

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziel und Zweck der Planung

Rosche bemüht sich seit Jahren, die Versorgung des Grundzentrums mit Lebensmitteln sicherzustellen. Im Ort selber existiert ein kleiner Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, gegenüber dem Rathaus hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Der Vollsortimenter ist räumlich sehr begrenzt und hat nur eine geringe Verkaufsfläche von ca. 520 m², von 150 m² Getränkemarkt, einer Bäckerei von ca. 30 m² und einer Postagentur mit Lotto-Aannahmestelle von ca. 30 m². Daher planen die Betreiber nun, ihren EDEKA-Markt an die heutigen Anforderungen an einen Einkaufsmarkt anzupassen und entsprechend zu erweitern. Am bisherigen Standort ist aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse eine solche Erweiterung nicht möglich.

Die Samtgemeinde Rosche hat diese Erweiterungsabsichten zum Anlass genommen, um für die Samtgemeinde insgesamt ein Einzelhandelskonzept aufzustellen. Es dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten, primär im periodischen Bedarf. In diesem Konzept ist auch ein Standortvergleich enthalten.

Als Standort, der am besten geeignet ist, wurde eine Fläche im Einfahrtsbereich von Rätzlingen aus angesehen. Die politischen Gremien beschlossen daher, für diese Fläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsinhalte

In der 40. Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet ein 0,76 ha großes Sondergebiet Lebensmittel angrenzend an die Raiffeisen-Tankstelle ausgewiesen. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der Vorgaben der Raumordnung dürfen auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf angeboten werden. Ergänzend ist eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss zulässig. Weiterhin sind in jedem Baugebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Das Sondergebiet Lebensmittel ist zur freien Landschaft nach Westen und Süden von Grünflächen Schutzpflanzung (0,1 ha) eingefasst. Durch die dort geplante Heckenpflanzung soll das geplante Marktgebäude in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden.

Im Rahmen des parallel erfolgenden Bebauungsplanverfahrens werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Auswahl und Festlegung dieser Kompensationsmaßnahme soll dem Träger der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben. Die Gemeinde Rosche beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 0,25 ha Nadelwald in einen standorttypischen Laubwald umzuwandeln.

Planungsalternativen

Das GMA-Einzelhandelsgutachten beschreibt in Kap. 2.2 die Standortanforderungen für die Eignung eines Grundstücks zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² und überprüft in Kap. 3.3 ausführlich mögliche Standorte im zentralen Versorgungsbereich (Kap. 2.3) und außerhalb dieses Bereiches (Kap. 2.4). Im Fazit kommt es zu dem Schluss, dass sämtliche Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich für die notwendige Erweiterung des Supermarktes nicht umsetzungsfähig sind. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurden vier Standorte miteinander verglichen. Die Standorte 1 und 2 liegen bei der Tankstelle an der B 493, Malchauer Feld, Ortseingang von Rätzlingen, Standort 3 an der Lüchower Straße Ortsausgang Richtung Lüchow, Standort 4 direkt am Friedhof.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter den überprüften Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Standort 2 kurzfristig am besten für die Ansiedlung eines Supermarktes geeignet zu sein scheint. Gewählt wurde allerdings der Standort 1, der sich direkt westlich vom Standort 2 befindet, aber einen unmittelbaren Anschluss an die B 493 hat, so dass der Lebensmittelmarkt und die Stellplätze leichter angefahren werden können. Auch ist die Wirkung des Marktes auf den Durchgangsverkehr wesentlich stärker, als wenn der Markt südlich der Tankstelle angesiedelt wäre. Da die raumordnerischen Vorgaben auch an diesem Standort eingehalten werden können, werden diese wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt. Der Standort 1 wurde daher ausgewählt.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche verkehrliche Lärmemissionen, durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in diesem Umweltbericht nachvollziehbar aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Planung sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Für die Planung ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und der TA Luft, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Sondergebietes kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt. Planerisch ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorzusehen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren eine Entwässerungsplanung, die den Zielen des Gewässerschutzes und des Wasserrechts Rechnung trägt, vorzulegen.

Das geplante Sondergebiet liegt im Bereich des 1960 kartierten Bodendenkmals Fst. 28, Gemarkung Rosche (Urnenfriedhof), deren Gesamtausdehnung unbekannt ist. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist den Umständen nach mit Bodendenkmälern zu rechnen. Erdarbeiten sind hier daher genehmigungspflichtig.

