



**Bebauungsplan Nr. 163  
„Natbergen - Auf der Heide“ /**

**Flächennutzungsplan, 48. Änderung**

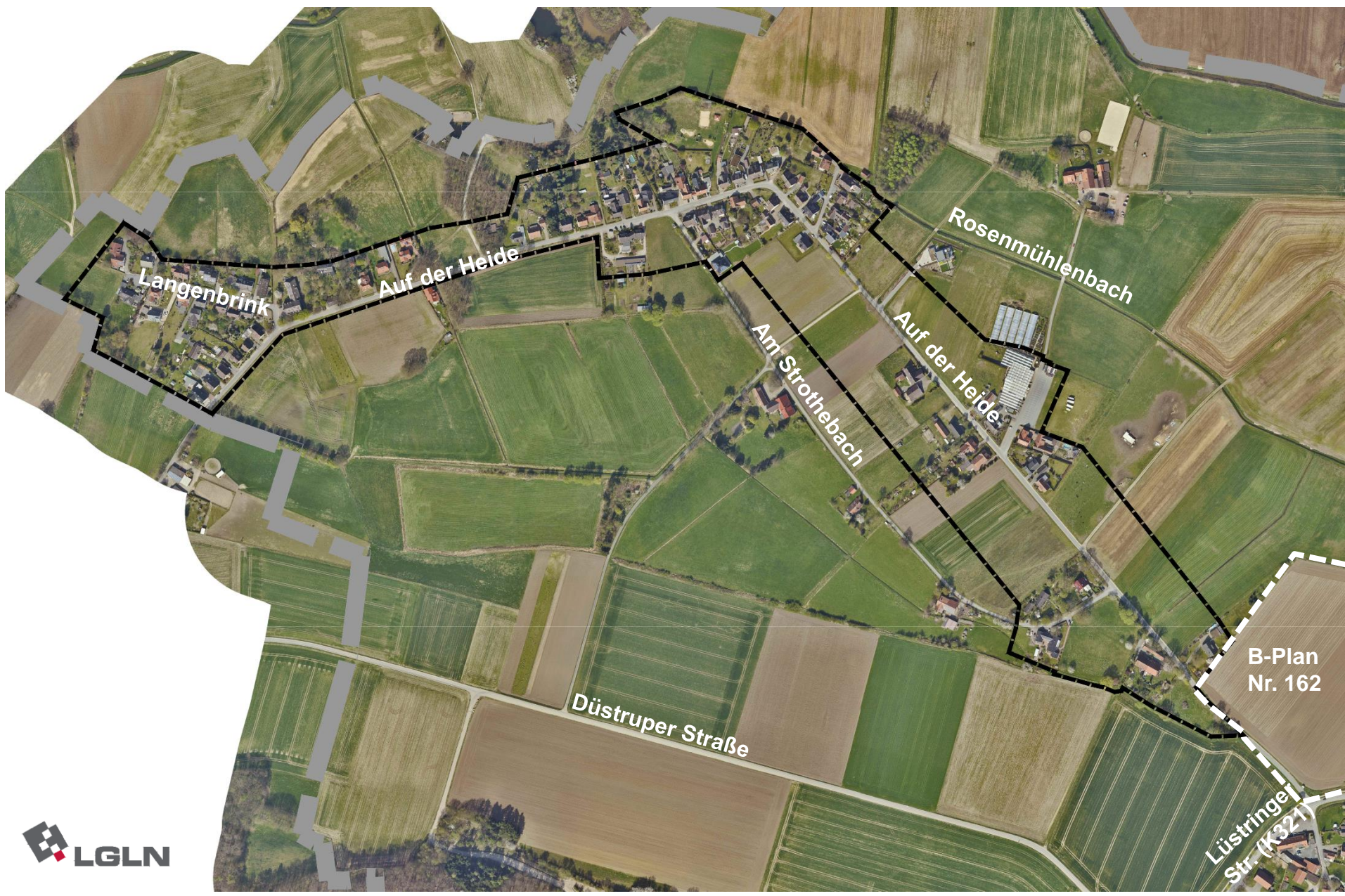
---

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

---

**Bürgerinformationsveranstaltung am 31.05.2021**

# Bestandssituation (Luftbild von 2017)



- **Bereits seit längerem gibt es Nachfragen aus dem Plangebiet nach zusätzlichen Baumöglichkeiten.**
- **Darüber hinaus bestehen konkrete Bauabsichten zur Umsiedlung und Erweiterung der Gärtnerei (= angrenzender B-Plan Nr. 162).**



- **Städtebauliches Planungsziel ist, die vorhandene lockere Bestandsbebauung behutsam und maßvoll zu ergänzen und abzurunden, z.B. durch das Bauen „in zweiter Reihe“, Baulückenschließungen, etc..**
- **Dabei soll der vorhandene Siedlungscharakter aufgegriffen bzw. bewahrt werden.**
- **Wohnbauliche Nachnutzung des Gärtnereigeländes.**

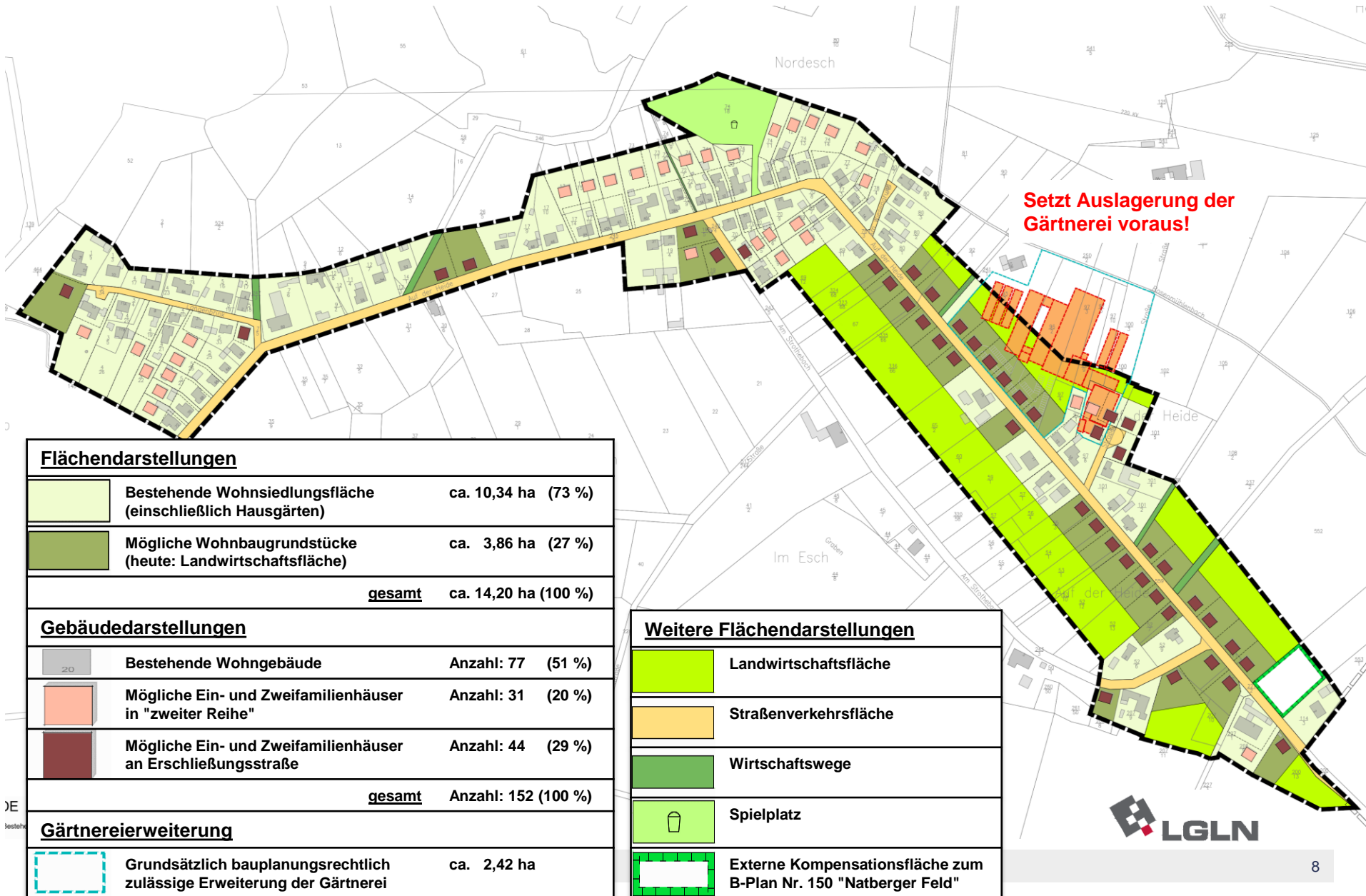
- Als Grundlage für Bauleitplanverfahren sind - im Sinne städtebaulicher Potentialstudie - alternative Bebauungsvorschläge erarbeitet worden.
- Diese zeigen unterschiedliche Möglichkeiten einer ergänzenden Bebauung auf.
- Da das Verfahren erst ganz am Anfang steht, sind auch andere Lösungsansätze oder Kombinationen denkbar.



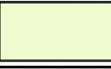

- **Im Rahmen bisheriger Erörterung in gemeindlichen Gremien wurde Vorschlag B.1 favorisiert.**
- **Deshalb ist auf dieser Grundlage ein erster Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt worden.**
- **Der Bebauungsplan ist letztlich eine Angebotsplanung. Er löst keine Bauverpflichtungen aus.**






# Bebauungsvorschläge




## Flächendarstellungen

	Bestehende Wohnsiedlungsfläche (einschließlich Hausgärten)	ca. 10,34 ha (73 %)
	Mögliche Wohnbaugrundstücke (heute: Landwirtschaftsfläche)	ca. 3,86 ha (27 %)
	<b>gesamt</b>	ca. 14,20 ha (100 %)






## Gebäudedarstellungen

	Bestehende Wohngebäude	Anzahl: 77 (51 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser in "zweiter Reihe"	Anzahl: 31 (20 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße	Anzahl: 44 (29 %)
	<b>gesamt</b>	Anzahl: 152 (100 %)

## Gärtnereierweiterung

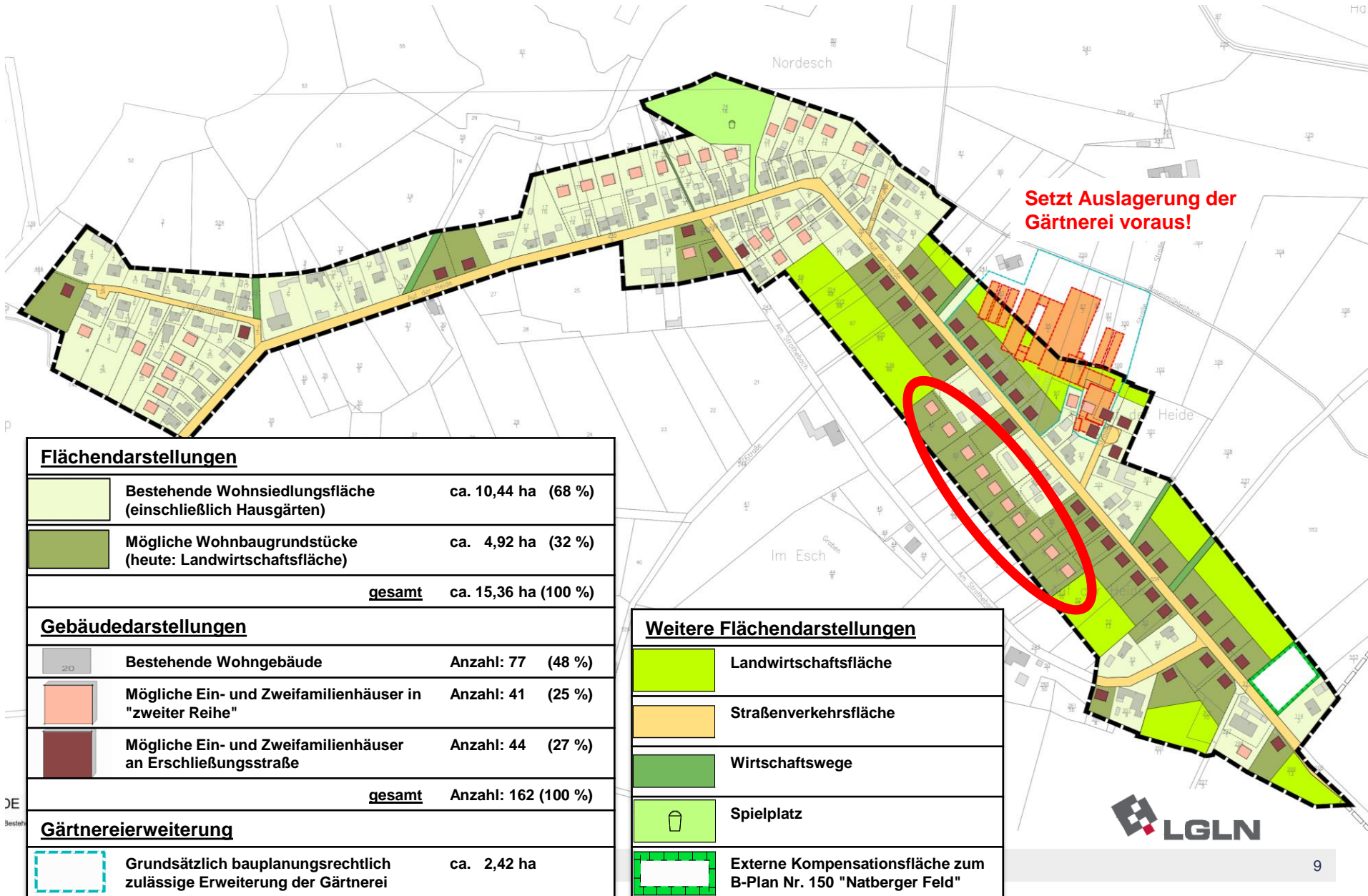
	Grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässige Erweiterung der Gärtnerei	ca. 2,42 ha
--	--	-------------

## Weitere Flächendarstellungen

	Landwirtschaftsfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftswege
	Spielplatz
	Externe Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 150 "Natberger Feld"

Setzt Auslagerung der Gärtnerei voraus!





## Flächendarstellungen

	Bestehende Wohnsiedlungsfläche (einschließlich Hausgärten)	ca. 10,44 ha (68 %)
	Mögliche Wohnbaugrundstücke (heute: Landwirtschaftsfläche)	ca. 4,92 ha (32 %)
	<b>gesamt</b>	<b>ca. 15,36 ha (100 %)</b>

## Gebäudedarstellungen

	Bestehende Wohngebäude	Anzahl: 77 (48 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser in "zweiter Reihe"	Anzahl: 41 (25 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße	Anzahl: 44 (27 %)
	<b>gesamt</b>	<b>Anzahl: 162 (100 %)</b>

## Gärtnereierweiterung

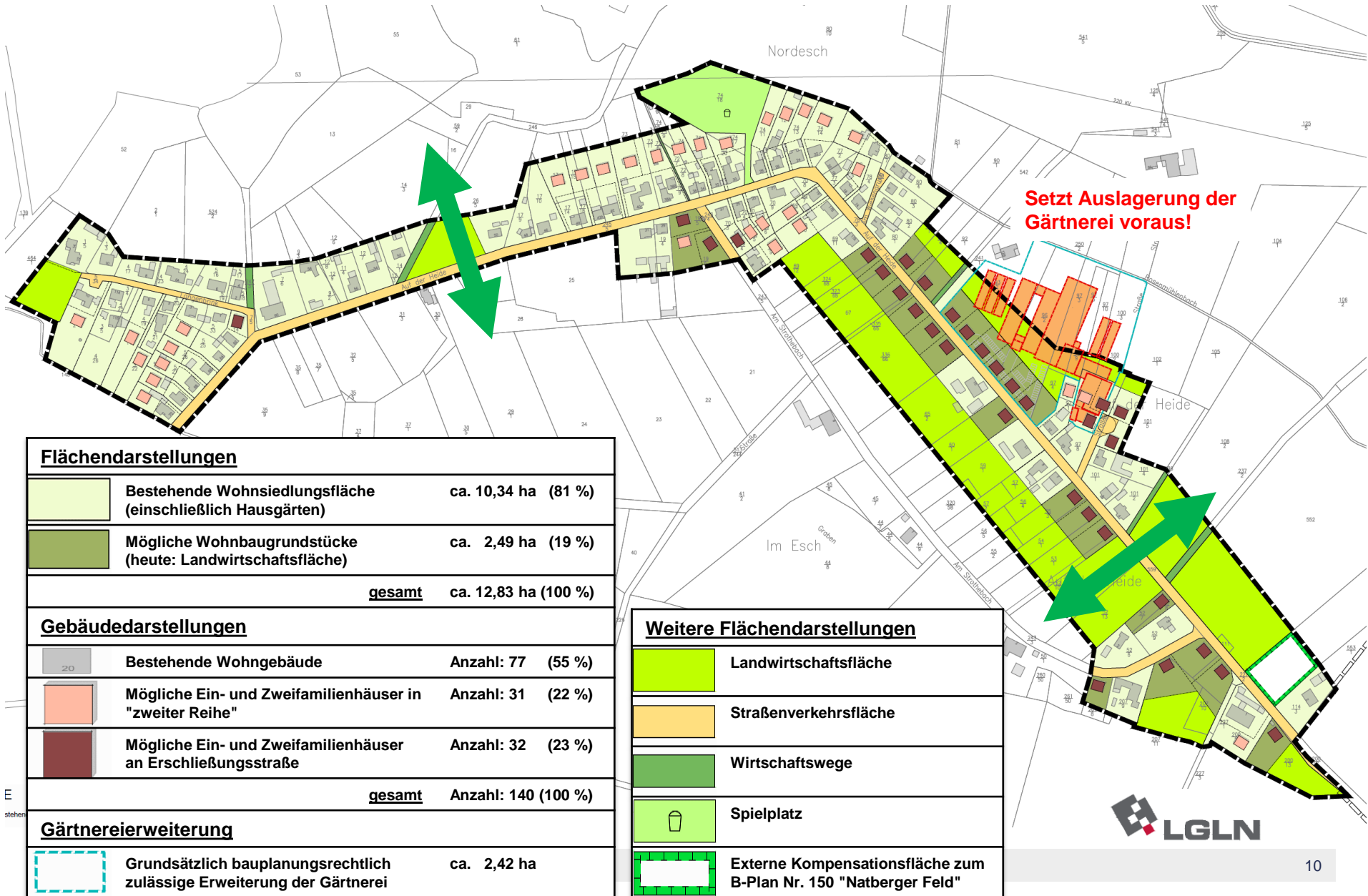
	Grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässige Erweiterung der Gärtnerei	ca. 2,42 ha
--	--	-------------

## Weitere Flächendarstellungen

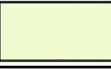

	Landwirtschaftsfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftswege
	Spielplatz
	Externe Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 150 "Natberger Feld"

Setzt Auslagerung der Gärtnerei voraus!




# Bebauungsvorschlag B.1



## Flächendarstellungen

	Bestehende Wohnsiedlungsfläche (einschließlich Hausgärten)	ca. 10,34 ha (81 %)
	Mögliche Wohnbaugrundstücke (heute: Landwirtschaftsfläche)	ca. 2,49 ha (19 %)
	<b>gesamt</b>	ca. 12,83 ha (100 %)





## Gebäudedarstellungen

	Bestehende Wohngebäude	Anzahl: 77 (55 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser in "zweiter Reihe"	Anzahl: 31 (22 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße	Anzahl: 32 (23 %)
	<b>gesamt</b>	Anzahl: 140 (100 %)

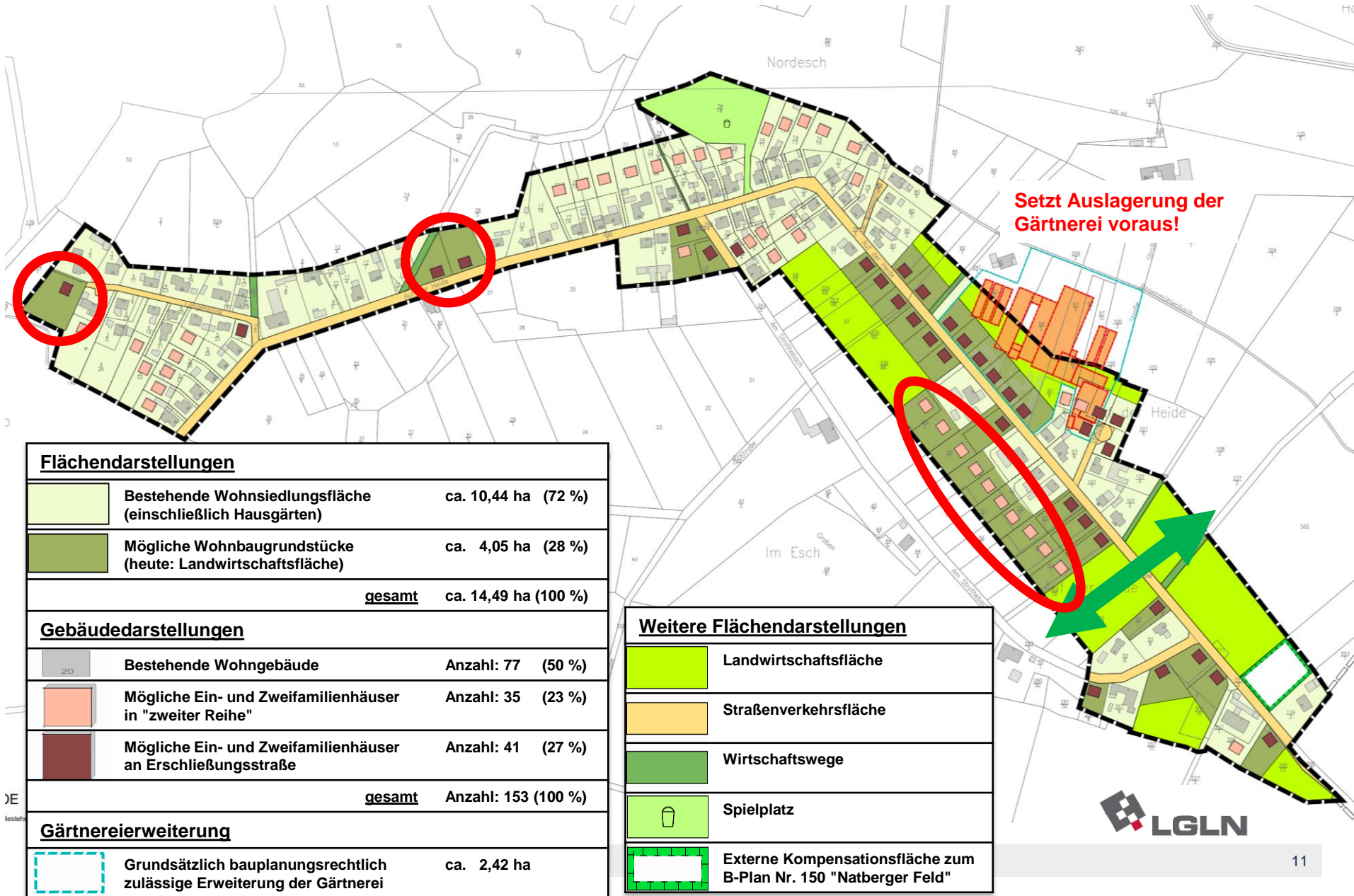
## Gärtnereierweiterung

	Grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässige Erweiterung der Gärtnerei	ca. 2,42 ha
--	--	-------------

## Weitere Flächendarstellungen

	Landwirtschaftsfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftswege
	Spielplatz
	Externe Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 150 "Natberger Feld"

# Bebauungsvorschlag B.2



## Flächendarstellungen

	Bestehende Wohnsiedlungsfläche (einschließlich Hausgärten)	ca. 10,44 ha (72 %)
	Mögliche Wohnbaugrundstücke (heute: Landwirtschaftsfläche)	ca. 4,05 ha (28 %)
	<b>gesamt</b>	<b>ca. 14,49 ha (100 %)</b>

## Gebäudedarstellungen

	Bestehende Wohngebäude	Anzahl: 77 (50 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser in "zweiter Reihe"	Anzahl: 35 (23 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße	Anzahl: 41 (27 %)
	<b>gesamt</b>	<b>Anzahl: 153 (100 %)</b>

## Gärtnereierweiterung

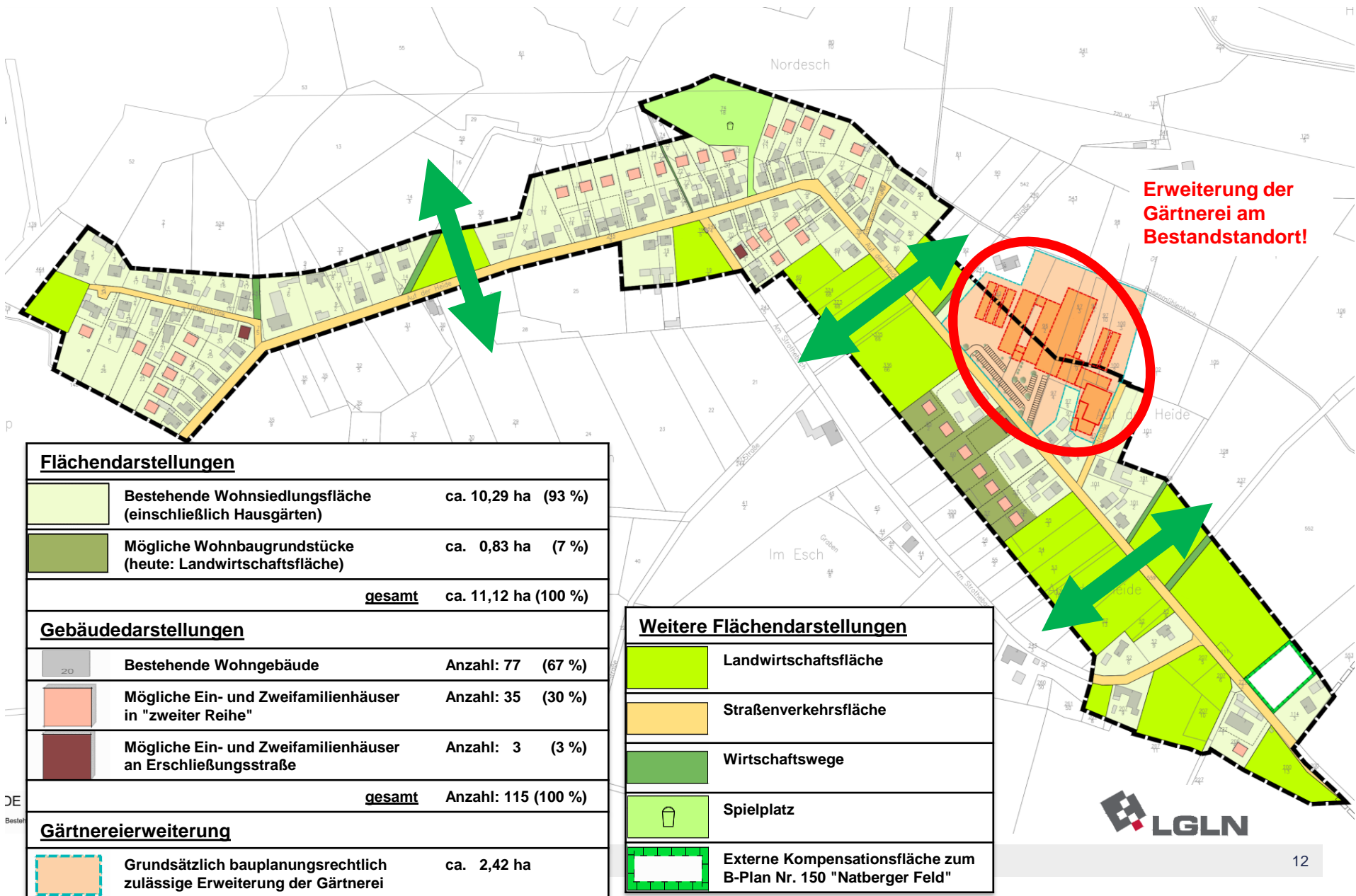
	Grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässige Erweiterung der Gärtnerei	ca. 2,42 ha
--	--	-------------

## Weitere Flächendarstellungen

	Landwirtschaftsfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftswege
	Spielplatz
	Externe Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 150 "Natberger Feld"

Setzt Auslagerung der Gärtnerei voraus!





**Erweiterung der Gärtnerei am Bestandstandort!**

## Flächendarstellungen

	Bestehende Wohnsiedlungsfläche (einschließlich Hausgärten)	ca. 10,29 ha (93 %)
	Mögliche Wohnbaugrundstücke (heute: Landwirtschaftsfläche)	ca. 0,83 ha (7 %)
	<b>gesamt</b>	ca. 11,12 ha (100 %)

## Gebäudedarstellungen

	Bestehende Wohngebäude	Anzahl: 77 (67 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser in "zweiter Reihe"	Anzahl: 35 (30 %)
	Mögliche Ein- und Zweifamilienhäuser an Erschließungsstraße	Anzahl: 3 (3 %)
	<b>gesamt</b>	Anzahl: 115 (100 %)

## Gärtnereierweiterung

	Grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässige Erweiterung der Gärtnerei	ca. 2,42 ha
--	--	-------------

## Weitere Flächendarstellungen

	Landwirtschaftsfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Wirtschaftswege
	Spielplatz
	Externe Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 150 "Natberger Feld"

# **Bebauungsplan Nr. 163 „Natbergen – Auf der Heide“**

**- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -**

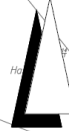




Erweiterte Aufhebung des  
Bebauungsplans Nr. 2  
"Natberger Heide"

Erweiterte Aufhebung des  
Bebauungsplans Nr. 2  
"Natberger Heide"

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 162  
"Gartenhofpark Natberger"  
in Aufhebung





Nordesch

Vorläufiges + festgesetztes ÜSG

Ersatzlose Aufhebung B-Plan Nr. 2

WA-2	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-2	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-2	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-1	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-1	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-1	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-1	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-1	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-2	
0,3	(0,3)
I	E a

WA-1	
0,3	(0,3)
I	E a

Ersatzlose Aufhebung B-Plan Nr. 2

Wasserschutzgebiet (Zone 3)

Fläche für Landwirtschaft



Wasserschutzgebiet (Zone 3)

Vorläufiges ÜSG

Pr. Grünfläche (Hausgärten)

Fläche für Landwirtschaft

Fläche für Landwirtschaft

Vorläufiges ÜSG

WA-1	
0,3	0,3
I	E a

WA-1	
0,3	0,3
I	E a

WA-1	
0,3	0,3
I	E a

WA-1	
0,3	0,3
I	E a

WA-1	
0,3	0,3
I	E a

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 162  
"Gartenfachmarkt Natbergen"  
in Aufstellung

### Allgemeines Wohngebiet:

- Tankstellen auch nicht als Ausnahme zulässig.

### Abweichende Bauweise:

- Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.
- Länge + Tiefe der Gebäude max. 25,00m in WA-1 (erste Reihe) und 15,00m in WA-2 (zweite Reihe).
- Untergeordnete Bauteile + angebaute Garagen und Nebenanlagen nicht einzubeziehen.

### Mindestgröße für Baugrundstücke:

- Mindestgröße: 600m<sup>2</sup>.



### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

- Höchstens zwei Wohnungen in WA-1 und eine Wohnung in WA-2.

### Lärmschutzmaßnahmen:

- Passiver Schallschutz gegenüber Bahnlärm noch zu begutachten.
- Keine Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm (auch bei Auslagerung der Gärtnerei).

### Pflanzbindungen:

- Ein- und Durchgrünung vorgesehen.
- Dachbegrünung für Garagen/Nebenanlagen.
- Kompensationsbedarf wird bis zur förmlichen Beteiligung ermittelt und nachgewiesen.

### Dachneigung:

- Nur geneigte Dächer mit mindestens 40°.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte begrenzt.
- Garagen + Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile auch mit Flachdach.

### Vorgärten:

- Vorgärten gärtnerisch anzulegen (außer Zuwegungen und Zufahrten).
- Flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen nicht zulässig.

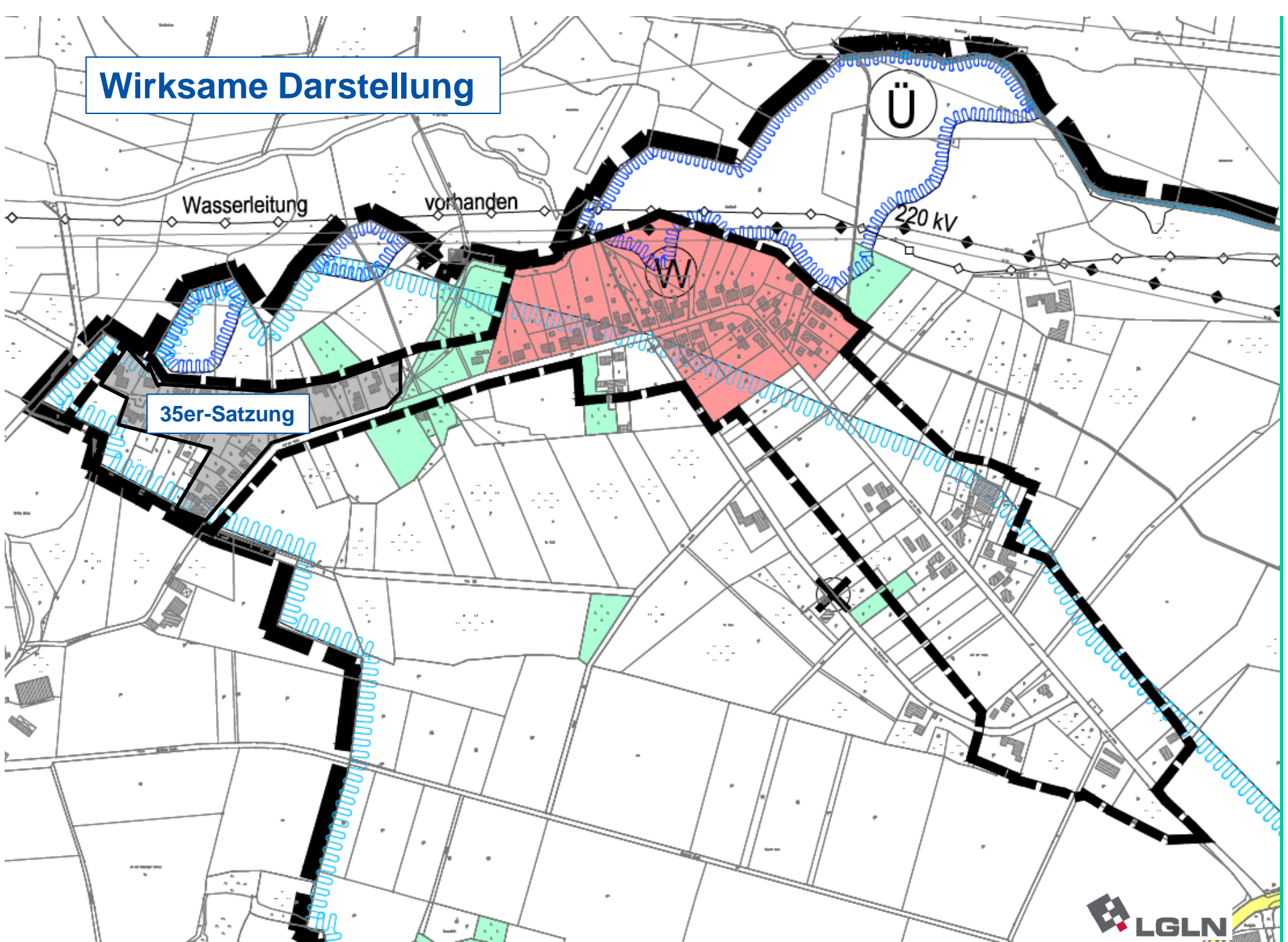
### Einfriedungen:

- Einfriedungen des Vorgartens nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m durch lebende Hecken.

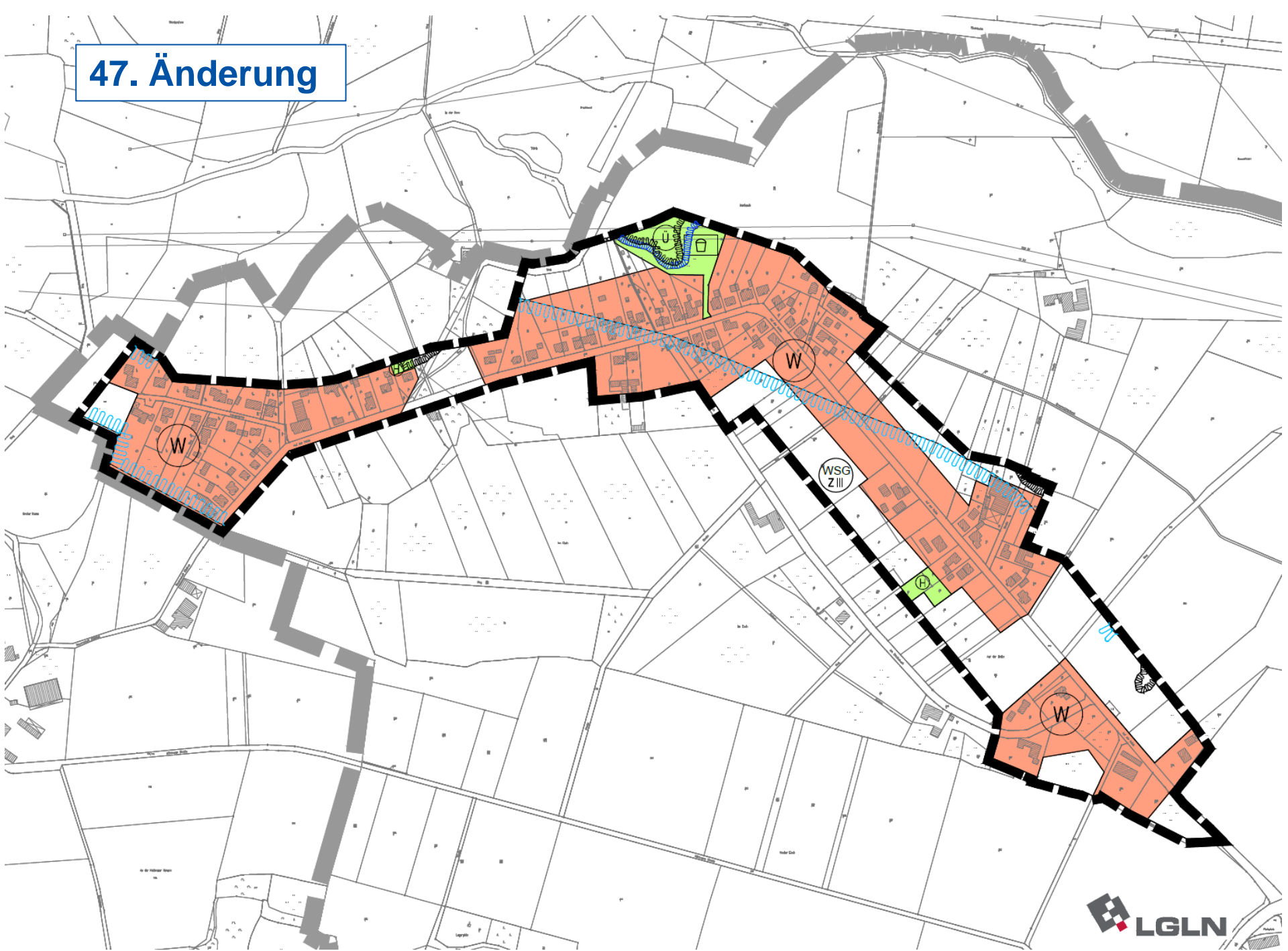
# Flächennutzungsplan, 48. Änderung

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

# Wirksame Darstellung



# 47. Änderung

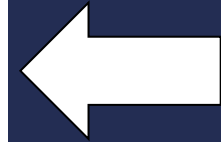




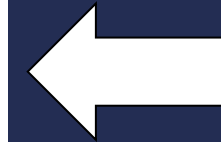
# Weitere Fachplanungen / Verfahrensablauf

- **Umweltberichte (B-Plan + FNP)**
- **Artenschutzbeitrag (Brutvogelkartierung läuft)**
- **Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag  
(einschließlich Versickerungsnachweis)**
- **Schalltechnische Beurteilung**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Heute: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gem. § 3 (1) BauGB
- Parallel dazu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- **Entwurfsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
- Parallel dazu: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- **Satzungsbeschluss B-Plan** gem. § 10 BauGB
- **Feststellungsbeschluss FNP-Änderung**
- **Genehmigung FNP** durch den Landkreis OS
- **Rechtsverbindlichkeit B-Plan** durch öff. Bekanntmachung



Beteiligungs-  
möglichkeiten für  
die Öffentlichkeit





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**