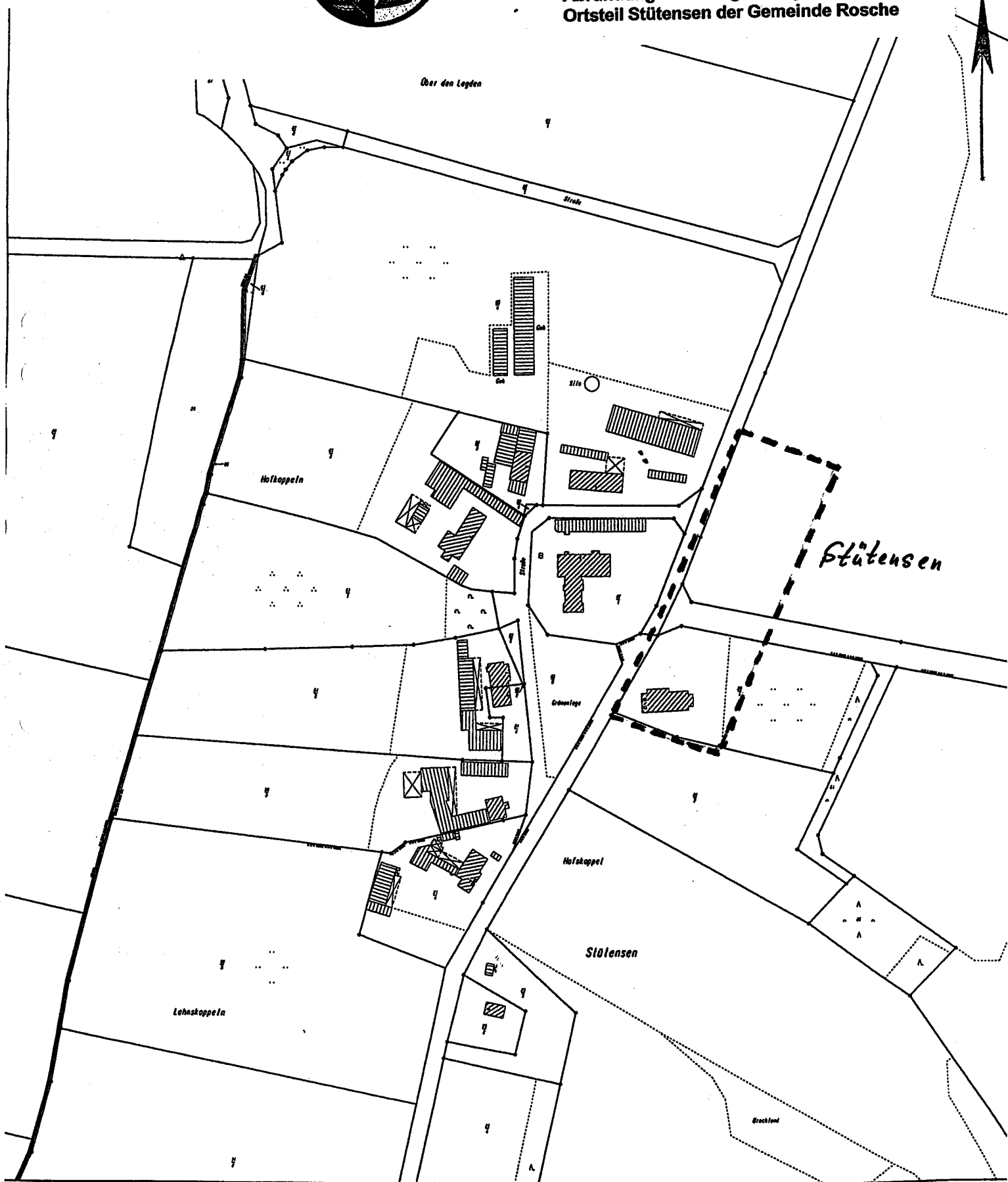
Rosche, den 02.07.2004

 Gemeinde Rosche  
Der Gemeindevorstand



# Gemeinde Rosche

## Abrundungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Stütensen der Gemeinde Rosche




Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 26.04.2004 die Aufstellung der Abrundungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Rosche, den 02.07.2004


  
Musik, Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 26.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01. Juni 2004 bis 01. Juli 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.


Rosche, den 02.07.2004

  
Musik, Gemeindedirektor

**Entwurfsverfasser**

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


Rosche, den 02.07.2004

  
Musik, Gemeindedirektor

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2004 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen, sofern nach dem 15.06.2004 bis Ablauf der Auslegungsfrist am 01.07.2004 keine weiteren Anregungen und Bedenken eingehen. Es sind keine weiteren Anregungen und Bedenken eingegangen.

Rosche, den 05.07.2004

  
Musik, Gemeindedirektor

**Genehmigung**

Die Abrundungs- und Ergänzungssatzung ist mit Verfügung vom 07.10.2004 gemäß § 34 (Abs. 5) i.V. mit § 6 BauGB von der Bezirksregierung Lüneburg Nr. 2044/04 M22-UE 018.10/ §.34-B genehmigt worden.

~~Rosche, den~~  
Lüneburg, den 07.10.2004



~~Musik, Gemeindedirektor~~

**Inkrafttreten**

Die Abrundungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 12 BauGB am 15.12.2004 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 22.12.2004

  
Musik, Gemeindedirektor

- Bezirksregierung Lüneburg -

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den

Musik, Gemeindedirektor