

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosche diese Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, den ..... (Siegel) .....  
 gez. Musik  
 Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

**PLANUNTERLAGE**  
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2019  
  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Uelzen

**PLANVERFASSER**  
 Die Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von STADT RAUM PLAN, Bernd Schürmann, Dipl.-Ing. Stadtplaner und Architekt, Wilhelmstraße 8, 25524 Itzehoe

Itzehoe, den .....  
 gez. B. Schürmann  
 Planverfasser

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat durch Beschluss im Umlaufverfahren am 20.03.2019 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, den .....  
 gez. Musik  
 Gemeindedirektor

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rosche hat durch Beschluss im Umlaufverfahren am 20.03.2019 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2019 bis einschließlich 15.05.2019 gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, den .....  
 gez. Musik  
 Gemeindedirektor

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Gemeinde Rosche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 13.06.2019 beschlossen.

Rosche, den .....  
 gez. Musik  
 Gemeindedirektor

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am ..... Rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den .....  
 gez. Musik  
 Gemeindedirektor

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
 Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den .....  
 gez. Musik  
 Gemeindedirektor

# Gemeinde Rosche Bebauungsplan Ortsteil Prielip - 2. Änderung

Gemeinde Rosche - für den Bereich des Grundstücks zwischen Mühlenstraße und Waldstraße, östlich der Zufahrt in die Waldstraße

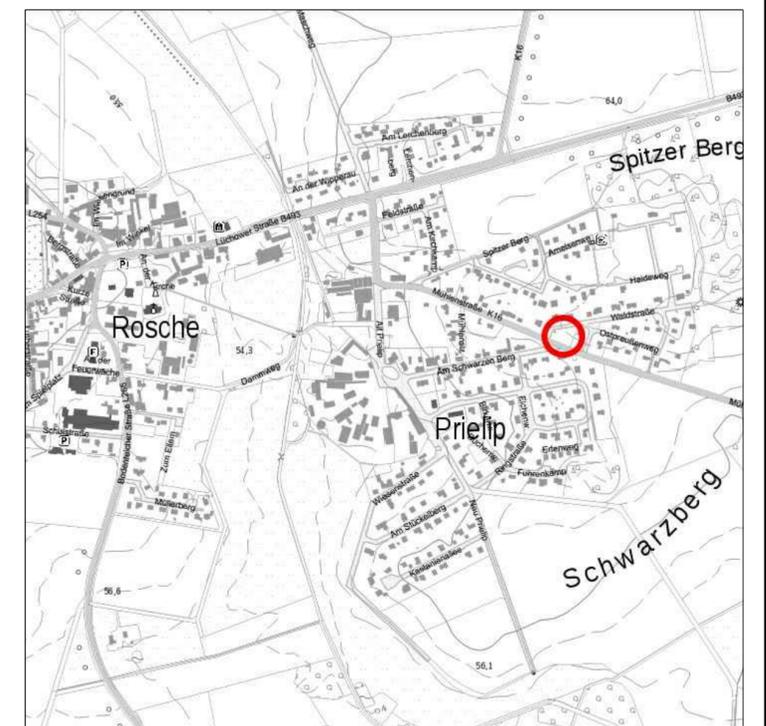
## PLANZEICHNUNG



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**  
 Allgemeines Wohngebiet  
 § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**  
 0,3 Grundflächenzahl  
 GHmax. = 9,0 m Gebäudehöhe in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung  
 § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter**  
 vorhandene Gebäude  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 z.B. 2/14 Flurstücksbezeichnung  
 Bemassung in Metern
- Ein- bzw. Ausfahrt**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, ohne Maßstab

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**  
 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
  - Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**  
 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterboxen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zum östlich anschließenden Grundstück zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB), Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V. § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der bereits fertiggestellten Erschließungsstraße „Waldstraße“ in der Mitte der zugehörigen Grundstückszufahrt. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,0 m ist zulässig.

**Artenschutzrechtliche Hinweise gem. § 44 BNatSchG - Bauzeitenregelung**  
 Die Baufeldräumung ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nur vom 01. Oktober bis 28. Februar des Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

- Hinweise und Empfehlungen**
- Versiegelung**  
 Im Interesse einer Reduzierung des Versiegelungsgrades wird die Verwendung von Wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen empfohlen. Hierdurch kann auch die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten bleiben.
  - Oberbodenschutz**  
 Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zusetzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und sachgerecht weiter zu verwenden.

## Gemeinde Rosche Bebauungsplan Ortsteil Prielip - 2. Änderung

Gemeinde Rosche - für den Bereich des Grundstücks zwischen Mühlenstraße und Waldstraße, östlich der Zufahrt in die Waldstraße

MASSTAB: 1 : 1.000



Juni 2019

STADT RAUM PLAN

Bernd Schürmann Wilhelmstr. 8 25524 Itzehoe



Tel.: 04821-7796421  
 Fax.: 04821-7796422  
 Mail: stadtraumplan@gmx.de

Gemeinde Rosche  
Lüchower Straße 15  
29571 Rosche  
Tel.: 05803-960-0  
post@samtgemeinde-rosche.de



## GEMEINDE ROSCHE

### BEBAUUNGSPLAN ORTSTEIL PRIELIP - 2. ÄNDERUNG

für den Bereich des Grundstücks zwischen Mühlenstraße und Waldstraße,  
östlich der Zufahrt in die Waldstraße

## BEGRÜNDUNG

JUNI 2019

STADT RAUM ● PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 5
  - 2.1 Gesetzliche Grundlagen 5
  - 2.2 Plangrundlage 5
  - 2.3 § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 5
    - 2.3.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 5
    - 2.3.2 Auswirkungen der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 6
  - 2.4 Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 - Ortsteil Prielip 6
3. Planvorgaben 7
  - 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 7
  - 3.2 Flächennutzungsplan 7
    - 3.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche 7
    - 3.2.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung 7
  - 3.3 Bebauungsplan 8
  - 3.4 Sonstige rechtlich relevante Rahmenbedingungen 9
4. Beschreibung des Plangeltungsbereichs und seiner Umgebung 9
  - 4.1 Plangeltungsbereich 9
  - 4.2 Umgebung 10
5. Städtebauliches Konzept / Begründung der Festsetzungen 10
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung 11
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung 11
  - 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen 11
  - 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 12
  - 5.6 Empfehlungen 12
6. Belange von Natur und Umwelt / Artenschutz 12
  - 6.1 Anlass / Aufgabenstellung 12
  - 6.2 Kurzcharakteristik des Geltungsbereichs 13
  - 6.3 Wirkfaktoren 14
  - 6.4 Relevanz, Einschätzung der Betroffenheit potenziell vorkommender Arten 14

- 6.4.1 Vorkommen möglicher Tierarten und Lebensraumansprüche 15
  - 6.4.2 Zeitregelung für den Eingriff 15
  - 6.4.3 Zusammenfassende Bewertung 16
- 7. Flächenbilanz 16
  - 8. Beschluss über die Begründung 16

# 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rosche beabsichtigt für ein bisher nicht baulich genutztes Grundstück am Kreuzungsbereich Mühlenstraße (Kreisstraße 16) / Waldstraße innerhalb des südöstlichen Siedlungsbereichs, Baurecht für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln.

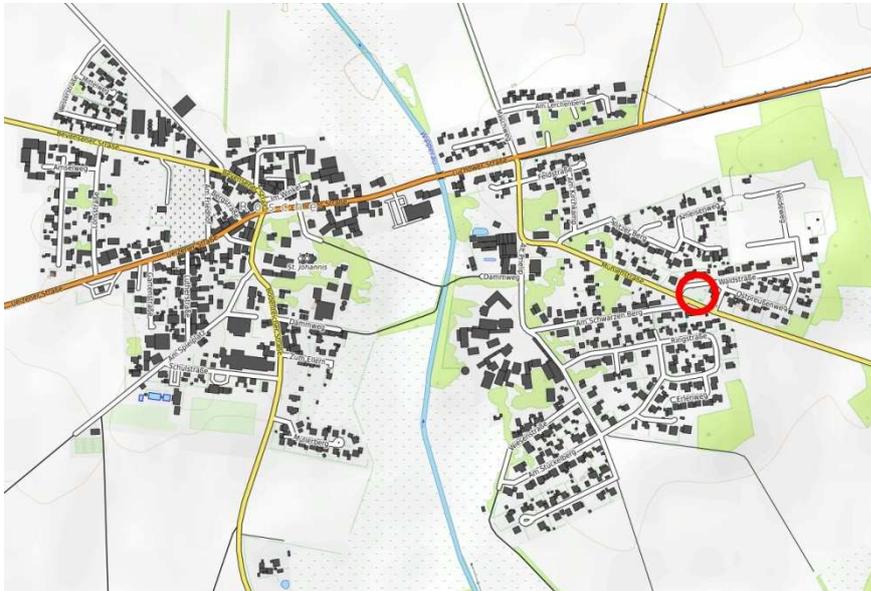


Abb. 1: Lage des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Ortsteil Prielip - 2. Änderung (ohne Maßstab), Quelle: [www.opentopomap.de](http://www.opentopomap.de)

Das Grundstück ist durch den „Bebauungsplan Nr. 2 - Ortsteil Prielip“ verbindlich überplant, festgesetzt wurde hier eine private Grünfläche. Das Grundstück befindet sich somit planungsrechtlich nicht im Innenbereich gem. 34 BauGB. Baugenehmigungen auf Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ sind daher nicht möglich.

Das angestrebte Baurecht für wohnbauliche Vorhaben kann daher nur durch eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes erreicht werden,

Diese beabsichtigte Maßnahme berücksichtigt insbesondere das Gebot des Vorrangs der Nutzung und baulichen Entwicklung von Innenbereichsflächen. „Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

## 2. Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- 

### 2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine automatisierte Liegenschaftskarte, die vom Katasteramt Uelzen erstellt wurde.

### 2.3 § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Beim Bebauungsplan Ortsteil Prielip - 2. Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung, in diesem Fall eine Nutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges, bei der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und somit auch das „beschleunigte Verfahren“ angewandt werden können.

#### 2.3.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Die zulässige festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt 420 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Größe des Grundstücks = 1.400 m<sup>2</sup> x 0,3 GRZ (Grundflächenzahl)) und ist damit deutlich kleiner als die im § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Zulässig sind hier nur die allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 4).

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – also der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 2.3.2 Auswirkungen der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange in die Planung eingestellt werden. Darüber hinaus ist ebenso ein Artenschutz - Fachbeitrag zu erarbeiten.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Die Gemeinde kann daher bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Ebenso ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10a BauGB zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

### 2.4 Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 2 - Ortsteil Prielip

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ortsteil Prielip - 2. Änderung wird für dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 2 - Ortsteil Prielip und dessen Festsetzungen (private Grünfläche) aufgehoben.

## 3. Planvorgaben

### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Da es sich beim Bebauungsplan Ortsteil Prielip - 2. Änderung um eine grundstücksbezogene Überplanung innerhalb des Siedlungsgefüges von Rosche handelt, um letztendlich Baurecht für wohnbaulich genutzte Vorhaben zu erreichen, wird auf eine dezidierte Darstellung der übergeordneten landes- und regionalplanerischen Inhalte verzichtet, da diese von der Planung nicht betroffen sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

#### 3.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche

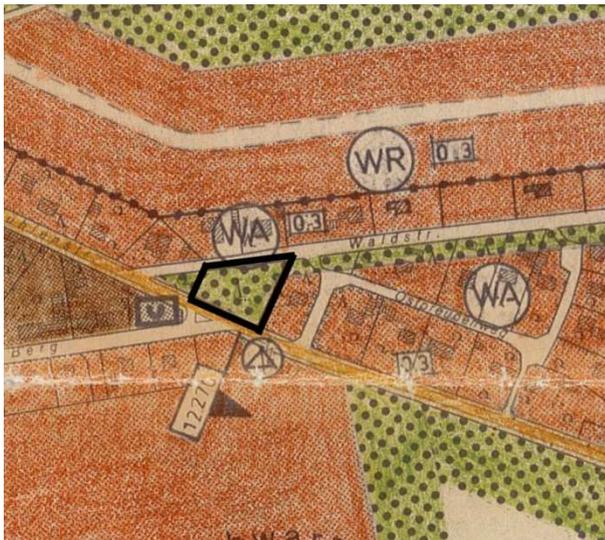


Abb.2: Planausschnitt - Wirksamer Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche stellt für das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Ortsteil Prielip - 2. Änderung Fläche für Landwirtschaft dar. Da eine Änderung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht notwendig ist, wird dieser daher im Wege der Berichtigung angepasst.

#### 3.2.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch eine Planzeichnung mit Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Ortsteil Prielip - 2. Änderung.

Diese Planzeichnung wird Bestandteil der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan Ortsteil Prielip - 2. Änderung und bedarf selbst kein eigenes Aufstellungsverfahren bzw. Beteiligungsschritte gem. §§ 3 und 4 BauGB.

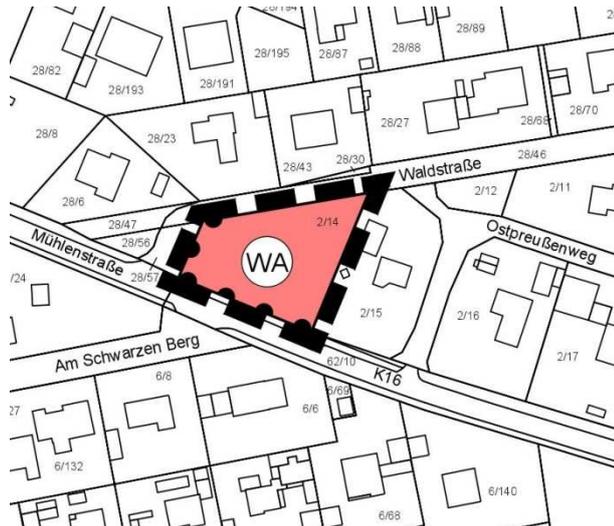


Abb. 3: Planzeichnung: „Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung“ (ohne Maßstab)

### 3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ortsteil Prielip - 2. Änderung gilt bisher die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 2 (rechtswirksam seit 1968). Dieser setzt hier private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.



Abb.4: Planausschnitt - Bebauungsplan Nr. 2 - Ortsteil Prielip (ohne Maßstab),

Zum Ursprungsbebauungsplan erfolgte 1969 eine 1. Änderung, die jedoch nur Grundstücksbereiche nordöstlich des Kreuzungsbereichs Lüchower Straße (L264) / Maschweg betraf und daher planungsrechtlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsteil Prielip - 2. Änderung ohne Bedeutung ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ortsteil Prielip - 2. Änderung wird für dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 2 - Ortsteil Prielip und dessen Festsetzungen - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ - aufgehoben.

### 3.4 Sonstige rechtlich relevante Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet bestehen keine sonstigen Satzungen nach BauGB oder NBauO. Ebenso besteht keine gemeindliche Baumschutzsatzung.

Ebenso liegen nach Kenntnis der Gemeinde Rosche keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kampfmitteln vor.

Darüber hinaus sind keine Kenntnisse über vorhandene Bodendenkmäler oder sonstige archäologische Denkmäler bekannt.

## 4. Beschreibung des Plangeltungsbe- reichs und seiner Umgebung



Abb.5: Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Google Maps

### 4.1 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich ist als einziges Grundstück in der näheren Umgebung baulich nicht genutzt. Entgegen der bisher rechtswirksamen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, ist das Grundstück über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen worden. Entsprechend kann das Grundstück auch als „Sukzessionsfläche“ bewertet werden.



Abb.6: Plangeltungsbereich von Süden aus gesehen



Abb.7: Plangeltungsbereich von Nordosten aus gesehen

Prägend für den Bereich sind daher in Teilen eine intensive „Verbuchung“ und das Vorhandensein von kleineren Gehölzgruppen.

#### 4.2 Umgebung

Die nähere Umgebung ist ausnahmslos baulich genutzt sowie technisch und verkehrlich erschlossen. Nutzungsschwerpunkt ist hierbei Wohnen in Form von Einzelhäusern bzw. Einfamilienhäuser auf zumeist relativ großen Grundstücken.

Die umgebenden Einzelhäuser sind geprägt durch eine Eingeschossigkeit mit nutzbarem Dachgeschoss. Desweiteren sind sie in der offenen Bauweise, unter Einhaltung der gemäß NBauO einzuhaltenen Abstandsflächen, errichtet worden. Aufgrund der Größe der Wohngrundstücke sind die Abstände der Hauptgebäude zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen jedoch meist deutlich größer.



Abb.8: Strukturplan des Bestandes (ohne Maßstab) mit rot markierten Plangeltungsbereich, Grundlage: Liegenschaftskarte

Die Grundstücke, die nach Südosten in der Mühlenstraße anschließen, müssen über die nördlichen Grundstücksgrenzen, also vom Ostpreussenweg aus, erschlossen werden, da sich die Ortsdurchfahrtsgrenze ca. 8,0 m von der Plangeltungsbereichsgrenze Richtung Ortsausgang befindet.

## 5. Städtebauliches Konzept / Begründung der Festsetzungen

Das zu schaffende Baurecht für das bisher noch nicht baulich genutzte Grundstück orientiert sich grundsätzlich an der Struktur und den städtebaulichen und planungsrechtlichen Eckwerten der umgebenden Bebauung und Nutzungen.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend wird bezüglich der zulässigen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind dabei die gemäß dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie sowohl aufgrund der nötigen Flächeninanspruchnahme als auch durch die zu erwartenden Kunden- bzw. Betriebsverkehre nicht in das städtebauliche Umfeld passen.

Um die öffentlichen Räume der Waldstraße und Mühlenstraße vor störenden Gestaltelementen zu schützen, wird festgelegt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (sowie innerhalb des seitlichen Abstandsflächen zum östlich anschließenden Grundstück) zulässig sind. Dies gilt nicht für die zukünftigen Standorte von Müllbehälterboxen, diese sind auch außerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig, und ermöglichen hier „kurze Wege“ an den Müllabfuhrtagen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Dies entspricht auch den Festlegungen in den benachbarten Bereichen. Auch der wirksame Flächennutzungsplan (vgl. Abb. 2 dieser Begründung) stellt hier für die Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 dar. Damit ist bei einer Grundstücksgröße von 1.400 m<sup>2</sup> eine überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude von maximal 420 m<sup>2</sup> möglich. Zusätzlich gilt gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % für Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen.

Die zulässige bauliche Höhenentwicklung wird, wie auch in der benachbarten Umgebung, auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich zulässig ist dabei eine Dachgeschossnutzung, soweit dieses kein Vollgeschoss gem. NBauO ist. Um hier störende Höhenentwicklungen sicher auszuschließen zu können, wird die maximale Gesamthöhe der Gebäude auf 9,0 m festgesetzt. Höhenbezugsebene ist die bereits fertiggestellte Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße Waldstraße im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrt.

## 5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind. Die umgebenden baulichen Anlagen an der Mühlenstraße sowie an der Waldstraße halten, auch hier im Rahmen der offenen Bauweise, relativ große Abstände zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien ein. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls übernommen, die Baugrenzen zur Waldstraße und zur Mühlen-

straße müssen hier einen Abstand zwischen 6,0 m bis 10,0 m einhalten.

#### 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten



Abb.9: Zufahrtsbereiche der benachbarten Grundstücke (ohne Maßstab, Grundlage: Liegenschaftskarte)

Unter Pkt. 4.2 dieser Begründung wurde dargestellt, dass die Grundstücke südöstlich des Plangeltungsbereichs an der Kreisstraße K16 (Mühlenstraße) gelegen, aufgrund der Lage der Ortsdurchfahrt ausnahmslos von Norden über den Ostpreußenweg erschlossen werden müssen.

Um hier zusätzliche Gefährdungen der verkehrlichen Abläufe in der Kreisstraße K16 zu vermeiden (insbesondere auch im Kreuzungsbereich Mühlenstraße / Waldstraße / Am Schwarzen Berg), wird festgesetzt, dass direkte Einfahrten auf bzw. Ausfahrten vom überplanten Grundstück im Bereich Mühlenstraße und im Bereich der Zufahrt in die Waldstraße unzulässig sind.

#### 5.6 Empfehlungen

Unverbindliche Empfehlungen werden formuliert zu: Reduzierung des Versiegelungsgrades von Oberflächenbefestigungen und Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens.

## 6. Belange von Natur und Umwelt / Artenschutz

### 6.1 Anlass / Aufgabenstellung

Die Gemeinde Rosche beabsichtigt für ein bisher noch nicht bebautes Grundstück (Mühlenstraße Ecke Waldstraße im Ortsteil Prielip) ein Baurecht für wohnhafte Zwecke zu entwickeln. Dafür muss der bisher wirksame Bebauungsplan rechtlich angepasst werden.

Nähere Ausführungen im Textteil dieser Änderungsplanung, Punkt 1 „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“.

Gemäß §44 BNatSchG ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotbestände bestehen könnten.

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung sollen potenzielle und nachgewiesene Tierarten ermittelt werden und ihre Betroffenheit dargestellt werden. Jahreszeitlich bedingt können zum jetzigen Zeitpunkt keine gesicherten Tierartenerhebungen vorgenommen werden, daher können nur potenziell in diesem Lebensraum vorkommenden Arten betrachtet werden. Es liegen auch keine früheren Erhebungen oder Kartierungen vor.

Es werden:

- Die fachlichen und rechtlich planungsrelevanten Arten dargestellt (auf der Grundlage der vorher gemachten Einschränkungen)
- Die Wirkfaktoren des Vorhabens mit der Betroffenheit auf die planungsrelevanten Arten dargestellt
- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 (1) in Verbindung mit (5) BNatSCHG hinsichtlich der gemeinschaftlich geschützten Arten dargestellt. Dazu gehören alle heimischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie.
- Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Minimierung des Eingriffs beitragen können

## 6.2 Kurzcharakteristik des Geltungsbereichs

Es handelt sich um ein fast vollständig mit Gehölzen bestandenes Grundstück. Zu erkennen sind gärtnerische Anpflanzungen, die mittlerweile in einen naturnäheren Zustand hineingewachsen sind. U.a. Schlehe (*Prunus spinosa*) Zierjohannisbeere (*Ribes sanguineum*), Flieder (*Syringa spec.*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Eiben (*Taxus baccata*), Hasel (*Corylus avellana*) Mahonie (*Mahonia aquifolium* und Roteiche (*Quercus rubra*)

Zur Naturnähe dieses „verwilderten“ Grundstücks haben verschiedene wahrscheinlich eingewanderte oder sich durch Aussamung verbreitete Gehölzarten beigetragen. Darunter Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Brombeere (*Rubus fruticosus*.)

Insgesamt handelt es sich um einen ca. 20-30 jährigen Baum-/Strauchbestand. Auf der Grundlage des Artenspektrums und nach der Definition des „Kartierschlüssels für Niedersachsen“ (Drachenfels, 1994) wird dieses Gehölz als Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Sträuchern (Kürzel: BZE) eingestuft. Nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag, 1996) kann hier ein Wertfaktor von 2 angesetzt werden (im Wertstufenbereich von 1-5).

Die Bedeutung als Lebensraum für Tierarten kann wegen der engen Ausdehnung und Begrenztheit durch umliegende Straßen sowie der isolierten Lage innerhalb des Baugebiets daher als nur sehr eingeschränkt angesehen werden. Trotzdem kann auch ein relativ kleines und begrenztes Gehölz temporärer Rückzugsraum für Arten der Heckenlebensräume sein.

### 6.3 Wirkfaktoren

Wirkfaktoren, die Beeinträchtigungen und Störungen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Inanspruchnahme von Fläche

Baubedingte Wirkfaktoren (Bebauung des Grundstücks)

- Flächenversiegelung
- Störung durch Lärm
- Optische Störung
- Erschütterungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren (bei Bebauung)

- Lärm
- Optische Störung

### 6.4 Relevanz, Einschätzung der Betroffenheit potenziell vorkommender Arten

Da keine spezifischen Artenerhebungen als Quelle für das Vorhandensein besonderer Arten herangezogen werden können, muss als Grundlage der Prüfung eine Abschätzung der möglicherweise hier vorkommenden Arten vorgenommen werden.

Rechtlich relevante Arten sind nach §44 BNatSchG alle Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie und alle europäischen Vogelarten.

Bei den Vogelarten werden besonders die wertgebenden planungsrelevanten Vogelarten für die Beurteilung des Eingriffs herangezogen.

Vogelarten ohne Gefährdungstaus, also Arten die wegen ihrer Anpassungsfähigkeit oder ihres landesweiten noch günstigen Erhaltungszustandes durch dieses Vorhaben nicht – auch nicht lokal-erheblich beeinträchtigt werden, können als nicht gefährdet eingestuft werden.

Ausnahmen würden Vogelarten sein, die zwar nicht gefährdet, aber streng geschützt sind.

#### 6.4.1 Vorkommen möglicher Tierarten und Lebensrauman- sprüche

##### Säugetiere

###### Fledermäuse

Daten liegen nicht vor. Wegen des Jungbestandes der Gehölzvegetation ist nicht mit dem Vorkommen von Lebensstätten zu rechnen. Als Nahrungshabitat nur sehr bedingt geeignet. Insektenvorkommen auf dieser/von dieser Fläche werden sicherlich auch von Fledermäusen als Jagdrevier angenommen, wären aber bei einer Veränderung/Beseitigung der Gehölzfläche nicht bestandsbedrohlich. Es bestehen ausreichende andere benachbarte Nahrungshabitate.

##### Reptilien

###### Eidechsen, Schlangen

Vorkommen von Eidechsen, Schlangen sind nicht bekannt. Es wäre für Kriechtiere auch nur ein suboptimaler Lebensraum. Da eine Höchstgefährdung durch die anliegenden Verkehrswege besteht.

##### Vogelarten

Es besteht nicht die Vermutung, dass für dieses Gebiet innerhalb einer durchgehenden Bebauung wertgebende streng geschützte Vogelarten vorkommen.

Trotzdem ist das Vorkommen weiterer, häufiger auftretender Vogelarten sehr wahrscheinlich, auch als Brutstätte.

Dazu zählen u.a. Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Gartengrasmücke, Buchfink, Kohl- und Blaumeise. Gesicherte Daten liegen dazu allerdings nicht vor. Zumindest wird der Gehölzbestand als Aufenthalts- und Nahrungsbiotop genutzt.

Auf eine detaillierte artbezogene Prüfung weiterer in Niedersachsen vorkommender und in Anhang IV gelisteter Arten wird aufgrund des sehr unwahrscheinlichen Vorkommens im Eingriffsgebiet verzichtet.

#### 6.4.2 Zeitregelung für den Eingriff

Um eine weitgehende Schonung möglicherweise oder sehr wahrscheinlich vorkommender Arten zu erreichen, werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Zeitregelung für den Eingriff (Beseitigung der Gehölze):

Eingriff nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten. Das entspricht der geltenden Regelung - keine Gehölzentfernung zwischen dem 1. März und 30. September.

### 6.4.3 Zusammenfassende Bewertung

Die artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des B-Planes Nr.2 – Ortsteil Prielip kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geforderten zeitlichen Einschränkungen für die Baufeldfreimachung keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereichs	1.400 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	1.400 m <sup>2</sup>

## 8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde durch den Rat der Gemeinde am ..... gebilligt.

Rosche, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)

Der Fachbeitrag zum Pkt. 6 dieser Begründung  
„Belange von Natur und Umwelt / Artenschutz“  
wurde erarbeitet von:

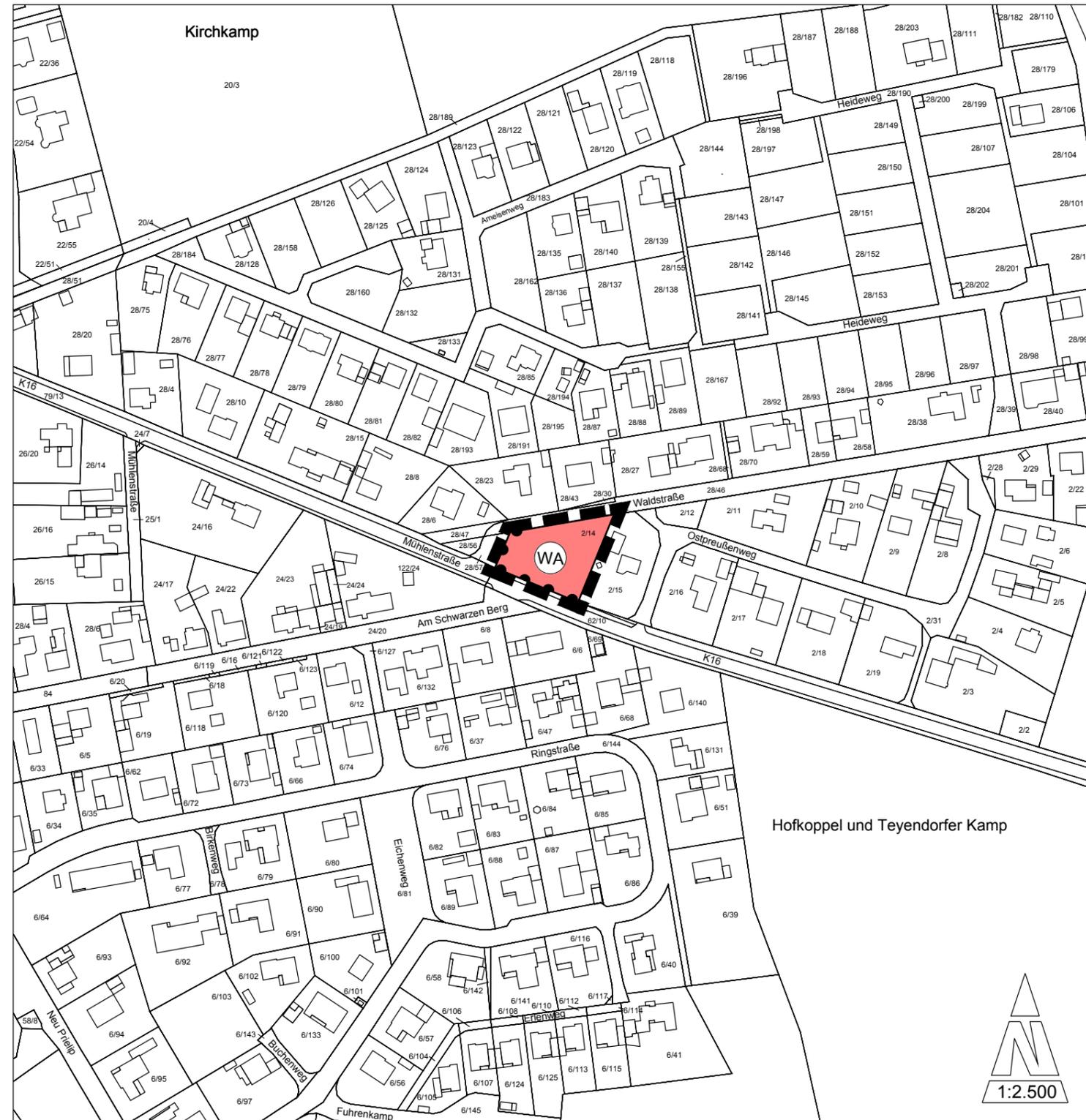
Planungsbüro Krüger  
Eckart Krüger  
Hauptstraße 50  
29494 Trebel  
05848-669  
kruegertrebel@gmx.de

# Samtgemeinde Rosche

## 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Rosche - für den Bereich des Grundstücks zwischen  
Mühlenstraße und Waldstraße, östlich der Zufahrt in die Waldstraße der  
Gemeinde Rosche

### PLANZEICHNUNG



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

**§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**



Allgemeines Wohngebiet  
§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
für den Flächennutzungsplan, 5. Berichtigung

### Samtgemeinde Rosche

#### 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Rosche - für den Bereich des Grundstücks zwischen  
Mühlenstraße und Waldstraße, östlich der Zufahrt in die Waldstraße



MASSTAB: 1 : 2.500



Juni 2019

STADT RAUM  PLAN

Bernd Schürmann Wilhelmstr. 8 25524 Itzehoe

Tel.: 04821-7796421

Fax.: 04821-7796422

Mail: [stadtraumplan@gmx.de](mailto:stadtraumplan@gmx.de)