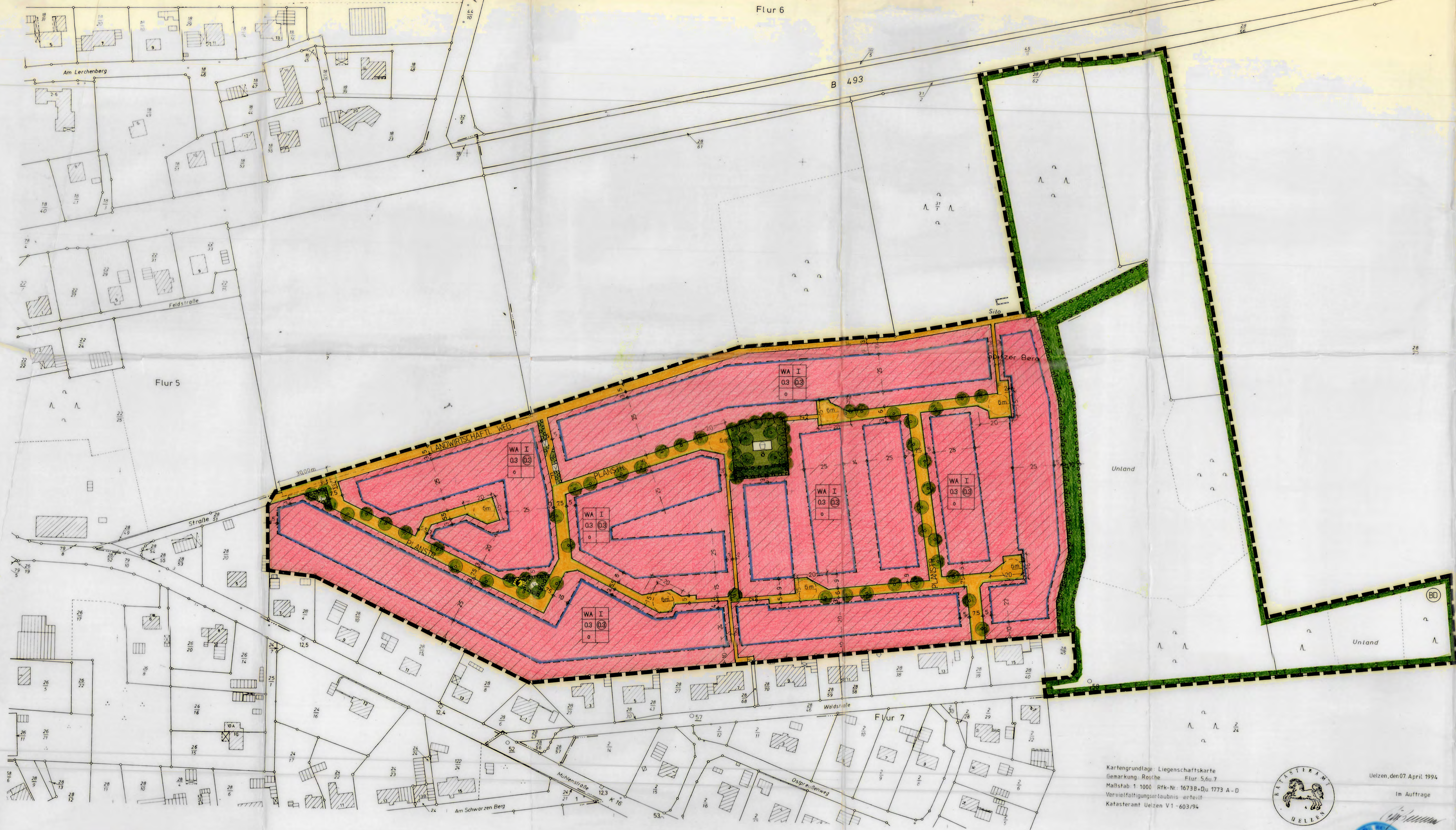




Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rosche - Flur 5a.7
Maßstab 1:1000 RfK-Nr. 16738-Du. 1773 A-D
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
Kafasteramt Uelzen V 1-603/94



Uelzen, den 07. April 1994

Im Auftrage



Preamble

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 des Niedersächsischen Bauordnungsgesetzes (NdsBO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) hat der Rat der Gemeinde Rosche den Entwurf des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I - III“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt worden.

Rosche, den 18.08.94
gez. W. H. (L.S.)
Gemeindebürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 18.08.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I - III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.94 öffentlich bekanntgemacht.

Rosche, den 18.08.94
gez. W. H. (L.S.)
Gemeindebürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Spitzer Berg I - III“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, 18.08.94
gez. W. H. (L.S.)
Gemeindebürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 18.08.94 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-Maßstab beschlossen. Ort und Baulast der öffentlichen Auslegung wurden an 18.08.94 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von 18.08.94 bis 18.08.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-Maßstab öffentlich ausgestellt.

Rosche, den 18.08.94
gez. W. H. (L.S.)
Gemeindebürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.08.94 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Rosche, den 18.08.94
gez. W. H. (L.S.)
Gemeindebürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rosche zum Bebauungsplan „Spitzer Berg I - III“ ist gemäß § 2 (6) BauGB-Maßstab am 18.08.94 Amtsblatt für den Landkreis Uelzen bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.08.94 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, den 18.08.94
gez. W. H. (L.S.)
Gemeindebürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB nicht - geltend gemacht worden.

Rosche, den 18.08.94
Gemeindebürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht - geltend gemacht worden.

Rosche, den 18.08.94
Gemeindebürgermeister

s. 2. Änderung

Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 56 NdsBO):

- Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 3,50 m über Straßenebene mit Ausnahme der Traufhöhe an der Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Unterkante der Sparren gemessen.
- Für den Hauptkörper ist nur eine Dachneigung von 32° - 50° zulässig.
- Für Garagen gemäß § 12 NdsBO und Nebenanlagen gemäß § 14 NdsBO sind abweichend von Nr. 1 auch Flachdächer zulässig.
- Die Dachaufbauten der jeweiligen Traufseite dürfen in der Summe nicht 1/3 der Gesamtlänge überschreiten.

Vorfassung der gestalterischen und technischen Festsetzungen
angelehnt an § 56 NdsBO
Ratbeschluss vom 18.08.94



Textliche Festsetzungen

- Das als unbefestigt geltende Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu verrieseln.
- Auf der „Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ dürfen nur stadtortsgerechte, heimische Gehölze zur Anwendung kommen, z. B. siehe angegebene Beispielliste für Bäume und Sträucher.
- Als anzupflanzende Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen sollen nur heimische Laubbäume verwendet werden (z. B. siehe angegebene Beispielliste für Bäume).
- Die Eingrünung des Spielplatzes soll mit 17 Laubbäumen (hier auch Kastanien - Aesculus hippocastanum) erfolgen.
- Die Durchführung der Pflegemaßnahmen auf der Kompensationsfläche wird die Gemeinde Rosche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde veranlassen.
- Die Fierthöhe der Hauptbaukörper beträgt max. 10,20 m über Oberkante der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstück gemessen.
- Die Sockelhöhe beträgt max. 50 cm über Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück bis Oberkante des fertigen Erdschotterfußbodens gemessen.
- Die Reihenhäuser dürfen eine Gebäudelänge von max. 30,0 m im Rahmen der offenen Bauweise nicht überschreiten.

Beispielliste Bäume und Sträucher

- | | |
|------------|--------------------|
| Bäume: | - Quercus robur |
| Eiche | - Betula pendula |
| Birke | - Fagus sylvatica |
| Buche | - Carpinus betulus |
| Hainbuche | - Sorbus aucuparia |
| Eberesche | |
| Obstbäume | |
| Sträucher: | - Rubus fruticosus |
| Brombeere | - Rosa canina |
| Hundrose | - Prunus spinosa |
| Schlehe | - Crataegus |
| Weißdorn | - Acer campestre |
| Feldahorn | - Cornus sanguinea |
| Herrigel | - Rhamnus frangula |
| Faulbaum | - Sambucus nigra |
| Holunder | - Salix |
| Weide | |

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:5000



Preamble

Gemeinde Rosche

DER GEMEINDEDIKTOR

BEBAUUNGSPLAN „SPITZER BERG I - III“

MAßSTAB: 1:1000 PLAN: BEBAUUNGSPLAN ANLAGE NR./ÄNDERUNGEN

Beauftragt: Hannover, 18.08.1994
Gezeichnet: 05.12.1994

Gezeichnet: Geprüft: Gezeichnet:

ROSCHEN DEN 18.08.94

gez. W. H. (L.S.)

Gemeinde Rosche
Landkreis Uelzen

Original

**Begründung
zum
Bebauungsplan**

"Spitzer Berg I - III"

mit Teilaufhebung des B-Planes "Ortsteil Prielip"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand :
28. April 1995

Begründung zum Bebauungsplan "Spitzer Berg I - III"

Fassung: 18.08.94

Aufstellungsbeschluß: .08.03.1994.

Auslegungsbeschluß: .18.08.1994.

geändert 09.12.1994

geändert 28.04.1995

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Lage der Abgrenzung des Gebietes	1
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	1
3. Anlaß und Ziel der Planung	1
4. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung	3
5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	3
5.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet	3
5.2 Angrenzende Nutzungen	4
6. Gutachten zur Eingriffsregelung (Natur und Landschaft)	5
1. Untersuchungsanlaß	6
1.1 Lage des Plangebietes	6
2. Naturraumpotential	6
2.1 Naturräumliche Einheiten	6
2.2 Boden/Wasser	6
2.3 Flora (potentielle natürliche Vegetation)	7
2.4 Bestandsaufnahme: Biotoptypen (reale Vegetation)	7
2.5 Landschaftsbild	11
2.6 Zusammenfassende Bewertung	11
3. Konfliktanalyse	11
3.1 Eingriffssituation - Beeinträchtigungen	13
3.2 Vermeidung	13
3.3 Verminderung	13
4. Ausgleich/Ersatz	13

...

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
6. Gutachten zur Eingriffsregelung (Natur und Landschaft)	
5. Maßnahmenkatalog	15
6. Schlußbemerkung	17
7. Kartenteil	18-22
8. Fototeil	23-26
7. Inhalt der Planung	27
7.1 Art der baulichen Nutzung	27
7.2 Maß der baulichen Nutzung	27
7.3 Bauweise, Baugrenzen und Stellung baul. Anlagen	27
7.4 Gestalterische Festsetzung	28
8. Verkehrsmäßige Erschließung	29
9. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Gebietes	29
9.1 Stromversorgung	29
9.2 Trinkwasserversorgung	29
9.3 Abwasserbeseitigung	30
9.4 Oberflächenentwässerung	30
9.5 Abfallbeseitigung	30
10. Planungsstatistik	30
11. Kosten	31
12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31
13. Beteiligung der Bürger	31
14. Verfahrensvermerke	32
14.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	32
14.2 Beteiligung der Bürger	32
14.3 Öffentliche Auslegung	32

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich der B 493. Ca. 30,0 m südlich des Plangebietes verlaufen die Waldstraße und die Mühlenstraße. Im Norden bzw. Osten des Plangebietes erstrecken sich Acker, Wald und "Unland"-Flächen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Der Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Samtgemeinde Rosche läuft parallel zur Aufstellung des B-Planes "Spitzer Berg I - III).

Die 12. Änderung des F-Planes stellt das Plangebiet als "Wohnfläche" (W) mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl von 0,3 dar. Die Gemeinde Rosche soll nach dem F-Plan Wohnbedürfnisse über den Eigenbedarf hinaus erfüllen.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rosche verfügt z. Z. über keine Reserven zur Wohnbauentwicklung, jedoch ist im Gemeindegebiet eine große Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden B-Pläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der beschriebenen Situation in der Gemeinde Rosche, hat der Rat der Gemeinde Rosche in seiner Sitzung am 8. März 1994 die Aufstellung eines qualifizierten B-Planes gemäß §§ 2 und 8 BauGB für das oben bezeichnete Plangebiet beschlossen.

Generelles Planungsziel der Gemeinde Rosche ist die Sicherung und Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des § 1 (5) BauGB.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RRÖP) und Aussagen des F-Planes sind im B-Plan zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Rosche unterliegt wegen der Nähe zu Uelzen (ca. 13 km) und wegen der insgesamt günstigen Verkehrslage einem starken Siedungsdruck.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des vorliegenden B-Planes von der Gemeinde Rosche folgende Zielsetzungen verbunden:

- Dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Rosche soll entsprochen werden.
- Die Verbesserung der Lebensqualität durch ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Arbeit in der Ortslage.
- Die optimale Auslastung der vorhandenen und vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen in Rosche soll angestrebt bzw. gesichert werden.
- Eine angemessene Wohnqualität, die den Bedürfnissen der Bevölkerung von Rosche gerecht wird, soll gesichert werden.
- Für künftige Baumaßnahmen soll ein sinnvoller städtebaulicher Rahmen geschaffen werden.
- Verdichtung der baulichen Struktur der Ortslage.
- Qualitative Gestaltung des Ortsbildes.
- Die natürlichen Belange sowie die Belange des Landschaftsbildes sollen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.
- Vorratsflächen, für die Bereitstellung von bauleitplanerisch abgesicherten und erschlossenen Wohnbaugrundstücken, sollen geschaffen werden.

Aufgrund des zuletzt erwähnten Zieles, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen, soll dieser B-Plan in drei Bauabschnitten realisiert werden.

Der I. Bauabschnitt umfaßt rd. 3,9 ha Fläche; Platz für ca. 34 Baugrundstücke zwischen 600 - 1.100 m², einem Spielpatz mit 1.090 m² und rd. 4.800 m² für die geplanten Verkehrsflächen.

...

Dieser Bauabschnitt wird verkehrsmäßig durch die Planstraßen über die Flurstücke 28/51 und 28/52 an die Mühlenstraße angeschlossen.

Der ca. 260,0 m lange und 5,0 breite Wirtschaftsweg im Norden gehört ebenfalls zum I. Bauabschnitt und bleibt unberührt in seinem Ist-Zustand.

Für den II. Bauabschnitt ist eine Fläche von ca. 1,5 ha vorgesehen. Hier gibt es Platz für ca. 16 Baugrundstücken zwischen 650 - 1.000 m². Insgesamt ca. 1.500 m² sind für Planstraßen, die den II. Bauabschnitt erschließen sollen, vorgesehen. Die Anbindung erfolgt über das Flurstück 28/39 an die Waldstraße.

Die restliche Fläche von rd. 2 ha bietet ca. 18 Baugrundstücken zwischen 600 - 1.100 m² Platz, die im III. Bauabschnitt erschlossen werden. Für diesen Bauabschnitt ist eine Fläche von ca. 1.600 m² für den Anliegerverkehr vorgesehen, der ebenfalls über die Straße des II. Bauabschnittes und über das Flurstück 28/39 auf die Waldstraße fließt.

4. Einfügung in die Raumordnungs- und die Bauleitplanung

Im RROP für den Landkreis Uelzen von 1993 liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft und ist daher der Siedlungsentwicklung vorbehalten.

In der 12. Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Rosche (er befindet sich in der Planungsphase) ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Planes wird das Aufstellungsgebot gemäß § 8 (3) BauGB beachtet, wonach mit der Aufstellung eines B-Planes gleichzeitig der F-Plan u. a. auch geändert werden kann (Parallelverfahren).

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

5.1 Heutige Nutzungen im Plangebiet

Das gesamte Plangebiet wird bis auf seinen östlichen Teil ("Unland"-Fläche) und den nördlich angrenzenden, weitgehend unbefestigten Wirtschaftsweg, landwirtschaftlich als Acker und Waldfläche genutzt.

5.2 Angrenzende Nutzungen

Im Norden des Plangebietes befinden sich kleine Wald- und landwirtschaftliche Flächen, die z. Z. intensiv bewirtschaftet werden; begrenzt werden diese Flächen im Norden durch den Verlauf der B 493.

Im Osten liegt eine Fläche, die teils als "Unland" und teils als Waldfläche besteht; dahinter breitet sich eine Ackerfläche aus.

Im Süden (Waldstraße) und Westen (Mühlenstraße) befinden sich Wohngebiete.

**6. Gutachten zur Eingriffsregelung
(Natur und Landschaft)**

1. Untersuchungsanlaß

Die Gemeinde Rosche beabsichtigt das Bebauungsgebiet "Spitzer Berg" auszuweisen. Mit der seit dem 01.05.93 rechtskräftigen Hochzonung der Eingriffsregelung (§ 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)) auf die Ebene der Bauleitplanung, läßt die Gemeinde prüfen, inwieweit die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ist dies zu bejahen, und nach den Grundsätzen der baurechtlichen Abwägung des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) eine Zurückstellung der Belange von Natur und Landschaft geprüft, d. h. die Baumaßnahme genehmigt, ist nach § 8 (Abs. 1 Satz 1 BNatG) die Eingriffsregelung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatG und Abs. 9 entsprechend anzuwenden.

Das Ziel des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) ist es, auf der Grundlage einer Bestandsanalyse, neben der Minimierung von Beeinträchtigungen, die Planung von Ausgleichsmaßnahmen und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu kompensieren.

1.1 Lage des Gebietes (Karte 1)

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Rosche. Es schließt sich nördlich an die vorhandene Bebauung der Ortsrandlage an. Nördliche Begrenzung bildet ein landwirtschaftlicher Weg, der als Erschließungsweg zu angrenzenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung dient.

Als östliche Begrenzung ist eine 2,8 ha große Fläche anzusprechen, die teils bewaldet ist und teils als "Unland" bezeichnet, ackerbauliche nicht nutzbare Ausmündungen aufweist. Hieran schließt sich weiter östlich eine Ackerfläche an.

2. Naturraumpotential

2.1 Naturräumliche Einheit (Karte 2)

Die Ortschaft Rosche gehört innerhalb der Haupteinheit "Lüneburger Heide und Wendland" in den östlichen Grenzbereich zwischen "Uelzener Becken" und "Ostheide". Die Ostheide umfaßt eine Anzahl verschiedener Untereinheiten, bei denen von West nach Ost Grundmoränen-Beckenlandschaften von überwiegend bewaldeten Erdmoränenbögen umschlossen werden. Flächenmäßig bedeutendstes Element der Ostheide ist der breite Endmoränengürtel, welcher der Haupteisrandlage der Warthezeit zugeschrieben werden kann.

2.2 Boden/Wasser

Während die Grundmoränenböden zur Bildung von Braunerde neigen, herrschen in den Endmoränengebieten tiefgründige Sande und Kiese und starke Podsolierung vor. Nur vereinzelt treten inselartig Geschiebelehmgebiete auf, die dann ackerbaulicher Nutzung zukommen.

Die Ortschaft Rosche wird von der "Wipperau" durchflossen, welche ca. 2 km südlich von Rosche mit der "Batenser Beeke" zusammenfließt. Im allgemeinen ist das Gebiet wegen der starken Versickerung im Untergrund an oberflächlichen Abflüssen eher arm, Bachläufe finden sich nur im nordöstlichen Teil.

2.3 Flora (potentielle natürliche Vegetation)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV), d. h. die Vegetation, die sich einstellt, wenn der menschliche Einfluß unterbliebe, setzt sich im Plangebiet im Einklang mit den Bodenverhältnissen aus zwei Waldgesellschaften zusammen. Im Grundmoränenbereich wären als natürliche Formation Eichen-Buchen- sowie Eichen-Hainbuchenwälder anzutreffen - in den Endmoränenbereichen fände man Eichen-Birkenwald.

Seit den Aufforstungsmaßnahmen des 19. Jahrhunderts stocken heute Kieferwälder auf den kargen Podsolböden. Auf eingestreuten Lehminseln wird die Kiefer heute oft durch die Fichte ersetzt.

Die Niederungen sind entwässert und in Grünland umgewandelt. Vorzugsgebiete der Landwirtschaft sind die Geschiebelehmgebiete.

2.4 Bestandsaufnahme

Die real vorhandene Vegetation im Plangebiet läßt sich folgenden Biotoptypen (Karte 3) zuordnen:

1. Acker
2. Ackerrandstreifen
3. Feldweg
4. Ruderalbereiche
5. Wald
6. "Unland"

Für die Ausgleichsflächen werden Bereiche ehemaliger Sandabgrabung 6. in Betracht gezogen, die sich im Katasterauszug als sogenanntes "Unland" mit mertiefen, zwischenzeitlich überwachsenen Ausmuldungen, darstellen. Kennzeichnende Biotope für solche Übergangsformen, sofern sie außerhalb ständigen Wassereinflusses liegen, sind

- a) lückig bewachsene Steilhänge,
- b) verbuschte Steilhänge,
- c) Schutzfluren,
- d) trockene Saumbiotope, hier: Sandtrockenrasen,
- e) großblockiger Felsschutt,
- f) Sandmulden.

Biotoptypen

Acker 1

Die bautechnisch im B-Plan überplante Fläche wird z. Z. als Intensiv-Acker zum Hackfruchtanbau genutzt (Foto F 1). Seine ökologische Wertigkeit ist vergleichsweise gering.

Feldweg 2

Der vorhandene Feldweg (Foto F 2) ist als unbefestigter Erdweg ausgebildet und erlangt seine Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna mit zunehmendem Grünanteil.

Er bleibt auf der Strecke A - B erhalten (Karte 4).

Die Strecke B - C wird teilweise den Privatgärten zugeschlagen - auch hier bleibt also naturnahe Vegetation erhalten.

...

Teilweise wird sie der Fläche für einen Gehölzstreifen zugeschlagen, welcher puffernde Wirkung zu einem für den Naturhaushalt wertvollen Bereich übernimmt. Hierdurch wird seine ökologische Wertigkeit vergrößert.

Ackerrandstreifen 3

Die Ausprägung des krautigen Saumes von 1,0 - 2,0 m Breite im nördlichen und östlichen Ackerrandbereich belegt mit folgendem Arteninventar das hohe Düngungsniveau der angrenzenden Kulturfläche:

<i>Achillea millefolium</i>	- Schafgarbe
<i>Anthriscus sylvestris</i>	- Wiesenkerbel
<i>Artemisia vulgaris</i>	- Gemeiner Beifuß
<i>Capsella bursa pastoris</i>	- Hirtentäschelkraut
<i>Cirsium arvense</i>	- Ackerkratzdistel
<i>Equisetum arvense</i>	- Ackerschachtelhalm
<i>Galium aparine</i>	- Klettenlabkraut
<i>Matricaria matricarioides</i>	- Kamille
<i>Plantago lanceolata</i>	- Wegerich
<i>Plantago major</i>	- Wegerich
<i>Rumex obtusifolia</i>	- Sauerampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	- Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	- Weißklee
<i>Viola arvensis</i>	- Ackerstiefmütterchen
<i>Dactylus glomerata</i>	- Knäulgras
<i>Holcus lanatus</i>	- Honiggras
<i>Geranium pyrenaicum</i>	- Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	- Johanniskraut
<i>Stellaria media</i>	- Vogelmiere
<i>Vicia cracca</i>	- Ackerwicke

Ackerrandstreifen zur südlichen und westlichen Begrenzung sind nicht vorhanden. Hier wird bis dicht an die nächste Eigentumsgrenze herangepflügt.

Die ökologische Wertigkeit dieses Ackerrandstreifens ist aufgrund seiner schmalen Breite und seines Arteninventars gering.

Ackerrandstreifen sollten eine Breite von mindestens 2,0 - 6,0 m aufweisen, auf denen jegliche Pestizidanwendung und Dünger- bzw. Gülleausbringung unterbleiben muß. Ein Netz von Ackerrandstreifen kann dann ein wichtiges Element eines Biotopverbundsystems darstellen, insbesondere durch Benachbarung zu Feld- bzw. Wegrainen und anderen offenen Kraut- und Grasgesellschaften.

Ruderalflur 4

Die ca. 500 m² umfassende Ruderalflur im nördlichen Bereich des Plangebietes (Karte 4) wird ebenso wie das betroffene Teilstück Feldweg mit der künftigen Nutzung als Privatgarten überplant. Seine mehr oder weniger naturnahe Gestaltung und damit einhergehend ökologische Wertigkeit bleibt erhalten.

Eine weitere Ruderalflur (Foto F 3) befindet sich im Pufferbereich zur Ausgleichsfläche (Karte 4). Sein Arteninventar ergänzt sich zu 3 wie folgt:

Melilotus officinalis	- Steinklee
Armoracia rusticana	- Meerrettich
Knautia arvensis	- Knautie
Silene vulgaris	- Leimkraut
Hieracium umbellatum	- Habichtskraut
Tanacetum vulgare	- Rainfarn
Solidago canadensis	- Goldrute
Urtica dioica	- Brennessel
Lamium album	- Taubnessel
Heracleum sp.	- Bärenklau
Aegopodium podagraria	- Giersch
Pinus sylvestris	- Kiefer
Rosa rugosa	- Heckenrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Holunder

Hier wird ein Gehölzstreifen ausgebildet (Karte 5). Durch diese Heckenstruktur wird eine 10,0 m breite Pufferzone in einer Länge von 200,0 m geschaffen, welche die Ausgleichsfläche vor menschlichen Störungen und Einträgen schützen soll. Die Hecke soll artenreich ausgebildet werden. Sie wird mit einer Breite von 10,0 m neben der o. g. Schutzfunktion auch für sich einen hohen ökologischen Wert erreichen.

Wald 5

Der Waldbereich ist dem Betulo-Quercetum zuzuordnen. Stieleichen und Birken bilden ein lockeres Kronendach, unter dem sich eine mehr oder weniger üppige Strauch- und Krautschicht mit vielen grasartigen Pflanzenarten entwickelt hat:

Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Hänge-Birke
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Popula tremula	- Zitter-Pappel

Ruderalflur 6

Die Ruderalflur im Bereich der Abgrabung ("Unland"), einer ehemaligen Sandgrube, ist heterogen.

Im Plangebiet "Spitzer Berg" sind folgende Biotope vertreten, die ehemalige Abgrabung von Sand, welche außerhalb ständigen Wassereinflusses liegen, kennzeichnen.

Steilhang 6 a

Foto F 4 zeigt einen unbewaldeten Steilhang, der den vertikalen Erdaufschluß anthropogener Entstehungsweise dokumentiert. Mit zunehmender Verflachung des Profils durch Abbrechen und Nachrutschen des Materials tritt hier erhöhter Bewuchs auf. Eine Gefährdung dieses Biotops ist durch den natürlichen Verfall und die Bewaldungstendenz gegeben.

Ein Schutz dieses Biotops ist durch den Erhalt einer natürlichen Dynamik möglich, d. h. gelegentliche schonende Sandentnahmen an dieser Stelle sind förderlich und als notwendige Dauerpflege zu bezeichnen.

Ruderalflur - verbuscht - 6 b (Foto 5)

Unter der Bezeichnung "sonstiges Sukzessionsgebüsch" sind in aufgelassenen Bodenabbaubereichen u. a. Salweide, Hängebirke und Zitterpappel vertreten. Weitere Arten sind hier:

<i>Quercus robur</i>	- Eiche
<i>Pinus sylvestris</i>	- Kiefer
<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Prunus serotina</i>	- späte Traubenkirsche
<i>Weigela</i>	- Weigelie
<i>Acer</i>	- Ahorn

Wegen der Siedlungsnähe sind Einträge von standortfremder Vegetation zu beobachten, die als Initialpflanzung fungieren:

Kastanie, Stachelbeere, Schnittlauch, *Iris siberica* (Foto F 6), *Reynoutria sachalinensis*.

Ruderalflur - Schutt - 6 c (Foto F 6)

Typisch für diesen Biotoptyp sind Schuttfluren, die durch Abkippen organischer Gartenabfälle und Bauschutt vornehmlich an Kontaktstellen von Mulde/Weg entstehen. Hier dominiert die Brennessel (*Urtica dioica*) (Foto F 6) und zeigt den hohen Nährstoffeintrag an.

In der punktuell üppigen Krautschicht in halber Schattenlage findet sich eine Pioniergesellschaft mit zahlreichen nitrophilen Arten, in der das schmalblättrige Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*) als typische Art der Vorwaldgesellschaft dominiert.

Trockenrasen 6 d (Foto F 7)

Ökologisch besonders wichtig sind fließende Übergänge zwischen unterschiedlichen Biotopen. Solche Saumzonen sind artenreich in Fauna und Flora. Viele Tierarten benötigen ein solches Nebeneinander existentiell, da sie verschiedene Teillebensräume für Nahrungssuche, Überwinterung, Fortpflanzung bzw. als Larvalbiotop usw. beanspruchen.

Im vorliegenden Bereich wurden nach Angaben des Dezernates für Tierartenschutz der Fachbehörde für Naturschutz (NLÖ, Hannover, Scharnhorststraße) von 1982 - 1986 Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) beobachtet.

- Die Begehung am 13.06.94 zur Bestandsaufnahme bestätigt dieses Vorkommen durch Beobachtung von einem Exemplar. Damit kann angenommen werden, daß die Populationsgröße im Rahmen der Tieflandpopulation lebt, d. h. daß das Vorkommen in diesem Lebensraum stabilisiert ist. Ein Schutz vor anthropogenen Störungen, z. B. durch spielende Kinder (Foto F 6), kann hier wegen des Waldbestandes leider nicht erfolgen. Günstig wäre die Eingrünung mit einem dichten Gehölzriegel, der um Wildverbiß zu vermeiden, zusätzlich eingezäunt wird.

Wünschenswert sind zeitlich versetzte Säuberungsaktionen von Mülleinträgen und die Aufklärung der ansässigen Bewohner z. B. durch ein Faltblatt von der Gemeinde über die "Unverträglichkeit von Kompost" in diesem Bereich. Der zur Siedlungsnähe (nach Westen) gezogene Gehölzstreifen kann wegen des bis dicht an die Mulde wachsenden Baumbestandes nicht weiter um den Bereich herumgezogen werden.

Zahlreiche Pflanzenarten zeigen als Anpassung an erhöhte sommerliche Temperaturen, wie an dieser südost-exponierten Stelle, sogenannte xeromorphe Merkmale.

Hier steht z. B. *Sedum acer* (Mauerpfeffer), dessen fleischige Blätter bei Wassermangel Reserven mobilisieren können. Weiteres Arteninventar:

<i>Corynephorus canescens</i>	- Silbergras
<i>Calluna vulgaris</i>	- Besenheide
<i>Sarothamnus scoparius</i>	- Besenginster
<i>Potentilla argentea</i>	- Fingerkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	- Habichtskraut
<i>Euphorbia cyparissias</i>	- Wolfsmilch

Auf Trockenstandorten finden sich bis zu 184 Pflanzenarten der Roten Liste. Obwohl sie faunistisch nicht die artenreichsten Biotope darstellen, kommen hier viele seltene wärmeliebende Arten vor.

Ruderalflur - Felsschutt - 6 e

Im untersten, tiefsten Abgrabungsbereich befindet sich großblockiger, teils moosbedeckter Geröllschutt, der von *Dryopteris filix mas* (Wurmfarn) und *Scrophularia nodosa* (Braunwurz), sowie *Galium aparine* (Klettenlabkraut) um-/bewachsen ist (Foto F 8).

Ruderalflur - Sandmulde - 6 f

Eine weitere kleine Ausmuldung stellt sich als reine "Sandkuhle" dar mit starken Pferdetrittsuren in Längsrichtung.

2.5 Landschaftsbild

Bei großräumiger Betrachtung variieren die Reliefverhältnisse im betroffenen Gebiet erheblich, indem sich der Einfall gegen das Uelzener Grundmoränenbecken - im Unterschied zum Steilabfall gegen die Elbe - recht sanft vollzieht. Allgemein ist die Landschaft mit einer Vielzahl von Trockentälern überzogen, zu denen sich häufig Ausblasungswannen und Dünen gesellen. Standortbildend für kleinere Siedlungen sind Geschiebelehminseln. Die bis heute verbliebene geringe Siedlungsdichte belegt die relative ökologische Ungunst dieses Gebietes.

2.6 Zusammenfassende Bewertung

Der Planungsraum stellt sich im Bereich der projektierten Bebauung als stark anthropogen geprägter Bereich dar. Im Bereich der Ausgleichsflächen hingegen hat sich auf sogenanntem "Unland" ein floristisches und faunistisches Arteninventar angesiedelt, für das zumindest eine nachhaltige Sicherung über eine B-Planfestsetzung erfolgen sollte. Dieser Bereich sollte einerseits für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein, andererseits bedarf es zu seiner optimalen Bestandsentwicklung einer Instandsetzung und einer Dauerpflege. Beeinträchtigungen aus der Siedlungsnähe im Westen und der landwirtschaftlichen Nutzung im Osten müssen durch "Pufferzonen" gemildert werden.

3. Konfliktanalyse

Mit der Durchführung der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern und Verbindungswegen ist verbunden

...

1. der Verlust von Ackerfläche,
2. der Verlust von Ackerrandstreifen
3. der Verlust eines Feldweges.

Nach § 7 NNatG ist zu prüfen, ob es sich hierbei um Beeinträchtigungen handelt, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ändern oder/und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (mit den Komponenten Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt) oder das Landschaftsbild (mit den Komponenten Vielfalt, Eigenart und Schönheit) erheblich beeinträchtigen können.

Die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung erheblich ist, ist für jeden Einzelfall zu prüfen unter Berücksichtigung des wichtigsten Anliegens der Eingriffsregelung: Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen beim Eingriffsvorhaben. Dazu müssen sowohl das Vorhaben als auch die voraussichtlich betroffenen Funktionen und Werte möglichst konkret und umfassend bekannt sein.

Der bei einem Bauvorhaben innerhalb eines Bebauungsgebietes bereits zu Ungunsten der Natur entschiedene Abwägungsprozeß zieht die Frage nach sich: (§ 10 NNatG) Inwieweit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Hierbei gilt der Grundsatz, die verlorengegangenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes im betroffenen Raum in ähnlicher Art und Weise, möglichst zeitgleich mit dem Eingriff, wiederherzustellen.

Ist ein Ausgleich unter o. g. Bedingungen nicht möglich, müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen, die zu einer Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft führen.

Im Gegensatz zu Ausgleichsmaßnahmen, bei denen keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen und Werte zurückbleibt, kann eine Ersatzmaßnahme diese Beeinträchtigung nicht beheben. Hier ist eine größtmögliche Annäherung an Funktions- und Wertverlust anzustreben. Ein unmittelbarer Zusammenhang zum Eingriff sollte nachvollziehbar sein.

Als Konsequenz stetig zunehmender Nachfrage von Einheimischen nach preiswerten Baugrundstücken wurde hier ein Areal von 7,6 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Anschluß an das Ortsgefüge Rosche und wird z. Z. als Acker intensiv bewirtschaftet.

Der Vollzug des B-Planes stellt einen Eingriff im Sinne des § 7 BNatG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und der Nutzung einer Grundfläche kommt, die erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bewirken können.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ergibt sich in diesem Fall alleine aus der Größe der Baufläche, da mit über die Versiegelung hinausgehenden Lärm- oder Schuttimmissionen etc. bei einer Wohnbebauung nicht zu rechnen ist. Je nach Versiegelungsgrad führt der Anteil Versiegelung des natürlichen Bodens zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen wie Pufferfunktion, Filterfunktion, Lebensform für Pflanzen und Tiere und kann die Grundwasserneubildungsrate erheblich beeinträchtigen.

3.1 Eingriffssituation - Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Durch die vorgesehene Überbauung der Fläche im Rahmen des B-Planes wird die dortige artenarme Ackervegetation beseitigt - gleiches gilt durch Bodenverdichtung für bodenbürtige Mikroorganismen und Arthropoden, die sich in krautigen Beständen entwickeln.

Die Bebauung wird ebenso eine Veränderung des Kleinklimas bewirken, die mit einer Veränderung von Temperatur und Verdunstungsrate einhergeht.

Die betriebsbedingte Beeinträchtigung durch siedlungstypische Einflüsse wie Straßenlärm, Immissionen durch Gebäudebeheizung und Kfz-Verkehr und der Eintrag von standortfremden Pflanzenarten bei Eingrünung von Häusern im Privatbereich ist unvermeidbar.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch Bebauung und Versiegelung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Trotz veränderter Kontur der Landschaft muß festgestellt werden, daß das Landschaftsbild im Bereich des B-Planes durch die bereits angrenzende Bebauung geprägt wird. Die Ortsrandlage prägt hier bereits das Landschaftsbild.

3.2 Vermeidung

Eine Überbauung bzw. Versiegelung des als Erdweg (Foto F 2) ausgebildeten landwirtschaftlichen Verbindungsweges aus der Ortslage heraus, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, wird größtenteils vermieden. Er bleibt bis zu Beginn des Waldes erhalten. Ab hier erfolgt die Aufteilung in Privatgrundstücke bis dicht an den Waldrand, da jegliche öffentliche Zuwegung zum Bereich der Ausgleichsfläche vermieden werden soll.

Aus diesem Grunde soll zwischen Bebauung und Ausgleichsfläche eine 10,0 m breite Pufferzone angelegt werden, die über eine Länge von ca. 200,0 m mit heimischen Gehölzen bepflanzt wird (s. B-Plan-Vorentwurf). Hier wird ebenfalls Versiegelung vermieden.

3.3 Verminderung

- Um die Beeinträchtigung bei der Bodenversiegelung im Bereich des Straßen- und Wegebau zu mindern, soll beim Straßenausbau Pflaster verwendet werden, dessen Fugenanteil der Oberflächenversickerung dient. Fußwege werden aus wasserdurchlässigen Schüttmaterial hergestellt.

Der Spielplatz ist mit 1.090 m² groß genug, um neben einem Bereich mit Spielgeräten zahlreiche, für Kinder erlebniswirksame, "grüne Nischen" zu gestalten. Die Bodenfläche ist weitgehend naturnah und versickerungsfreundlich zu gestalten.

Abweichend von der grundsätzlichen Forderung nach Eingrünung aus dem Arteninventar der potentiellen natürlichen Vegetation, sollen im Spielplatzbereich viele Kastanien stehen.

4. Ausgleich/Ersatz

Die Differenzierung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche keine synonymen Begriffe darstellen und sowohl rechtlich als auch fachlich unterschiedliche Inhalte haben, soll hier nicht im Detail dargestellt werden. Beide sind als sogenannte Kompensationsmaßnahmen zu bezeichnen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen, ersetzen, d. h. kompensieren sollen. Hierbei ist nach Möglichkeit 1. das Funktions-, 2. das Raum- und 3. das Zeitprinzip zu beachten, wonach sich auch Ausgleich und Ersatz differenzieren.

Die Versiegelung der Fläche bei Bebauung sollte durch die Entsiegelung einer entsprechenden Fläche in räumlicher Nähe der Bebauung, d. h. des Eingriffs, bei zeitgleicher Durchführung die Beeinträchtigung ausgleichen.

Als erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht vermieden noch gemindert werden können, verbleiben im vorliegenden Fall die Versiegelung und Verdichtung von Grundflächen. Im Falle der Bebauung werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ermittlung des Flächenbedarfes

In Anlehnung an das "Kompensationsmodell" der Unteren Naturschutzbehörde Osnabrück ist für den Einzelfall eine Bewertung der Biotoptypen nach ihrer Empfindlichkeit, d. h. Wiederherstellbarkeit vorzunehmen. Der jeweiligen Entwicklungsdauer wird ein Wertfaktor zugeordnet:

Entwicklungsdauer	Wertkategorie	Wertfaktor = WF
100 %ig versiegelte Flächen	wertlos	0
bis 5 Jahre	unempfindlich	0,1 - 0,5
5 bis 25 Jahre	weniger empfindlich	0,6 - 1,5
25 bis 50 Jahre	empfindlich	1,6 - 2,5
50 bis 75 Jahre	sehr empfindlich	2,6 - 3,5
mehr als 75 Jahre	extrem empfindlich	größer 3,6

Die Ermittlung der Wertkategorien erfolgt durch Abgleichen folgender Parameter:

1. Vielfalt an biotoptypischen Arten
2. Vorkommen gefährdeter Arten
3. Biotoptypische Ausprägung
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)
5. Vernetzungsfunktion
6. Besondere Standortbedingungen
7. Nutzungs-/Pflegeintensität
8. Regenerationsfähigkeit
9. Alter
10. Größe
11. Seltenheit
12. Gefährdung
13. Bedeutung für das Landschaftsbild
14. Klimatische Bedeutung
15. Kulturhistorische Bedeutung

...

Vom Eingriff betroffene Biotoptypen werden vor und nach der Planung mit dem ermittelten Wertfaktor (WF) multipliziert. Flächengröße (m²) x Wertfaktor (WF) = Flächengröße (Werteinheit = WE).

Dabei erhalten neu angelegte Flächen eine ihrer Naturschutzfunktion entsprechende Bewertung, ebenso bestehenbleibende Altanlagen.

Verbleibt nach Gegenüberstellung (Subtraktion) von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert ein Kompensationsdefizit, entspricht dieser der Fläche (Kompensationsfläche), die im Sinne des Naturschutzes entweder "wiederhergestellt" oder in ihrer Entwicklung gesichert werden muß.

Flächenbilanz

	WF	Bestand m ²	WE	Planung m ²	WE
1. Bebauung (versiegelt - 100 %)	0	-	-	19.186	0
2. Gärten	1,0	-	-	44.800	44.800
3. Verkehrsfläche (versiegelt-Pflaster)	0,1	-	-	7.134	713
4. landwirtschaftl. Straße	-	1.500	-	1.500	-
5. Fußweg (versiegelt-Schotter)	0,3	-	-	290	87
6. öffentliches Grün (65 Bäume à 6 m ²)	1,3	-	-	390	507
7. Spielplatz	1,2	-	-	1.090	1.308
8. Ruderalfläche	1,1	500	500	-	-
9. Acker	0,8	72.000	58.000	-	-
10. Ruderalfläche	1,1	2.000	2.200	2.000	2.200
Summe		76.000 =====	60.750 =====	76.000 =====	50.425 =====
Eingriffsfläche WE		60.750			
Kompensationsfläche WE -		50.425			
Kompensationsdefizit WE		10.325 =====			

Rein rechnerisch verbleibt für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Defizit von 10.325 WE.

5. Maßnahmenkatalog

Sollte bei der Abwägung der Interessen zwischen Bebauung und Natur der Verwirklichung des B-Planes zugestimmt werden, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die den Substanzverlust des Naturhaushaltes möglichst wert- und zeitgleich wiederherstellen. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes als ausgeglichen angesehen werden, wenn eine östlich des Gebietes gelegene Fläche von ca. 2,8 ha mit textlicher Festsetzung im B-Plan als Fläche festgeschrieben wird, auf der "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" durchgeführt werden.

...

Wie bereits unter 2.4 dargestellt, handelt es sich hierbei um Bereiche ehemaliger Sandabgrabung, die für den Naturschutz eine besondere Bedeutung haben. Um Störungen und Einträge durch die Bewirtschaftung der östlich zur Ausgleichsfläche gelegenen Ackerfläche zu vermeiden, wird zusätzlich ein Ackerstreifen längs der ruderalen Fläche aus der Nutzung genommen, welcher als Pufferzone dienen soll. In Fortschreibung des Osnabrücker Modells bedeutet es:

$$28.000 \text{ m}^2 \times 1,1 \text{ WE} = 30.800 \text{ WE}$$

Durch die Festschreibung dieser Ruderalfläche im B-Plan und ihrer Sicherstellung für den Naturschutz erfährt die Fläche eine Wertfaktorsteigerung auf 1,4

$$28.000 \text{ m}^2 \times 1,4 \text{ WE} = 39.200 \text{ WE}$$

$$39.200 \text{ WE} - 30.800 \text{ WE} = 8.400 \text{ WE}$$

Durch diese Maßnahme erfolgt eine Aufwertung der Grundfläche und eine Kompensation von 8.400 WE. Durch die Extensivierung der Ackerfläche von 0,8 ha erfolgt ebenfalls eine Steigerung des Wertfaktors von 0,8 auf 1,0.

$$8.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ WE} = 6.400 \text{ WE}$$

$$8.000 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ WE} = 8.000 \text{ WE}$$

$$8.000 \text{ WE} - 6.400 \text{ WE} = 1.600 \text{ WE}$$

Durch diese Maßnahme erfolgt eine Aufwertung und Kompensation von 1.600 WE.

Mit 10.000 WE Kompensation ist der Kompensationsrestwert von 10.325 WE nahezu ausgeglichen.

Weiterhin muß realisiert werden

1. Versiegelung der Straßenverkehrsflächen mit Pflasterbelag (Fugenanteil - keine Schwarzdecke).
2. Eingrünung des Spielplatzes mit ca. 17 Bäumen.
3. Ausstattung im Bereich öffentliches Grün mit 64 heimischen Bäumen.
4. Empfehlung für die Bepflanzung der Privatgrundstücke aus folgenden Pflanzenlisten:

Bäume:

Eiche	- Quercus robur
Birke	- Betula pendula
Buche	- Fagus sylvatica
Hainbuche	- Carpinus betulus
Traubenkirsche	- Prunus padus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Obstbäume	

Sträucher:

Brombeere	- Rubus fruticosus
Hundsrose	- Rosa canina
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus

...

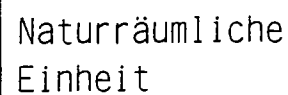
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schneeball	- Viburnum
Pfaffenhütchen	- Euonymus
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Holunder	- Sambucus nigra
Weide	- Salix

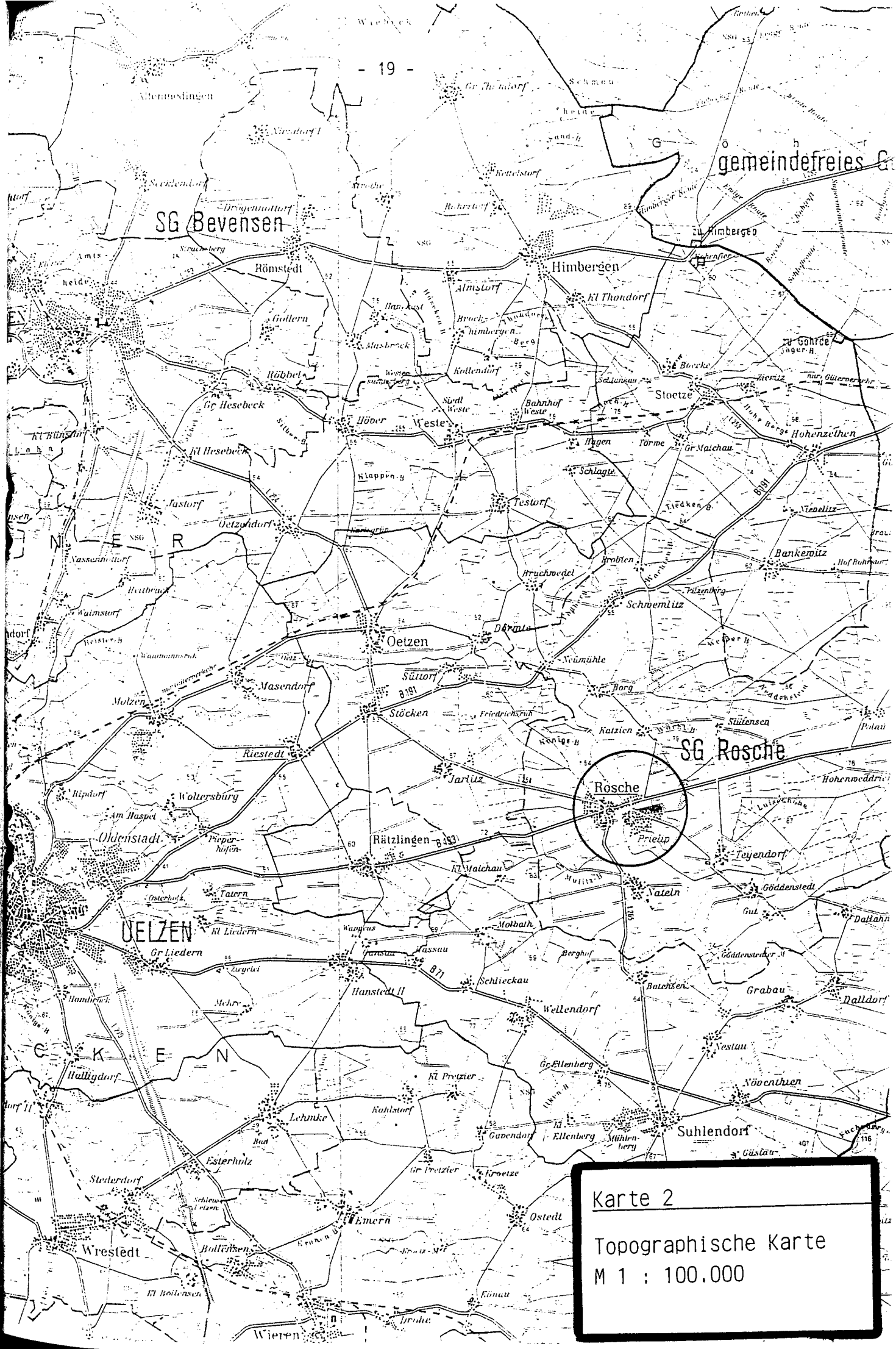
6. Schlußbemerkung

Durch die Verwirklichung des B-Planes "Spitzer Berg I - III" wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, dessen Folgen erhebliche Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter (Boden, Flora, Fauna) bewirken. Da sich ein Ausgleich für die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet direkt realisieren läßt, werden Ersatzmaßnahmen anderenorts nicht notwendig.

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Bearbeiter: Petra Büttner
Dipl. agr. Ing.

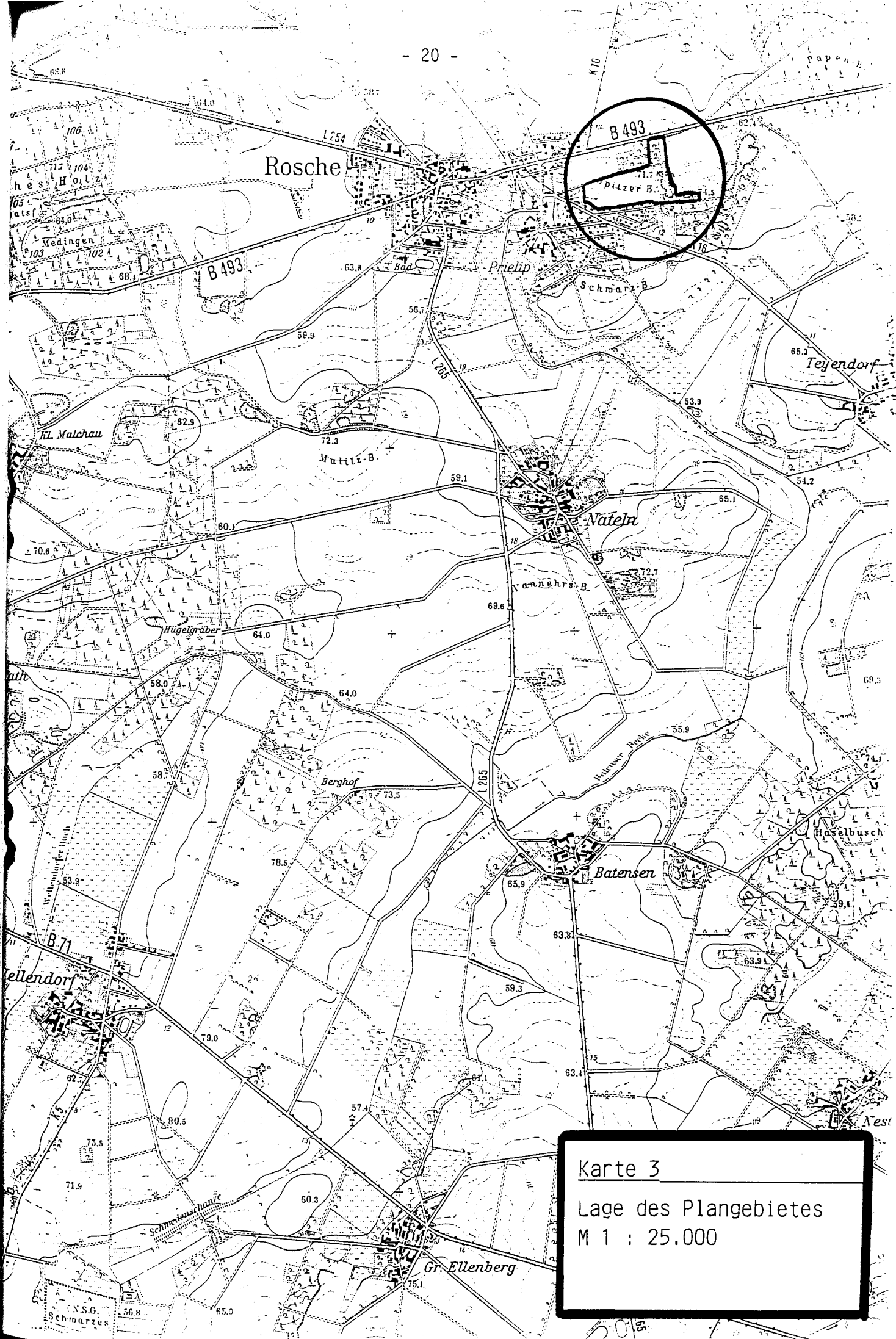
August 1994





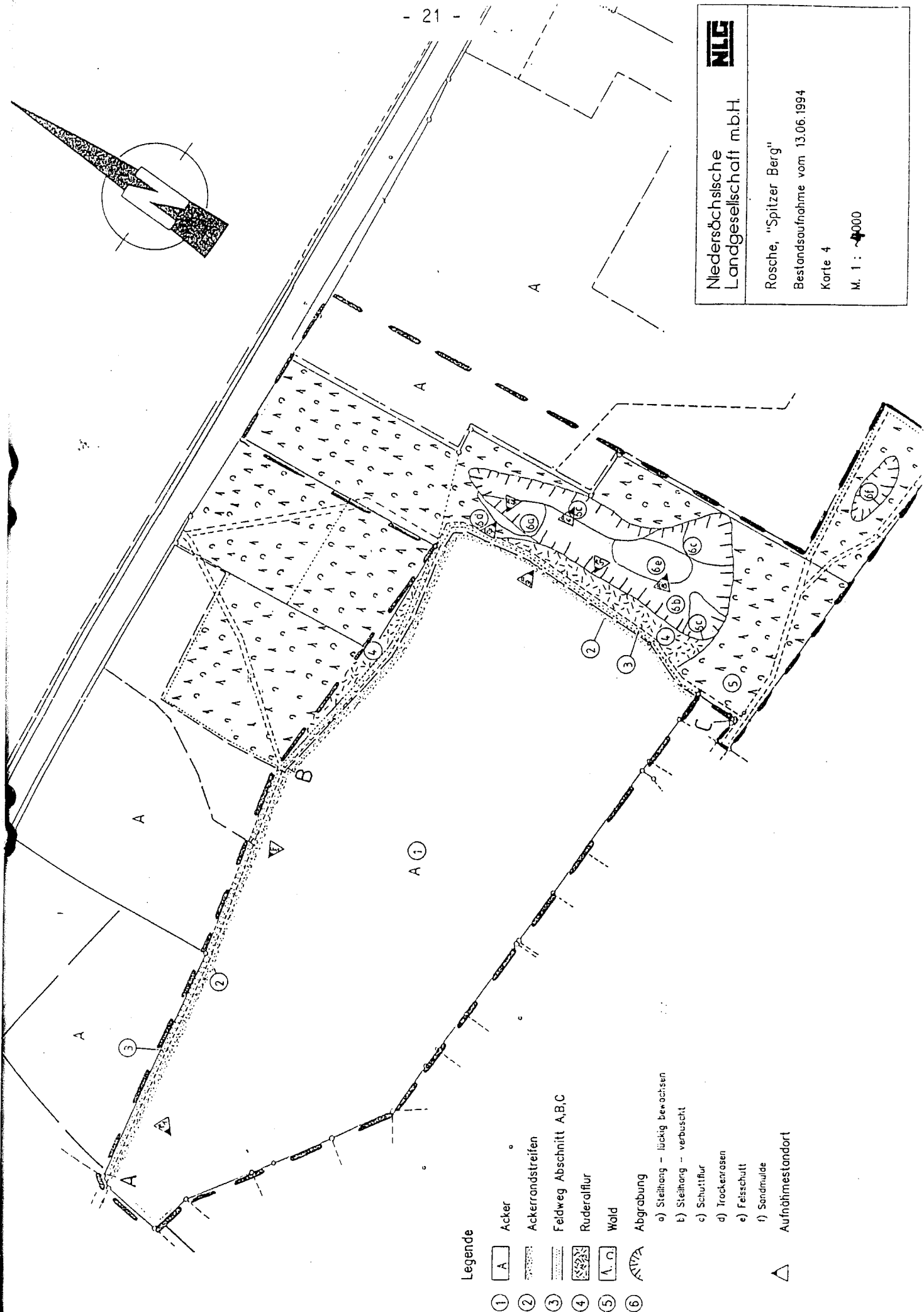
Karte 2

Topographische Karte
M 1 : 100.000



Karte 3

Lage des Plangebietes
M 1 : 25.000

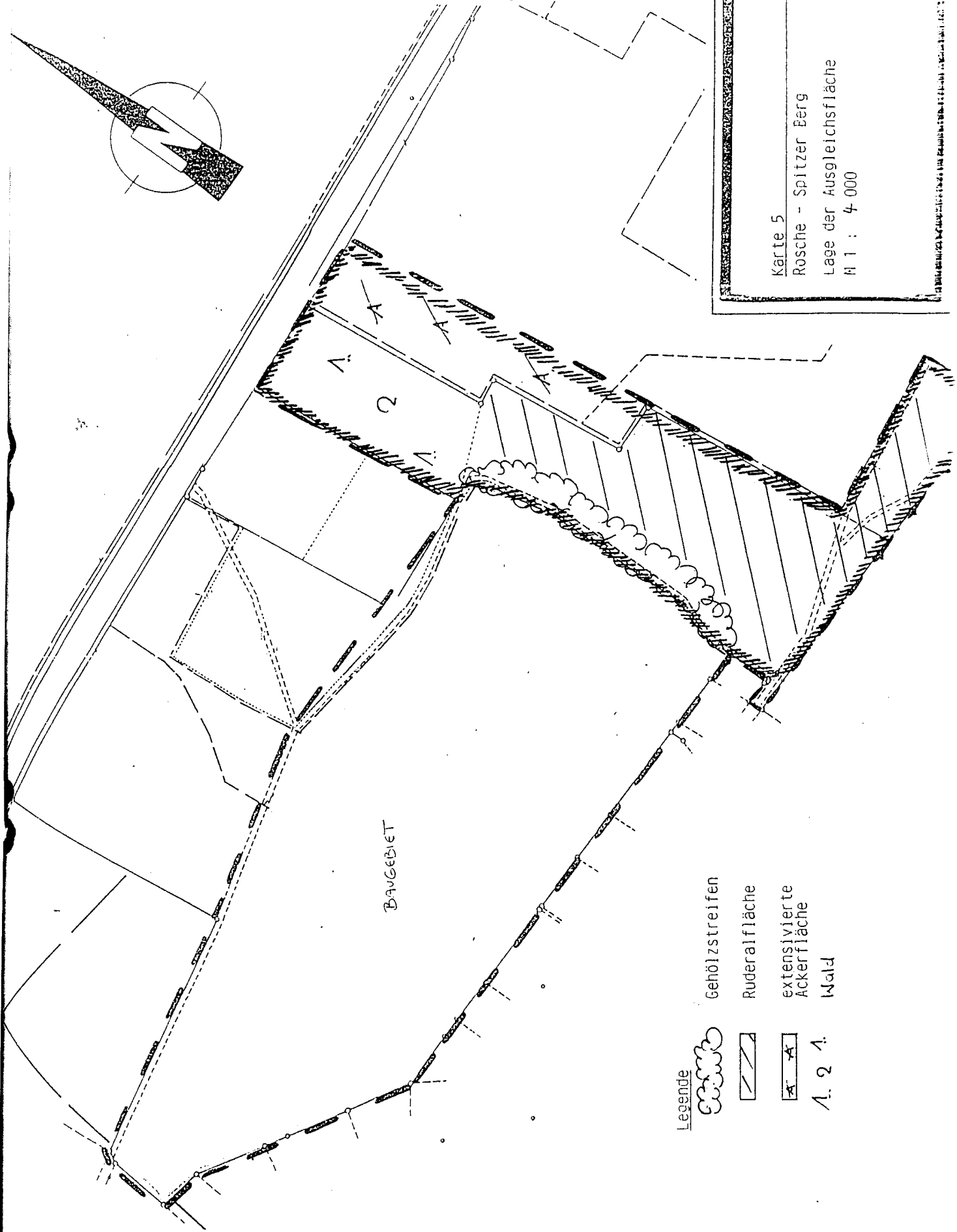
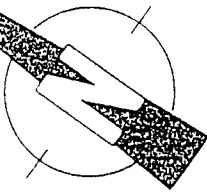


Karte 5

Rosche - Spitzer Berg

Lage der Ausgleichsfläche

M 1 : 4 000



- Legende
- Gehölzstreifen
 - Ruderalfläche
 - extensivierte Ackerfläche
 - 1. 2. 3.
 - Wald

Fototeil zur Bestandsaufnahme (Karte 4)



Acker



Feldweg A - B

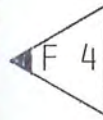


Ackerrandstreifen



Ruderalflur





Ruderalflur
- Steilhang (6a)



Ruderalflur
- verbuscht (6b)



Trockenrasen (6d)

F 6

Ruderalflur
Schutt

6c





F 8

Ruderalflur
Felsschutt

6e



7. Inhalt der Planung

Die einzelnen B-Planfestsetzungen wurden getroffen um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus hält die Gemeinde Rosche die Festsetzungen für geeignet, die Eigentumsbildung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu fördern und den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten privaten Belangen Rechnung zu tragen. Ferner sollen die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

In der 12. Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Rosche wird dieses BPlangebiet in Rosche als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des Bedarfs und konkreten Nachfragen nach Baugrundstücken mit guter Wohnqualität in der Gemeinde Rosche, wird für den gesamten Planbereich die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) gewählt, weil es nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Damit soll eine sinnvolle Anpassung an die vorhandene Nutzung in der direkten Umgebung vorgenommen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahlen stand die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur im Vordergrund, zum anderen wurde auch die Obergrenze lt. § 17 BauNVO beachtet. Vorgeschlagen wird daher eine GFZ und eine GRZ von je 0,3.

In Anlehnung an das südliche Baugebiet sind eingeschossige Wohnhäuser zugelassen. Durch die Festsetzung der Firsthöhe von 10,20 m und der Sockelhöhen von 0,50 m über Straßenverkehrsfläche, wird maßgeblich eine Gebäudestruktur vorgegeben, die dem dörflichen Charakter entspricht und die Errichtung übermäßig voluminöser und maßlich unpassender Baukörper verhindert werden.

7.3 Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen

In dem gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Neben Einzel- werden auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen.

...

Doppel- und Reihenhäuser werden deshalb zugelassen, um der Neigung nach kostengünstiger Wohnraumschaffung zu entsprechen.

In allen Bereichen ist beabsichtigt, ein gutes Mittelmaß zwischen der Großzügigkeit mit angemessener Bautiefe und dem notwendigen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Bauzeilen untereinander zu erreichen. Auf Baulinien wurde bewußt verzichtet, damit in einem gewissen Rahmen der städtebaulichen Ordnung, den Bauwilligen möglichst viel Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Um das ortstypische, städtebauliche Bild in der Umgebung geordnet weiterzuentwickeln und nicht zu zerstören, werden für die Dächer in einem weiten Rahmen gestalterische Festsetzungen getroffen. Das Angebot der Dachformen erstreckt sich über symmetrische Satteldach- oder Krüppeldachdächer. Die Dachneigung 32° - 50° entspricht im wesentlichen der Baustruktur des Dorfes. Mit der Breitenbegrenzung der Dachgauben soll eine den üblichen Proportionen entsprechende Maßgabe getroffen werden. Durch die Festsetzung der Traufhöhe von 3,50 m, von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Sparren gemessen, soll ein überschaubarer Rahmen für die bauliche Höhenentwicklung im künftigen Baugebiet erreicht werden.

Garagen, Nebenanlagen und Anbauten dürfen mit Flachdach errichtet werden, weil sie den Hauptgebäuden untergeordnet und daher für das städtebauliche Bild nicht von entscheidender Bedeutung sind. Auch wenn die überbaubaren Bereiche auf den Grundstücken so bemessen sind, daß eine gewisse Gestaltungsfreiheit verbleibt, kann in Einzelfällen eine Überschreitung von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus erforderlich werden. Die Zulassung der Ausnahme kann sinnvoll sein, damit das für die individuellen Wohnbedürfnisse von Bauwilligen erforderliche Raumprogramm besser untergebracht werden kann.

8. Verkehrsmäßige Erschließung

Das gesamte Baugebiet wird durch zwei Planstraßen erschlossen. Die westliche ist an die Mühlenstraße angeschlossen. Der Verkehr fließt auf die Mühlenstraße über die Straße "Alt Prilipp" nach Norden auf die B 493.

Die zweite Planstraße, im Süden, ist an die Waldstraße angeschlossen, die ebenfalls in die Mühlenstraße anschließt.

Im Bereich des I. Bauabschnittes wird ein 6,0 m breiten Zugang nach Norden angelegt. Dieser Zugang ist für einen eventuellen späteren direkten Anschluß an die B 493 gedacht, der aber erst einmal mit Pflanzstreifen und einem 2,0 m breiten Fuß- und Radwege zu versehen ist. Die Straßen im Plangebiet sind mit Wendehammer geplant und daher keine Durchfahrtsstraßen. Sie sind durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Die Planstraßenraumbreite ist in der Regel mit 7,50 m angenommen, die Fahrbahn soll nicht breiter als 4,75 m incl. Seitenstreifen angelegt werden. Für die Straßenseiten sind abwechselnd Einzelbäume, Grünfläche und Parktaschen für Besucher vorgesehen.

Diese Festsetzungen unterstreichen das Bestreben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und das Bemühen um das Erreichen einer möglichst guten Wohnqualität.

Obwohl es sich hier um kleine Straßenteilstücke handelt, die eine entsprechende niedrige Fahrgeschwindigkeit zulassen, hat die Planung Wert daraufgelegt, mindestens ein Sichtdreieck im westlichen Teil des Gebietes, wo die Planstraße an das Flurstück 28/51 anschließt, festzulegen, um die Sichtfreiheit im o. g. Bereich zu sichern.

9. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung

9.1 Stromversorgung

Das Baugebiet gehört zum Versorgungsbereich des Stromversorgungsverbandes Osthannover GmbH, Uelzen.

9.2 Trinkwasserversorgung

Die Baugrundstücke werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungszweckverbandes des Landkreises Uelzen angeschlossen.

...

9.3 Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Rosche angeschlossen, die ihre Abwässer in die mechanisch-biologische Kläranlage der Gemeinde führt.

9.4 Oberflächenentwässerung

Die Auswirkungen auf den Grundwasserstand sollen möglichst gering gehalten werden. Deswegen wird als unbelastet geltendes Dachflächenwasser über geeignete Rieselrohrstränge oder Sickerschächte direkt dem Grundwasser zugeführt. Auf den Baugrundstücken lassen es die Bodenverhältnisse zu, daß das anfallende Oberflächenwasser versickern kann. Hierbei sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes zu beachten.

Eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist durchaus möglich und im Sinne der Schonung der natürlichen Ressourcen zu begrüßen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und über ein Leitungssystem entsprechend den Erfordernissen des Niedersächsischen Wassergesetzes entsorgt, d. h. dem örtlichen Vorfluter zugeführt werden.

9.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, durch den Müllabfuhrzweckverband der Gemeinden im Landkreis Uelzen.

10. Planungsstatistik

Das B-Plangebiet setzt sich aus nachfolgend aufgelisteten Flächennutzungen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,4 ha	52,5 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,8 ha	6,5 %
öffentliche Grünfläche	0,13 ha	1,0 %
landwirtschaftlicher Weg	0,13 ha	1,0 %
Naturschutzgebiet *	4,8 ha	39,0 %
Fläche für Versorgungsanlagen	<u>0,0 ha</u>	<u>0,0 %</u>
Insgesamt	12,2 ha	100,0 %

* davon Grünfläche (Pflanzgebot) 0,24 ha

...

Insgesamt werden durch diesen B-Plan 68 Baugrundstücke neu geschaffen. Nach Inkraftsetzen des B-Planes wird die Fläche entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungsplan vermessen. Der Eigentümer kann die Baugrundstücke, nach erfolgter Grundstücksvermessung, sofort an die Bauinteressenten abgeben.

11. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung betragen die Kosten für Straßenbau:

Fuß- und Radweg	1.700.000,-- DM
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	950.000,-- DM
Trinkwasserversorgung	560.000,-- DM
Kinderspielplatz	215.000,-- DM

Die Erschließungsmaßnahmen werden eigenverantwortlich von der derzeitigen Eigentümerin der Flächen, der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover, lt. Erschließungsvertrag finanziert und durchgeführt.

12. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung der vorläufigen Planfassung und der dazugehörigen Begründung.

Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB in Verbindung mit BauGB-MaßnG setzt die Gemeinde Rosche den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist.

13. Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Rosche hat durch ortsübliche Bekanntmachung vom 11.03.94 am 24.03.94 in Rosche, gemäß § 3 (1) BauGB, zur Unterrichtung der Bürger, die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt.

...

Der Entwurf des vorliegenden B-Planes wird mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des BauGB-MaßnG auf die Dauer von⁴..... Wochen öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung werden eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

14. Verfahrensvermerke

14.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde mit Schreiben vom^{30. Sep. 1994}..... durchgeführt.

14.2 Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am^{24. März 1994}..... durchgeführt.

14.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des B-Planes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom^{20. Okt. 1994}..... bis^{30. Nov. 1994}..... öffentlich zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Gemeindeverwaltung Rosche während der Dienststunden ausgelegen.

Rosche,^{24. Okt. 1995}.....

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB vom^{15. Dez. 1994}..... zugrundegelegt.

.....^{24. Okt. 1995}.....
Rosche,

.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor