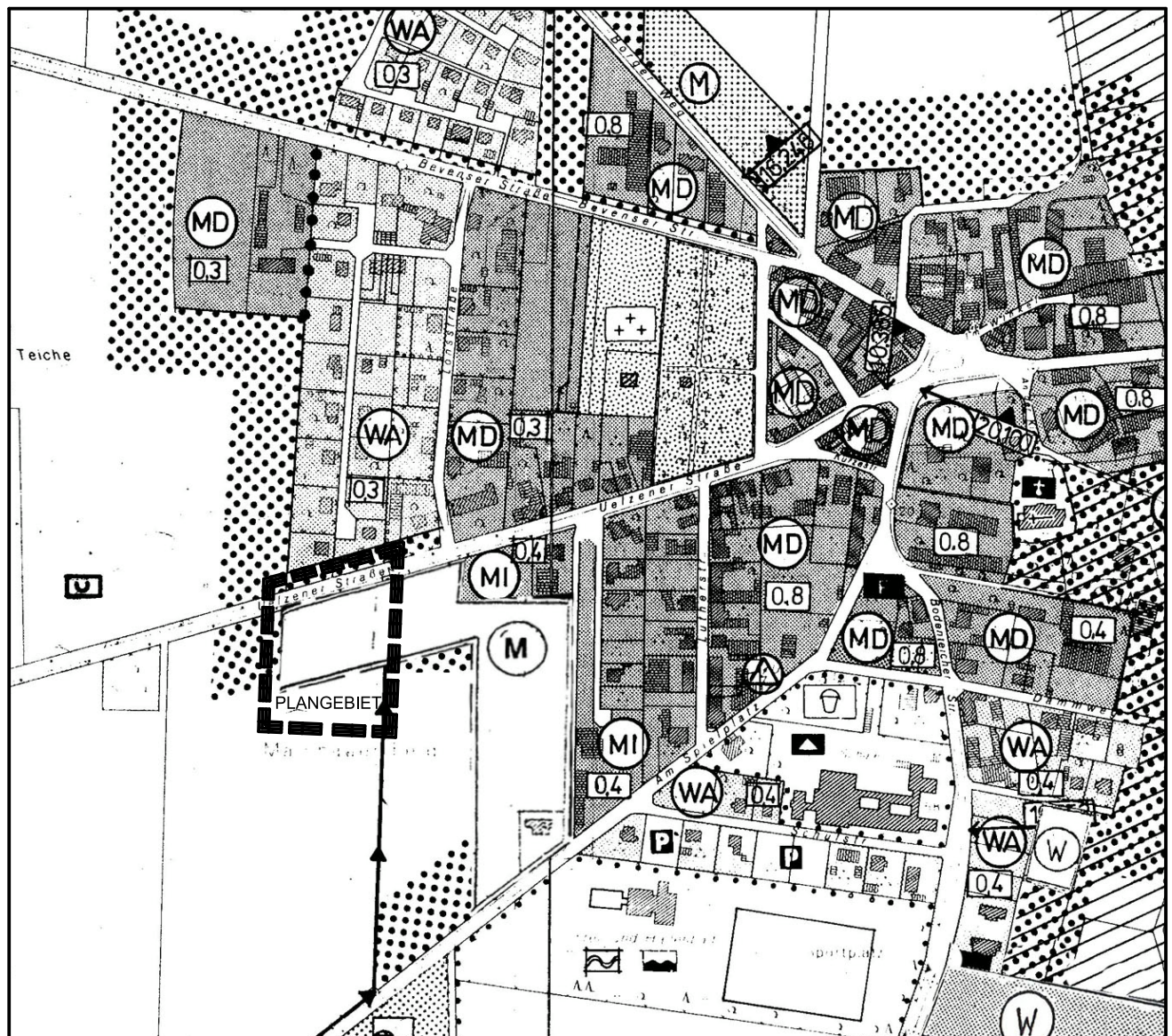
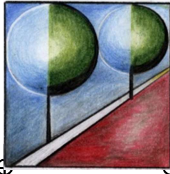


LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN MALCHAUER FELD



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN MALCHAUER FELD

Gemeinde Rosche

Landkreis Uelzen

Urschrift

Dezember 2019



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung / Planungskonzept	3
2. Flächennutzungsplan, Raumordnung, Städtebauliches Konzept auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die SG Rosche	4
3. Art der baulichen Nutzung	16
4. Maß der baulichen Nutzung	18
5. Bauweise	19
6. Überbaubare Grundstücksflächen	19
7. Verkehr / Immissionsschutz.....	20
9. Klimaschutz	22
10. Ver- und Entsorgung	22
11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung	25
12. Umweltbericht.....	26
12.1 Einleitung (entspricht Pkt. 1 der Anlage 1 zum BauGB).....	26
12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (entspricht Pkt. 1a) der Anlage 1 zum BauGB).....	26
12.1.2.1 Fachgesetze	32
12.1.2.2 Fachpläne	36
12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden (entspricht Pkt. 2 der Anlage 1 zum BauGB).....	38
12.2.1.1 Naturräumliche Lage	39
12.2.1.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV).....	39
12.2.1.3 Schutzgut Mensch	39
12.2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	40
12.2.1.5 Schutzgut Fläche, Relief, Geologie und Boden	44
12.2.1.6 Schutzgut Wasser	45
12.2.1.7 Schutzgut Luft und Klima.....	45
12.2.1.8 Schutzgut Landschaft.....	46
12.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	47
12.2.1.10 Zusammenfassende Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	48
12.2.1.11 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung.....	49
12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (entspricht Pkt. 2b) der Anlage 1 zum BauGB)	49



12.2.2.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	49
12.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen (entspricht Pkt. 2c) der Anlage 1 zum BauGB).....	54
12.2.3.1 Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	54
12.2.3.2 Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	55
12.3 Zusätzliche Angaben (entspricht Pkt. 3 der Anlage 1 zum BauGB).....	60
12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (entspricht Pkt. 3a) der Anlage 1 zum BauGB).....	60
12.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (entspricht Pkt. 3b) der Anlage 1 zum BauGB)	60
12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 des BauGB (entspricht Pkt. 3c) der Anlage 1 zum BauGB).....	60

ANHANG:

- Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche, GMA 2019
- Verkehrskonzept Edeka Rosche, Uelzener Straße, Brenner BERNARD Ingenieure GmbH / Dez. 2018
- Artenschutzfachbeitrag Bauleitplanung Gemeinde Rosche, PGM / Jan. 2019
- Lärmuntersuchung EDEKA Rosche, Oktober 2019



1. Veranlassung / Planungskonzept

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 – und verfügbar – ist, wurde eine Fläche im Einfahrtsbereich von Rätzlingen aus angesehen. Die politischen Gremien beschlossenen daher, für diese Fläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung sieht ein Sondergebiet Lebensmittel neben der Raiffeisentankstelle vor. 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 (davon höchstens 10% Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf), eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss auf einer Nutzfläche von bis zu 180 m² sowie dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Ausnahmsweise zulässig sind standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.) sowie Stromtankstellen und Solarcarports auch innerhalb der Flächen für Stellplätze. Das Sondergebiet Lebensmittel ist zur freien Landschaft nach Westen und Süden von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern eingefasst. Durch die dort geplante Heckenpflanzung soll das geplante Marktgebäude in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden.

Der nördlich anliegende Bundesstraßenabschnitt der B 493 wird überplant, um Festsetzungen zur Regelung der Zufahrt und der Sichtdreiecke treffen zu können. Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird im Bebauungsplan eine in der Gemarkung Nateln gelegene Ausgleichsfläche beplant, auf der eine Umwandlung von Nadelwald in naturnahen Laubwald vorgesehen ist.



2. Flächennutzungsplan, Raumordnung, Städtebauliches Konzept auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die SG Rosche

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche weist für das Plangebiet am westlichen Ortsausgang von Rosche folgende Flächennutzungen auf:

- 0,51 ha gemischte Baufläche (6. Änderung)
- 0,35 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Real wird die Änderungsfläche landwirtschaftlich als Sandacker genutzt. Es bestehen keine Baurechte im Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 40. Änderung angepasst. Es wird ein Sondergebiet Lebensmittel von 0,76 ha und eine Grünfläche Schutzpflanzung von 0,1 ha ausgewiesen. In der 40. Flächennutzungsplanänderung ist eine Überplanung der Verkehrsflächen (B 493) und der externen Ausgleichsfläche nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan Malchauer Feld ist insgesamt aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Vorgaben der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 weist die B 493 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße aus. Sonstige zeichnerische Darstellungen sind für das Sondergebiet nicht vorgenommen.

Unter Punkt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte“ sind folgende Grundsätze und Ziele genannt:

„01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

... (Grundsatz)

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisie-



ungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. (Grundsatz)

05: Es sind zu sichern und zu entwickeln

- ...

– in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des für den allgemeinen täglichen Grundbedarfs,

- ... (Ziel)

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. (Grundsatz)

02 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). (Ziel)

03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**). (Ziel)

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. (Ziel)

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. (Ziel)

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. (Ziel)

Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. (Ziel)

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**). (Ziel)

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der



Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. (Ziel)

07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (**Abstimmungsgebot**). (Ziel)

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. (Grundsatz)

08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). (Ziel)

10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.“ (Ziel)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Uelzen 2019 (RROP 2019) stellt Rosche als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Die B 493 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel ist als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen dargestellt.

Das RROP 2019 führt Folgendes aus:

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur



01 In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher unbebauter Flächen im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits abgesicherten Flächen, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben. (Ziel) ...

07 Durch die Bauleitplanung ist die Siedlungsentwicklung in Bereiche zu lenken, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist. (Ziel)

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

01 Die Einrichtungen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge sind zu sichern. (Ziel) ...

10 Zum zentralen Siedlungsgebiet ... des Grundzentrums Rosche gehören die Siedlungsgebiete der Ortsteile Rosche und Prielip, In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. (Ziel)

11 Der Verflechtungsbereich der in Ziffer 2.2 03 festgelegten Grundzentren ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. (Ziel) ...

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

01 Um das Abstimmungsgebot des LROP zu Einzelhandelsgroßprojekten sicherzustellen, sind diese frühzeitig dem Landkreis Uelzen als Unterer Landesplanungsbehörde anzuzeigen und mit ihr und benachbarten Kommunen abzustimmen. (Ziel)

3.1.2 Natur und Landschaft

04 Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben, werden als Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft dargestellt und sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

02 ... Als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, die – mit wechselndem bzw. sich überlagerndem Gewicht – nahezu flächendeckend besondere Funktionen für die Pflege der Kulturlandschaft und ihrer Schutzgüter erfüllt bzw. auf der die Landwirtschaft räumliche Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet. (Grundsatz)

03 Landwirtschaftlich wertvolle Flächen sind möglichst der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Zuschnittverschlechterungen dieser Flächen sollen vermieden und agrarstrukturelle Verbesserungen unterstützt werden. Ein außerlandwirtschaftlicher Bedarf, insbesondere an Siedlungs-, Kompensations-, Verkehrs- und Versorgungsflächen, soll deshalb im Rahmen des Möglichen auf Flächen außerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft umgelenkt werden. (Grundsatz) Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung haben die Belange der Landwirtschaft zu beachten. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe sind zu erhalten. (Ziel)

**Städtebauliches Konzept auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachten für die Samtgemeinde Rosche (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, 2019, siehe Anhang)**

Die Rosche zugewiesenen Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums werden im Wesentlichen im Bereich des historischen Ortskerns des Ortes am Marktplatz und im Bereich des Rathauses erfüllt. Hier sind die zentralen Versorgungseinrichtungen konzentriert. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Rathauses führt überwiegend Lebensmittelsortimente als Discounter, ein kleiner Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Marktplatzes als Vollsortimenter.

Eine direkte Stärkung hat der innerörtliche Bereich in Rosche und Prielp durch die Dorferneuerung bekommen. Neben der Sanierung von Altbauten sind gestalterische Maßnahmen bei den Straßen und Plätzen durchgeführt worden. Auch die Parkplatzsituation ist im Bereich des Marktplatzes umgestaltet worden. Dies alles trägt zu einer deutlichen Stärkung der innerörtlichen Bereiche bei.

Innerhalb des Sondergebietes soll ein Neubau durch die Verlagerung eines bereits am Marktplatz ansässigen Vollsortimenters vorgenommen werden, der seine Verkaufsfläche bis max. 1.300 m² inklusive der Verkaufsfläche der Konzessionäre erweitern möchte, um weiterhin attraktiv für die Kunden zu bleiben. Der jetzige Markt ist in der Fläche zu klein, die Warenpräsentation zu unübersichtlich und der Getränkemarkt separat.

Das Einzelhandelsgutachten für die Samtgemeinde Rosche (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, 2019, siehe Anhang) untersucht die aktuelle Situation des örtlichen Einzelhandels und zeigt Entwicklungsperspektiven auch vor dem Hintergrund der geänderten Landesraumordnung auf. Es dient als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten, primär im periodischen Bedarf, in der Samtgemeinde Rosche. Neben einer Bestandsaufnahme der Angebotssituation wurden die bestehenden Nutzungen aufgenommen, der Einzelhandelsbestand in periodischen Bedarf und in aperiodischen Bedarf differenziert. Die Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung, Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes, Entwicklung der Onlineumsätze, der Anteil des Online-Handels an den einzelnen Branchen, sind dargelegt, das Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel beschrieben. Darüber hinaus ist das gewandelte Kaufverhalten der Verbraucher analysiert, die Standortqualitäten neu bewertet. Die planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel werden benannt und die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) dargelegt. Es wird der Begriff „städtebaulich integrierte Lagen“ definiert und die Möglichkeit einer Ausnahme vom Integrationsgebot erläutert. Die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms werden ebenfalls aufgeführt. Die Wohnbevölkerungsverteilung und -entwicklung in der Samtgemeinde Rosche, auch im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis Uelzen, die



Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, auch wiederum im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis Uelzen, und die Ein- bzw. Auspendlerzahlen werden statistisch dargelegt. Darüber hinaus wird die verkehrliche Lage bewertet. Das Standortgefüge und der Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Rosche werden beschrieben. Das Marktgebiet, das Kaufkraftpotenzial in diesem Gebiet und das Kaufkraftvolumen in der Samtgemeinde Rosche werden benannt. Durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz wird die Zentralitätskennziffer für den Einzelhandel, aufgeteilt in periodischer und aperiodischer Bedarf, errechnet.

Bezüglich der heutigen Ausgangssituation führt das GMA-Gutachten (auf Seite 24) aus, dass derzeit von der Kaufkraft im gesamten Einzelhandel etwa 30 % bzw. ca. 11 Mio. € gebunden wird, d.h. rd. 26 Mio. € fließen insbesondere nach Uelzen ab. Nimmt man nur den aperiodischen Bedarf, so fließen ca. 18 Mio. € p. a. aus der Samtgemeinde ab, was ca. 90 % der Kaufkraft entspricht. Im periodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindung mit ca. 54 % etwas höher, wenngleich auch hier ca. 8 – 9 Mio. € bzw. fast 50 % aus der Samtgemeinde abfließen.

Grundzentren mit neuen Einzelhandelsbetrieben bzw. Formaten und einem guten Betriebstypenmix binden im periodischen Bedarf ca. 65 – 70 %. Entsprechend der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, der „antiquierten“ Formate an kleinen Nahversorgern bzw. dem Fehlen eines modernen Supermarktes kann die Kaufkraft in der Samtgemeinde derzeit nicht in einem höheren Umfang gebunden werden. **Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Grundzentrum Rosche dem Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung in der Samtgemeinde Rosche derzeit nicht erfüllt.** Der jetzige Frischemarkt weist für den Betreiber selbst, aber auch für die Kunden viele Einschränkungen auf, wie z. B. zu kleine Fläche, unübersichtliche Gestaltung / Warenpräsentation, separater Getränkemarkt. Die mobilen BürgerInnen aus der Samtgemeinde Rosche kaufen in den zeitgemäßen Supermärkten in Uelzen ein. Dies wird sich tendenziell weiter verstärken, sofern in Rosche das Angebot nicht verbessert wird. Diese Entwicklung wiederum hätte zur Folge, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den Frischemarkt mittelfristig in Frage gestellt wird. Es besteht folglich die Gefahr, dass die Versorgung mit periodischen Sortimenten durch den kleinen Frischemarkt nicht mehr gewährleistet werden kann und damit das Versorgungsdefizit sich verstärkt.

Aus Sicht der kommunalen Planungsträger ist die im GMA-Gutachten ermittelte Ausgangssituation (kein leistungsfähiger Vollversorgermarkt in der SG Rosche, massiver Kaufkraftabfluss in andere zentrale Orte, Grundzentrum Rosche erfüllt raumordnerischen Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung nicht mehr) außerordentlich besorgniserregend. Die im Beeinträchtigungsverbot genannten Ziele der Raumordnung:

- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung,
- die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und
- verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung



werden im Grundzentrum Rosche im Bestand nicht mehr gewährleistet. Das relativ kleine Grundzentrum Rosche wird durch den sehr massiven Kaufkraftabzug latent weiter geschwächt. Die unausgeglichene Versorgungsstrukturen verstärken sich Jahr für Jahr und gefährden das Grundzentrum Rosche zukünftig in seiner Substanz, wenn nicht rechtzeitig gegengesteuert wird. Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der kommunalen Planungsträger dringender Handlungsbedarf für diese Planung gegeben. Die Schaffung eines wettbewerbsfähigen Vollversorgermarktes in Rosche ist ein dringend notwendiger erster Schritt, um der latenten Schwächung des Grundzentrums Rosche entgegen zu wirken.

Die Gemeinde Rosche hatte zunächst versucht, einen neuen EDEKA-Standort südlich von Aldi zu entwickeln. Es sollte ein leistungsfähiger Verbundstandort nahe des historischen Ortskernes in zentraler Lage geschaffen werden. Der Standort in der Niederung war jedoch vor allem aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig, so dass das Bauleitplanverfahren abgebrochen werden musste. Im Anschluss daran wurden diverse Standortalternativen in Rosche geprüft.

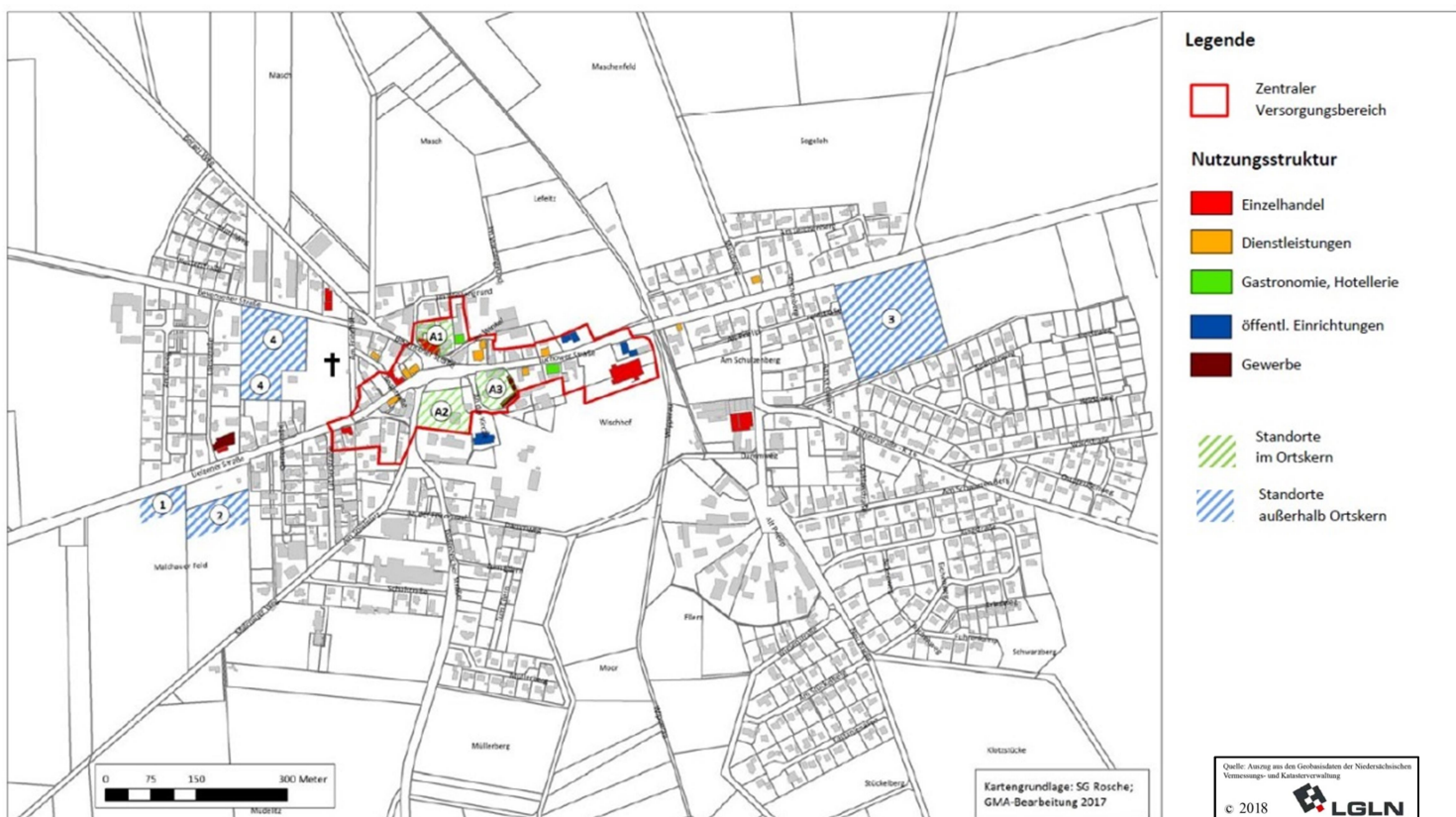


Abbildung 1: Abbildung der Karte 5, Alternativstandorte und Abbildung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte, aus: Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg)



Im Einzelhandelsgutachten werden die Standortanforderungen für die Eignung eines Grundstücks zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² aufgezeigt. Das Gutachten dokumentiert ausführlich die Prüfung von Standortalternativen im Grundzentrum Rosche (siehe Anhang und Abb. 1). Im Fazit kommt es zu dem Schluss, dass sämtliche Alternativstandorte (A1-A3) im zentralen Versorgungsbereich für die notwendige Erweiterung des Supermarktes nicht umsetzungsfähig sind. Zudem wären diese Varianten auch in Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des historischen Ortskernes kaum vertretbar.

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 (Wendland), Standort 4 direkt am Friedhof abseits der Hauptgeschäftsstraße

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter den überprüften Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 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 ist. Da die raumordnerischen Vorgaben auch an diesem Standort eingehalten werden können, werden diese wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt. Der Standort 1 wurde daher ausgewählt.

Der geplante Vollversorgermarkt hat die vordringliche Aufgabe, zur Grundversorgung der Bevölkerung im Samtgemeindegebiet mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs beizutragen. Aufgrund dieser Versorgungsaufgabe ist ein verkehrlich gut erreichbarer Standort im Grundzentrum Rosche städtebaulich erforderlich. Der Standort an der B 493 neben der Raiffeisen-Tankstelle erfüllt diese Anforderungen. Zudem liegt der – auch zur wohnortnahen Versorgung der Roscher Bevölkerung geeignete – Standort an der örtlichen Hauptgeschäftsstraße und könnte diese im westlichen Bereich zusätzlich stärken. Der sehr kleine Geschäftsbereich in Rosche kann sich zukünftig zwischen den beiden großen Einzelhandels-Polen Edeka im Westen und Aldi im Osten weiter entwickeln, eventuell auch über die Fleischerei Wüst hinaus („Knochen-Strategie“). Eine Weiterentwicklung in die Tiefe – ohne Bezug zur Hauptstraße – ist dagegen unwahrscheinlich.

Da im Ortskern von Rosche nur sehr wenige Geschäftshäuser vorhanden sind, bietet der in zentraler Ortskernlage freiwerdende Edeka-Markt, der mit 580 m² VK nur eine Ladengröße aufweist, die Chance für die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebot in Rosche (z.B. Praxis, Fitnesscenter, Bioladen mit Cafe, etc.). Angesichts des architektonischen und städtebaulichen



guten Gebäudesubstanz wäre auch die Ansiedlung einer größeren Schank- und Speisestätte am Marktplatz denkbar. Der separat auf der Rückseite angeordnete Getränkemarkt wird voraussichtlich als Lagerfläche für den Edeka-Markt und/oder von dem ansässigen Partyservice genutzt werden. Insgesamt ist die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Rosche dringend erforderlich und lässt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für den Roscher Ortskern erwarten, sondern bietet vielmehr Optionen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Grundzentrums Rosche und seines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden wie folgt benannt:

- Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung,
- Stärkung der Ortsmitte von Rosche als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Die kommunalen Planungsträger teilen diese Ziele.

Im Gutachten wird der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ erläutert. Die städtebauliche Integration und die zentrale Versorgungsfunktion sind dabei Voraussetzungen für die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches. Der zentrale Versorgungsbereich für den Ort Rosche erstreckt sich entlang den Durchgangssachsen Lüchower Straße von der Aldi-Filiale bis zur Fleischerei Wüst an der Uelzener Straße. Hier sind neben der Aldi-Filiale, dem Frischmarkt Külbs, den Betrieben des Lebensmittelhandwerks auch öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei, Jugendbüro, Kirche), Gastronomie (griechisches Restaurant, Grillimbiss) und Dienstleister (Sparkasse, Volksbank, VGH-Versicherung, TSG Rosche) lokalisiert. Bedingt durch die spezifischen Verhältnisse ist keine kompakte Struktur gegeben. Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen: Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Schließlich gibt das Gutachten Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens ab. Die kommunalen Planungsträger werden das Einzelhandelskonzept jeweils als Bestandteil der Begründung beschließen. Zudem soll das Einzelhandelskonzept noch einmal gesondert vom Rat der Samtgemeinde Rosche vor Inkrafttreten der Bauleitplanung beschlossen werden.

Die im Gutachten benannte Stärkung des Grundzentrums Rosche durch die Verlagerung und Vergrößerung des örtlichen EDEKA-Marktes wird von den kommunalen Planungsträgern unterstützt. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter, der den Ansprüchen des heutigen Kaufverhaltens entspricht, kann Kaufkraft in Rosche gebunden werden. Der Ort wird für das Wohnen wieder attraktiv. Daseinsvorsorge und die



Versorgungsstruktur wird mit dem neuen Lebensmittelvollsortimenter in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt. Es wird ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs für die Bevölkerung bei angemessener Erreichbarkeit gesichert und entwickelt. Im Grundzentrum Rosche wird mit dem neuen Markt eine zentralörtliche Einrichtung zur Deckung des für den allgemeinen täglichen Grundbedarfs gesichert und entwickelt.

Im GMA-Einzelhandelsgutachten wird auf Seite 28 belegt, dass das grundzentrale **Kongruenzgebot** eingehalten wird. Das RROP legt das Samtgemeindegebiet als Verflechtungsbereich fest. Beim dem hier relevanten periodischem Bedarf wird der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt, lediglich ca. 10 – 11 % der Umsätze stammen von außerhalb des Kongruenzraums. Eine wesentliche Überschreitung wäre ein Anteil von ca. 30 %. Das Gebot wird daher eingehalten.

Für das Grundzentrum Rosche werden im RROP 2019 die Siedlungsgebiete der Ortsteile Rosche und Prielip zum zentralen Siedlungsgebiet festgelegt. Das geplante Sondergebiet kann aufgrund der Lage an der Hauptgeschäftsstraße und der F-Plan Ausweisung einer gemischten Baufläche noch zu dem zentralen Siedlungsgebiet gerechnet werden. Nördlich des Sondergebietes ist eine Wohnsiedlung angesiedelt. Das geplante Sondergebiet nimmt die westliche Grenze der bebauten Ortslage auf. Eine zusätzliche Erweiterung nach Westen durch das Sondergebiet erfolgt nicht. Die westliche Siedlungsgrenze des nördlich gelegenen Baugebietes wird lediglich nach Süden fortgesetzt. Das **Konzentrationsgebot** wird damit eingehalten.

Das **Integrationsgebot** wird nicht eingehalten. Das geplante Sondergebiet liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. Es wird in diesem im LROP 2017 definierte Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot angewandt. In der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom September 2017 ist unter Punkt 5.20 aufgeführt, welche Voraussetzungen nach dem LROP und seiner Begründung für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sein müssen:

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsverbot	Art und Weise, wie die Vorgabe bei dieser Planung eingehalten ist	erfüllt:
1. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.	1. Im Sondergebiet Lebensmittel ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m ² Verkaufsfläche (davon höchstens 10% Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf) zugelassen.	Ja
2. Es liegt ein verbindliches städtebauliches	2. Das städtebauliche Konzept ergibt sich	Ja



Konzept vor. Nähere Ausführungen hierzu unter Frage 5.23.	aus der vorliegenden Begründung und dem im Anhang aufgeführten <i>Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche, GMA</i>	
3. Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.	3. Als städtebaulich integrierte Lage ist der im Ortskern von Rosche bestehende Versorgungsbereich einzustufen.	Ja
4. Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.	4. Im <i>Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche, GMA</i> ist über eine Begutachtung alternativer Standorte der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.	Ja
5. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.	5. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Grundzentrums Rosche am westlichen Rand der Hauptgeschäftsstraße weitgehend innerhalb einer gemischten Baufläche (nach bisheriger F-Plandarstellung).	Ja
6. Der Vorhabenstandort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten.	6. Nördlich und östlich liegen Wohngebiete in unmittelbarer Nähe. Der umgesiedelte Edeka-Markt trägt u.a. zur wohnortnahen Nahversorgung der im Westteil von Rosche ansässigen Bevölkerung bei. Zudem ist es der einzige Vollversorgermarkt im SG-Gebiet und daher gut platziert.	Ja
7. Der Vorhabenstandort ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.	7. Die Hauptgeschäftsstraße, an der der Vorhabenstandort liegt, ist über Busverbindungen an das ÖPNV-Netz angeschlossen.	Ja

Die Vorgaben für eine Ausnahme vom Integrationsgebot werden bei dieser Planung nachweislich erfüllt.

Das **Abstimmungsgebot** wird mit der Beteiligung der Unteren Landesplanungsbehörde und der umliegenden Gemeinden im Verfahren zur Bauleitplanung erfüllt.

Auch das **Beeinträchtigungsverbot** wird nach den Berechnungen der GMA-Einzelhandelsuntersuchung (s. Seite 28-29 und Tabelle 9) eingehalten. Die Umsatzsteigerung im periodischen Bedarf liegt bei ca. 3,1 Mio. €. Das Vorhaben wird dazu beitragen, einen Teil der Kaufkraft verstärkt in Rosche zu binden (ca. 2 Mio. €). Dieser Anteil geht zu Lasten der Vollversorger in Uelzen. Aufgaben der betroffenen Betriebe in Uelzen sind nicht zu erwarten, d.h. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird nicht beeinträchtigt. Die Umverteilung zu Lasten der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Rosche liegt bei etwa 12%. Von der Umvertei-



lung (ca. 0,6 Mio. €) wird primär der Aldi-Discounter betroffen sein, wenngleich eine Betriebsgefährdung dieser Filiale auszuschließen ist. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Rosche wird durch die geplante Erweiterung des Edeka-Supermarktes nicht beeinträchtigt. Von der Umverteilung sind die in dezentraler Lage ansässigen Betriebe (Edeka Mosch, Norma) in Suhlendorf ebenfalls betroffen (ca. 0,5 Mio. €), eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist auszuschließen. Zudem sind diese an nicht schutzwürdigen Standorten lokalisiert. Insgesamt werden das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Aus raumordnerischer Sicht ist festzuhalten, dass die im Beeinträchtigungsverbot genannten Ziele der Raumordnung:

- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung,
- die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und
- verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

in der Samtgemeinde Rosche im Falle einer Nichtdurchführung dieser Planung (Nullvariante) substantiell beeinträchtigt sein werden würden. Die Planung ist zur Sicherung des Grundzentrums Rosche raumordnerisch und städtebaulich erforderlich.

Das RROP stellt den Bereich des Sondergebietes als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dar. Das Gebiet umfasst allerdings einen weitaus größeren Bereich, der die gesamte Umgebung von Rosche bis weit südlich von Suhlendorf darstellt. Der kleinräumige Plangebietsstandort, der bereits aufgrund des Flächennutzungsplanes für eine Abrundung der Ortslage vorgesehen ist, wird ackerbaulich genutzt. Eine besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ist in diesem Bereich nicht erkennbar. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt als Vernetzungsbereich oder für das Landschaftsbild bestehen hier ebenfalls nicht. Für die Erholung hat der Bereich aufgrund der direkten Lage an der B 493 mit den verkehrlichen Emissionen keine wesentliche Bedeutung. Die Planung beeinträchtigt daher die dargestellte Funktion des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft nicht.

Das geplante Sondergebiet in einer Gesamtgröße von ca. 0,8 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche in der Gemarkung Rosche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Die Böden weisen lediglich ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Der Eigentümer ist gleichzeitig der Bewirtschafter und hat sich mit dem Verkauf der Fläche des Sondergebietes einverstanden erklärt. Der Wegfall der kleinräumigen landwirtschaftlichen Fläche hat keine betrieblichen Auswirkungen. Der Stärkung der infrastrukturellen Einrichtungen im Grundzentrum Rosche, der Kaufkraftbindung und der Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort wird daher der Vorrang gegeben.

Für die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Nateln stellt die zeichnerische Darstellung des RROP 2019 ein Vorbehaltsgebiet Wald und ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dar. Mit der Festsetzung der Entwicklung eines Waldrandes magerer, basenarmer Standorte werden der Wald und das Landschaftsbild aufge-



wertet und die Biodiversität erhöht, was zur Verbesserung von Natur und Landschaft beiträgt.

Die raumordnerischen Grundsätze und Ziele werden mit der Planung verfolgt. Die Ziele der Raumordnung stehen mit der Planung im Einklang.

3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den neu geplanten Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter ein Sondergebiet (SO) Lebensmittel festgesetzt.

Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung von einem nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Im SO Lebensmittel sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit Konzessionären mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² und die dazugehörigen Einstellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sind aperiodische Sortimente zulässig.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes dient ausschließlich der Versorgung mit Lebensmitteln und in geringem Umfang mit aperiodischen Sortimenten. Es soll ein neuer Lebensmittelmarkt gebaut werden, der Konzessionäre integriert hat. Getränke sind ebenfalls in den Lebensmittelmarkt eingebunden. Die Festsetzung eines Sondergebietes Lebensmittel ist daher gerechtfertigt.

Im Sondergebiet wird zudem eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss auf einer Nutzfläche von bis zu 180 m² als betriebstypisch für heutige Vollsortimenter zugelassen. Darüber hinaus sollen Schank- und Speisewirtschaften aber nicht im Sondergebiet zugelassen werden, sondern eher dem zentralen Ortsbereich vorbehalten bleiben.

Der Begriff der Großflächigkeit ist vom Verordnungsgeber nicht näher definiert. Die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO genannte Größe von 1.200 m² Geschossfläche kann nicht zur Bestimmung der Großflächigkeit herangezogen werden. Diese Auffassung bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005. Danach ist die Großflächigkeit ein objektives Merkmal unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen, also z. B. für eine Großstadt anders als für eine Mittelstadt und für diese anders als für eine Kleinstadt. Mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche kann sie bestimmt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat im genannten Urteil zur Bestimmung der Größe der Großflächigkeit die großflächigen Betriebe von „Nachbarschaftsläden“ abgegrenzt und den Beginn der Großflächigkeit etwa bei 800 m² Verkaufsfläche angenommen. Der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes soll auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.300 m² beschränkt werden. Für das Grundzentrum Rosche ist damit die Großflächigkeit bestimmt.



Das Sondergebiet Lebensmittel wird ausschließlich auf die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel beschränkt. Damit wird deutlich, dass das Gebiet nicht für sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen soll, die im innerörtlichen Bereich angesiedelt sind oder angesiedelt werden könnten. Durch die Festsetzung, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche aperiodische Sortimente zulässig sind, wird der innerörtliche Bereich nicht zusätzlich geschwächt. Die Fläche soll lediglich für einen Lebensmittelmarkt mit Konzessionären, in den die Getränke integriert sind, für den Ersatz und die Erweiterung des derzeitigen Lebensmittel- und Getränkemarktes bestimmt sein. Ein Lebensmittelmarkt deckt den Gesamtbedarf der Verbraucher ab. Im Allgemeinen umfasst das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, Kleider, Haushalt und Wohnen.

Die Verkaufsfläche wird mit einem Höchstmaß beschränkt. Diese Festlegung dient der Beschreibung des Charakters des Sondergebietes. Das Höchstmaß von 1.300 m² ist festgesetzt, um zu vermeiden, dass ein größerer Einzelhandelsbetrieb einen Schwerpunkt in Rosche setzt, der Kaufkraft vom Mittelzentrum Uelzen in erhöhtem Maße abzieht. Gleichzeitig werden damit die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt. Die Verkaufsfläche lässt zu, dass entsprechend dem heutigen Kaufverhalten der Kunden die Waren übersichtlich und großzügig präsentiert werden können.

Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.) sowie Stromtankstellen und Solarcarports auch innerhalb der Flächen für Stellplätze. Damit soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der E-Mobilität Rechnung getragen werden. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig das Einkaufen zeitgleich mit der Betankung des Autos erfolgen könnte. Es sollen auch eigenständige Dienstleistungsfirmen zur Energieerzeugung und Energievermarktung im Sondergebiet Lebensmittel agieren können, sofern die im Sondergebiet festgelegte Hauptnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Schutzanspruch des Sondergebietes wird mit dem eines Mischgebietes gleichgesetzt, um auf die nachbarschaftlichen Wohnnutzungen der angrenzenden Gebiete einzugehen. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen miteinander vereinbar sein. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die planungsrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für Mischgebiete betragen sie tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A). Das Gebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße verläuft.

In dem Sondergebiet können Emissionen in der Höhe der Grenzwerte eines Gewerbegebietes ankommen. Die planungsrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Gewerbegebiete betragen tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A).



Die Verträglichkeit mit den Umgebungsnutzungen ist, wenn z. B. die Anzahl der Stellplätze oder der Standort der Anlieferungsrampe abschließend feststeht, durch den Bauherren nachzuweisen und im Rahmen der Baugenehmigung endgültig sicherzustellen. Möglichkeiten des Lärmschutzes wären beispielsweise die Einhausung der Rampe, das Verlegen bestimmter Pflasterarten oder auch die Beschränkung der Anlieferungszeiten. Mit solchen Maßnahmen können Emissionen auf die zulässigen Werte verringert werden. Generell ist darauf zu achten, dass sämtliche Emissionen in ihrem Zusammenwirken mit technischen Vorkehrungen so gemindert werden, dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Da vor der öffentlichen Auslegung bereits ein konkretes Bebauungskonzept für den EDEKA-Markt vorliegt, wird ein schalltechnisches Gutachten vom Vorhabenträger vorab erstellt. Das fertige Schallgutachten wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes als Anhang der Begründung beigelegt. Damit kann belegt werden, dass eine grundsätzliche immissionsrechtliche Realisierbarkeit dieser Bauleitplanung gegeben ist.

Baudenkmale liegen nicht in der Umgebung des Plangebietes, so dass die bau- denkmalspflegerischen Belange nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind jedoch Hinweise der Kreisarchäologie vorgebracht worden, die vor dem Beginn von Erdarbeiten zu beachten sind (siehe Kap. 11).

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht die notwendige Einfügung des Gebäudekomplexes des Sondergebietes Lebensmittel in die bauliche Umgebung.

Innerhalb des Sondergebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d.h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 13 m, bezogen auf die Fahrbahnmitte der B 493 (Oberkante Fertigfahrbahn), definiert. Damit ist die Definition eindeutig, da die Fahrbahn der B 493 ausgebaut ist und die Höhe damit feststeht. Da hallenartige Gebäude auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, reicht die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse nicht aus, sondern es ist zusätzlich die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Der geplante Lebensmittelmarkt kann damit in die vorhandene bauliche Struktur eingefügt werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzung werden Ausnahmen zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern. Werbeanlagen, Windenergieanlagen, Sendemas-



ten o. ä. gehören nicht zu den untergeordneten Elementen einer baulichen Anlage. Sie sind als eigenständige Anlage zu betrachten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung innerhalb des Sondergebietes mit 0,8 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen Strukturen einfügen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Eine Beschränkung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht festgelegt. Ziel der Planung sind intensive Nutzungen in diesem Bereich. In unmittelbarer Umgebung müssen Stellplätze angelegt werden, um das Einkaufen für die Kunden problemlos zu gestalten und Stellplätze für Mitarbeiter vorhalten zu können. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern sind Teil des Baugebietes und bei der Berechnung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin. Durch die Festsetzung der jeweiligen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ von 0,8 wird die in § 17 BauNVO zugelassene GFZ oder Baumassenzahl nicht überschritten.

5. Bauweise

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Innerhalb dieses Gebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen den entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass er in seiner Länge begrenzt wird. Da die Fläche in den Ausmaßen begrenzt ist, kann die städtebauliche Ordnung mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet werden.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Abstand zu den vorgesehenen Stellplatzflächen und den Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Nach Norden hin nimmt die Baugrenze die Maße des geplanten Baukörpers des Marktes auf. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die städtebauliche Ordnung bleibt dennoch gewährleistet, da das Plangebiet kleinräumig ausgebildet ist.



7. Verkehr / Immissionsschutz

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Zufahrt von der B 493 geplant, die auch die überörtliche Erschließung übernimmt. Um die Erschließungsstraße und den Höhenbezugspunkt festzusetzen, wird dieser Teil der Bundesstraße in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Einfahrtbereich wird in einer Breite von 12 m festgesetzt, um die erforderliche Anlieferung mit Lkw zu gewährleisten. Der Landkreis Uelzen als untere Verkehrsbehörde hat sich einverstanden erklärt, eine verkehrsrechtliche Anordnung zum Versetzen der Ortstafel zu erlassen. Damit liegt die Zufahrt zukünftig im Bereich der Zone, in der die maximale Geschwindigkeit 50 km/h sein darf. Entlang der Bundesstraße außerhalb des Einfahrtbereiches wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der B 493 nicht zu behindern.

Um zu überprüfen, ob die derzeitige Spuraufteilung der B 493 ausreicht, wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit ein Verkehrskonzept Edeka Rosche, Uelzener Straße, erstellt (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Bremen, Dezember 2018, siehe Anhang). Die Untersuchung basiert auf dem Projektentwurf, in dem ca. 100 Stellplätze eingezeichnet sind. Die Ein- und Ausfahrt ist mit 12 m innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgte auf Grundlage der DTV-Werte 2015 (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen). Für die Spitzenstunde wurde der 10 %-Wert des DTV angesetzt. Zur Abschätzung der Verkehrsmengen im Quell- und Zielverkehr von und zum Bebauungsgebiet wurde zusätzlich eine Verkehrserzeugung durchgeführt, in der zwei Varianten betrachtet wurden. Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs an unsignalisierten Knotenpunkten wird die mittlere Wartezeit der Kfz-Ströme angesehen. Dabei wird die Qualität des Verkehrsablaufs jedes einzelnen Nebenstroms getrennt ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Zunahme der durchschnittlichen Wartezeiten für die Kfz der Uelzener Straße marginal (< 3 s) ist. Die Zu- und Ausfahrt zum EDEKA ist mit dem derzeitigen Ausbauzustand der „Uelzener Straße“ für beide Untersuchungsvarianten in bester Verkehrsqualität leistungsfähig. Die geplante Lage der Zu- und Abfahrt führt zu keinerlei Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes auf der Uelzener Straße. Die Breite ($b = 12$ m zzgl. je 2 m Aufweitung innerhalb der B 493) ist auf den Lieferverkehr ausgelegt. Die Anlage von zusätzlichen Abbiegespuren ist nicht erforderlich.

Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚B 493‘ ist im Zuge der freien Strecke zu berücksichtigen. Das Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist bereit, eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, sofern eine Anbaufreiheit von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 493, gewährleistet und ein Blendschutz entlang der B 493 angelegt wird. Die festgesetzte Stellplatzfläche hat einen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 493, der Blendschutz wird durch die Pflanzung einer Hecke gewährleistet.



Innerhalb des Sondergebietes werden Stellplatzflächen festgesetzt. Die angeordneten ca. 100 Stellplätze dienen dem Kundenverkehr und den Mitarbeitern. Die Stellplätze werden nicht nachts und an Sonn- und Feiertagen genutzt, so dass Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht absehbar sind.

Die Festsetzung über die Bepflanzung innerhalb der Stellplatzfläche soll eine klein-klimatische Aufwertung bewirken. Da die Stellplätze in der Regel vollversiegelt sind, können Baumanpflanzungen helfen, die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte zu regulieren und Schadstoffe und Stäube aus der Luft zu filtern.

Das gesamte Plangebiet gilt als vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 493. Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der B 493 3.800 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 10,5 %. Mit einem Prognosezuschlag von 10 % errechnet sich nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 11,5 m von der Fahrbahnmitte bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h von tags: 63,6 dB(A), nachts: 55,5 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Gewerbegebiete, die für das Sondergebiet zugrunde gelegt werden, liegen bei tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A). Sie wird tagsüber eingehalten. Die Überschreitung des Nachtwertes um 0,5 dB(A) ist vernachlässigbar, da nachts der Lebensmittelmarkt nicht betrieben wird und die geringfügige Überschreitung zudem nicht mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbar ist. Zudem weist das Baufenster 40 m Abstand zur Fahrbahn auf. Die vorgelagerten Stellplätze sind nicht immissionsempfindlich. Entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind daher nicht notwendig.

Der Vorhabenträger hat mit einem Schallgutachten in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung eingehalten sind. Da vor der öffentlichen Auslegung bereits ein konkretes Bebauungskonzept für den EDEKA-Markt vorliegt, wird ein schalltechnisches Gutachten vom Vorhabenträger vorab erstellt. Das fertige Schallgutachten wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes als Anhang der Begründung beigelegt. Damit kann belegt werden, dass eine grundsätzliche immissionsrechtliche Realisierbarkeit dieser Bauleitplanung gegeben ist.

Bezüglich der Verkehrsimmissionen weist der Planungsträger darauf hin, dass die nördlich der B 493 gelegenen Wohnhäuser (Amselweg Nr. 21 und 24) erheblich durch Lärm von der Bundesstraße vorbelastet sind. Die geplante Verlegung des Ortsschildes um mindestens 50 m nach Westen - und die daraus resultierende Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten - werden sich positiv auf die Lärmbelastung des nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet auswirken, auch wenn ein Teil dieser positiven Effekte durch eine Zunahme des Verkehrs infolge des Vorhabens wieder ausgeglichen wird.



9. Klimaschutz

Der Klimaschutz wird beim Bau des geplanten Lebensmittelmarktes berücksichtigt, da es nach dem neuesten Stand der Technik errichtet wird. Darüber hinaus können die geplanten Gehölzanpflanzungen helfen, die CO₂-Emissionen zu minimieren. Aus Gründen des Klimaschutzes werden im Sondergebiet auch standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.) sowie Stromtankstellen und Solarcarports auch innerhalb der Flächen für Stellplätze ausnahmsweise zugelassen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrt entsprechend ausgebaut ist. Dabei ist zu beachten, dass es nicht zulässig ist, dass die Müllfahrzeuge rückwärts in Stichstraßen reinfahren. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Ein Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz ist für das Sondergebiet an der Uelzener Straße nicht vorgesehen. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind für eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück geeignet.

Auszüge aus einem vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten „Geotechnischen Bodenuntersuchungen für den Neubau eines EDEKA-Marktes in 29571 Rosche,



Uelzener Straße, GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT 06.05.2019“ belegen diese Einschätzung:

„Nach Auswertung der angelegten Bodenaufschlüsse lässt sich für den Bereich des geplanten Gebäudes und der Verkehrsflächen (Sondierungen KRB 1 bis KRB 6) folgender Schichtenaufbau erkennen und folgendes Baugrundmodell entwickeln:

- *bis 0,45 / 0,58 m unter GOK Mutterboden,*
- *bis 0,60 / 0,72 m unter GOK Geschiebelehm,*
- *bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 6,0 m unter GOK Sand.*

Die Mutterböden und der Geschiebelehm eignen sich nicht zum Abtrag der anfallenden Lasten und sind nicht frostsicher. Einen für das geplante Bauvorhaben tragfähigen Untergrund stellen die gewachsenen Sandböden dar die, im Bereich der Baugrundaufschlüsse, ab etwa 0,72 m unter der heutigen GOK erbohrt wurden. Somit sollte im Bereich der Gründungsebenen und im Bereich der geplanten Verkehrswege / Stellplätze ein Mindestaustausch von 0,7 m durchgeführt werden. Als Bodenaustauschmaterial ist nicht bindiges, wasserdurchlässiges und verdichtungsfähiges Lockergesteinsmaterial (z.B. Füllsand, Kiessand, 0/32 o.ä.) zu verwenden.

Die im Süden der Fläche anstehenden Schmelzwassersande zwischen 1,0 m und 3,0 m sind entsprechend der DIN18130 als stark durchlässig anzusehen. Entsprechend der Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 sind die, aus Laborversuchen ermittelten, Durchlässigkeitsbeiwerte mit einem Korrekturfaktor von 0,2 zu belegen, um den Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert zu ermitteln. Für das Untersuchungsgebiet kann der $k_f, \text{Bem.} = 8 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ angesetzt werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf dem untersuchten Standort möglich. Der berechnete k_f -Wert von $8 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ liegt im entwässerungstechnisch relevanten Bereich. Beim Ansatz der aktuellen Geländehöhen kann der, im ATV-DVWK-Regelwerk geforderte Mindestabstand (1,0 m), zwischen Unterkante der Versickerungsanlage und des maximal anzunehmenden Grundwasserstandes, gesichert eingehalten werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen, Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist unter Beachtung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) möglichst breitflächig über einen belebten, bewachsenen Bodenfilter zu versickern. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 "Planung, Bau und Betrieb von **Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser**" der DWA wird hingewiesen. Es wird die Anwendung von Mulden im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen und/oder von Regerückhaltebecken in sonstigen begrünten Flächen empfohlen. Sollten zusätzliche Versickerungskapazitäten erforderlich werden, könnten auch Rigolen zum Schutz vor Durchwurzelung unterhalb von gepflasterten Flächen angeordnet werden. Sickerschächte sind vorrausichtlich nicht mit den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist eine fachgerechte Grundstücksentwässerung, die den Zielen des Gewässerschutzes und des Wasserrechts Rechnung trägt, zu gewährleisten. Auf dem Vorhabengrundstück ist der erforderli-



che Flächenbedarf für eine gewässerschonende Regenwasserbeseitigung – auch für den Fall von Starkregenereignissen - einzuplanen. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Entwässerungsantrag vorzulegen

Die Celle-Uelzen Netz GmbH weist mit Schreiben vom 30.07.2019 darauf hin, dass am östlichen Rand des vorgesehenen Baubereichs ein Mittelspannungskabel verlegt ist. Auf die Kabeltrasse und den Leitungsschutz ist Rücksicht zu nehmen.

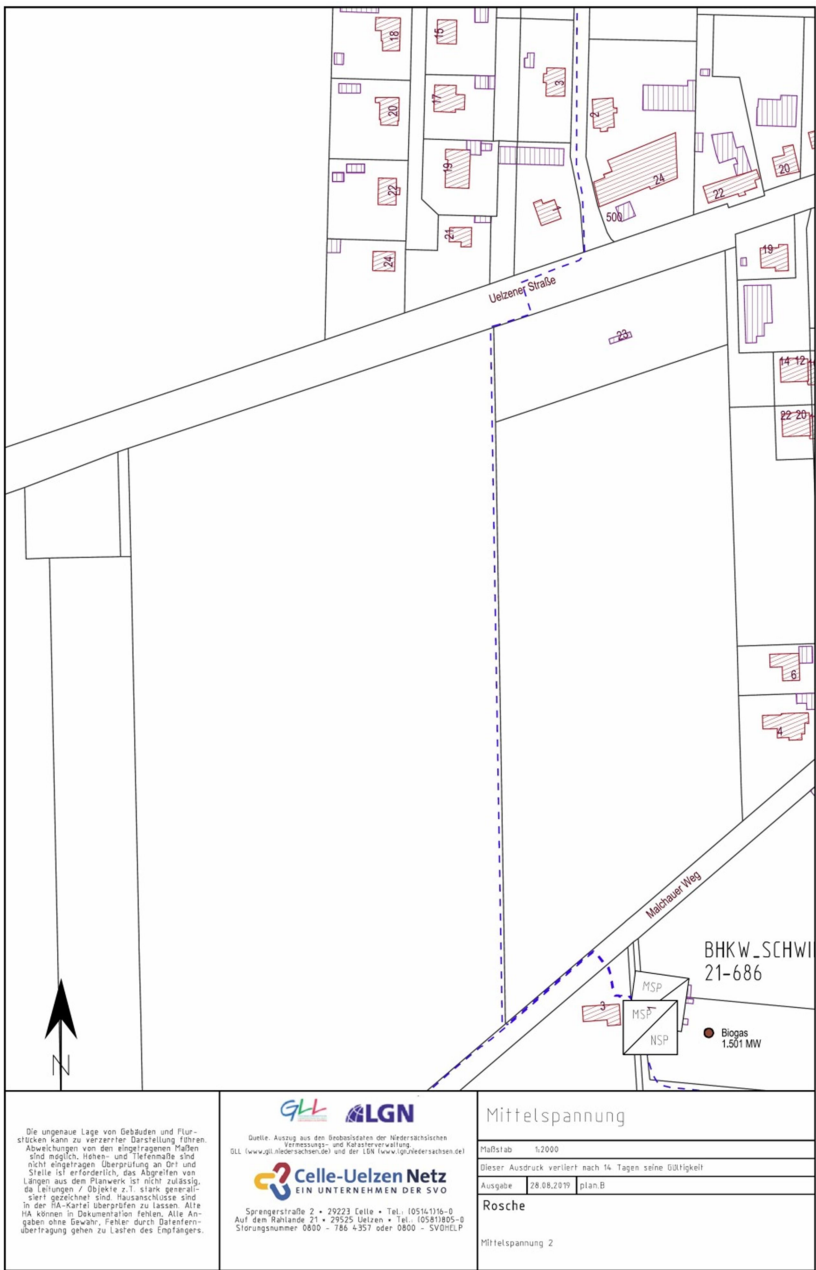


Abbildung 2: Mittelspannungskabel, Quelle: Auskunftsplattform <https://auskunft.cunetz.de/> Auszug Böhme 28.08.2019



11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen weist mit Schreiben vom 12.08.2019 darauf hin, dass die überplante Ackerfläche Verbandsfläche im Bewässerungsverband Uelzen und an der Finanzierung des Wasserspeichers Borg beteiligt ist. Damit sind die auf dieser Fläche liegenden Beitragslasten und Finanzierungskosten vor Umnutzung abzulösen und die Entlassung der Fläche aus dem Verband ist von Veranlasser zu beantragen. Weiter ist das Wasserrecht des Verbandes anzupassen. Die Verwaltungsgebühren sind ebenfalls durch den Veranlasser zu übernehmen. Weiterhin liegen auf der Fläche Verbandsleitungen. Diese sind auf Kosten des Veranlassers umzulegen.

Hinweise der Kreisarchäologie

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. Vorsorglich wird auf § 14 (1) und § 14 (2) NDSchG hingewiesen, wonach bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler gemeldet werden müssen, was auch für ausführende Baufirmen gilt. Die Unterlassung einer Fundmeldung stellt eine erhebliche Ordnungswidrigkeit dar.

Der Beginn von Erdarbeiten im genannten Bereich ist der Kreisarchäologie rechtzeitig anzuzeigen, um eine Baubeobachtung sicher zu stellen. Dazu sollten Prospektionsmaßnahmen im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt werden, um eine entsprechende Planungssicherheit für das Vorhaben zu gewährleisten. Dies kann zeitnahe vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durch Abschieben des Oberbodens erfolgen. Die Kosten eventueller archäologischer Maßnahmen trägt nach § 6 (3) NDSchG der Verursacher. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht gegeben.



12. Umweltbericht

12.1 Einleitung (entspricht Pkt. 1 der Anlage 1 zum BauGB)

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben (entspricht Pkt. 1a) der Anlage 1 zum BauGB)

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-Annahmestelle von ca. 30 m². Daher planen die Betreiber nun, ihren 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.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den neu geplanten Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter ein Sondergebiet (SO) Lebensmittel festgesetzt. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung von einem nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Im SO Lebensmittel sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit Konzessionären mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² und die dazugehörigen Einstellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sind aperiodische Sortimente zulässig.

Der Bereich des Lebensmittelmarktes dient ausschließlich der Versorgung mit Lebensmitteln und in geringem Umfang mit aperiodischen Sortimenten. Es soll ausschließlich ein neuer Lebensmittelmarkt gebaut werden, der Konzessionäre integriert hat. Getränke sind ebenfalls in den Lebensmittelmarkt eingebunden. Die Festsetzung eines Sondergebietes Lebensmittel ist daher gerechtfertigt.

Das Sondergebiet Lebensmittel wird ausschließlich auf die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel beschränkt. Damit wird deutlich, dass das Gebiet nicht für sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen soll, die im innerörtlichen Bereich angesiedelt sind oder angesiedelt werden könnten. Durch die Festsetzung, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche aperiodische



Sortimente zulässig sind, wird der innerörtliche Bereich nicht zusätzlich geschwächt. Die Fläche soll lediglich für einen Lebensmittelmarkt mit Konzessionären, in den die Getränke integriert sind, für den Ersatz und die Erweiterung des derzeitigen Lebensmittel- und Getränkemarktes bestimmt sein. Ein Lebensmittelmarkt deckt den Gesamtbedarf der Verbraucher ab. Im Allgemeinen umfasst das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, Kleider, Haushalt und Wohnen.

Die Verkaufsfläche wird mit einem Höchstmaß beschränkt. Diese Festlegung dient der Beschreibung des Charakters des Sondergebietes. Das Höchstmaß von 1.300 m² ist festgesetzt, um zu vermeiden, dass ein größerer Einzelhandelsbetrieb einen Schwerpunkt in Rosche setzt, der Kaufkraft vom Mittelzentrum Uelzen in erhöhtem Maße abzieht. Gleichzeitig werden damit die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt. Die Verkaufsfläche lässt zu, dass entsprechend dem heutigen Kaufverhalten der Kunden die Waren übersichtlich und großzügig präsentiert werden können.

Denkmale liegen nicht in der Umgebung des Plangebietes, so dass die denkmalpflegerischen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzanspruch des Sondergebietes wird mit dem eines Mischgebietes gleichgesetzt, um auf die nachbarschaftlichen Wohnnutzungen der angrenzenden Gebiete einzugehen. Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen miteinander vereinbar sein. Um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen zu vermeiden, sind die planungsrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zugrunde zu legen. Für Mischgebiete betragen sie tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A). Das Gebiet gilt allerdings als vorbelastet, da in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße verläuft.

In dem Sondergebiet können Emissionen in der Höhe der Grenzwerte eines Gewerbegebietes ankommen. Die planungsrechtlichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Gewerbegebiete betragen tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A).

Die Verträglichkeit mit den Umgebungsnutzungen ist, wenn z. B. die Anzahl der Stellplätze oder der Standort der Anlieferungsrampe abschließend feststeht, durch den Bauherren nachzuweisen und im Rahmen der Baugenehmigung endgültig sicherzustellen. Möglichkeiten des Lärmschutzes wären beispielsweise die Einhausung der Rampe, das Verlegen bestimmter Pflasterarten oder auch die Beschränkung der Anlieferungszeiten. Mit solchen Maßnahmen können Emissionen auf die zulässigen Werte verringert werden. Generell ist darauf zu achten, dass sämtliche Emissionen in ihrem Zusammenwirken mit technischen Vorkehrungen so gemindert werden, dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der



maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht die notwendige Einfügung des Gebäudekomplexes des Sondergebietes Lebensmittel in die bauliche Umgebung.

Innerhalb des Sondergebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d.h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 13 m, bezogen auf die Fahrbahnmitte der B 493 (Oberkante Fertigfahrbahn), definiert. Damit ist die Definition eindeutig, da die Fahrbahn der B 493 ausgebaut ist und die Höhe damit feststeht. Da hallenartige Gebäude auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, reicht die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse nicht aus, sondern es ist zusätzlich die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen notwendig. Der geplante Lebensmittelmarkt kann damit in die vorhandene bauliche Struktur eingefügt werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzung werden Ausnahmen zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern. Werbeanlagen, Windenergieanlagen, Sendemasten o. ä. gehören nicht zu den untergeordneten Elementen einer baulichen Anlage. Sie sind als eigenständige Anlage zu betrachten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung innerhalb des Sondergebietes mit 0,8 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen Strukturen einfügen zu können und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Eine Beschränkung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht festgelegt. Ziel der Planung sind intensive Nutzungen in diesem Bereich. In unmittelbarer Umgebung müssen Stellplätze angelegt werden, um das Einkaufen für die Kunden problemlos zu gestalten und Stellplätze für Mitarbeiter vorhalten zu können. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern sind Teil des Baugebietes und bei der Berechnung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Im Sondergebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Innerhalb dieses Gebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen den entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass er in seiner Länge begrenzt wird. Da die Fläche in den Ausmaßen begrenzt ist, kann die städtebauliche Ordnung mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Abstand zu den vorgesehenen Stellplatzflächen und den Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Nach Norden hin nimmt die Baugrenze die Maße des ge-



planten Baukörpers des Marktes auf. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die städtebauliche Ordnung bleibt dennoch gewährleistet, da das Plangebiet kleinräumig ausgebildet ist.

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Zufahrt von der B 493 geplant, die auch die überörtliche Erschließung übernimmt. Um die Erschließungsstraße und den Höhenbezugspunkt festzusetzen, wird dieser Teil der Bundesstraße in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Einfahrtbereich wird in einer Breite von 12 m festgesetzt, um die erforderliche Anlieferung mit Lkw zu gewährleisten. Der Landkreis Uelzen als untere Verkehrsbehörde hat sich einverstanden erklärt, eine verkehrsrechtliche Anordnung zum Versetzen der Ortstafel zu erlassen. Damit liegt die Zufahrt im Bereich der Zone, in der die maximale Geschwindigkeit 50 km/h sein darf. Entlang der Bundesstraße außerhalb des Einfahrtbereiches wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der B 493 nicht zu behindern.

Um zu überprüfen, ob die derzeitige Spuraufteilung der B 493 ausreicht, wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit ein Verkehrskonzept Edeka Rosche, Uelzener Straße erstellt (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Bremen, Dezember 2018, siehe Anhang). Die Untersuchung basiert auf dem Projektentwurf, in dem ca. 100 Stellplätze eingezeichnet sind. Die Ein- und Ausfahrt ist mit 12 m innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgte auf Grundlage der DTV-Werte 2015 (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen). Für die Spitzenstunde wurde der 10 %-Wert des DTV angesetzt. Zur Abschätzung der Verkehrsmengen im Quell- und Zielverkehr von und zum Bebauungsgebiet wurde zusätzlich eine Verkehrserzeugung durchgeführt, in der zwei Varianten betrachtet wurden. Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs an unsignalisierten Knotenpunkten wird die mittlere Wartezeit der Kfz-Ströme angesehen. Dabei wurde die Qualität des Verkehrsablaufs jedes einzelnen Nebenstroms getrennt ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Zunahme der durchschnittlichen Wartezeiten für die Kfz der Uelzener Straße marginal (< 3 s) ist. Die Zu- und Ausfahrt zum EDEKA ist mit dem derzeitigen Ausbauzustand der „Uelzener Straße“ für beide Untersuchungsvarianten in bester Verkehrsqualität leistungsfähig. Die geplante Lage der Zu- und Abfahrt führt zu keinerlei Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes auf der Uelzener Straße. Die Breite ($b = 12$ m zzgl. je 2 m Aufweitung innerhalb der B 493) ist auf den Lieferverkehr ausgelegt. Die Anlage von zusätzlichen Abbiegespuren ist nicht erforderlich.

Die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der ‚B 493‘ ist im Zuge der freien Strecke zu berücksichtigen. Das Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist bereit, eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, sofern eine Anbaufreiheit von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 493, gewährleistet und ein Blendschutz entlang der B 493 angelegt wird. Die



festgesetzte Stellplatzfläche hat einen Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B 493, der Blendschutz wird durch die Pflanzung einer Hecke gewährleistet.

Innerhalb des Sondergebietes werden Stellplatzflächen festgesetzt. Die angeordneten ca. 100 Stellplätze dienen dem Kundenverkehr und den Mitarbeitern. Die Stellplätze werden nicht nachts und an Sonn- und Feiertagen genutzt, so dass Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht absehbar sind.

Die Festsetzung über die Bepflanzung innerhalb der Stellplatzfläche soll eine klein-klimatische Aufwertung bewirken. Da die Stellplätze in der Regel vollversiegelt sind, können Baumanpflanzungen helfen, die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte zu regulieren und Schadstoffe und Stäube aus der Luft zu filtern.

Das gesamte Plangebiet gilt als vorbelastet durch die Verkehrsemissionen von der B 493. Nach Angaben der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der B 493 3.800 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 10,5 %. Mit einem Prognosezuschlag von 10 % errechnet sich nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 11,5 m von der Fahrbahnmitte bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h von tags: 63,6 dB(A), nachts: 55,5 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Gewerbegebiete, die für das Sondergebiet zugrunde gelegt werden, liegen bei tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A). Sie wird tagsüber eingehalten. Die Überschreitung des Nachtwertes um 0,5 dB(A) ist vernachlässigbar, da nachts der Lebensmittelmarkt nicht betrieben wird und die geringfügige Überschreitung zudem nicht mit dem menschlichen Ohr wahrnehmbar ist. Zudem weist das Baufenster 40 m Abstand zur Fahrbahn auf. Die vorgelagerten Stellplätze sind nicht immissionsempfindlich. Entsprechende Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen sind daher nicht notwendig.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt aus bodenschutzfachlicher Sicht einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor



mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Klimaschutz wird beim Bau des geplanten Lebensmittelmarktes berücksichtigt, da es nach dem neuesten Stand der Technik errichtet wird. Darüber hinaus können die geplanten Gehölzanpflanzungen helfen, die CO₂-Emissionen zu minimieren.

Städtebauliche Werte:

Sondergebiet Lebensmittel	ca. 0,86 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern	ca. 0,10 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,17 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,25 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 1,28 ha



12.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (entspricht Pkt. 1b) der Anlage 1 zum BauGB)

12.1.2.1 Fachgesetze

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen wurden für die jeweiligen Schutzgüter folgende Ziele und Grundsätze definiert:

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.



Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts - die Nutzbarkeit der Naturgüter - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere – die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie – die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
	Bundeswaldgesetz	Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine



	Landeswaldgesetz	ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.
Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind – der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, – Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten



	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
Luft	Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Le-



	Bundesnaturschutzgesetz	bensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Bundeswaldgesetz	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	Landeswaldgesetz	Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.

12.1.2.2 Fachpläne

Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 weist die B 493 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße aus. Sonstige zeichnerische Darstellungen sind für das Sondergebiet nicht vorgenommen.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2019 stellt Rosche als Grundzentrum mit den Schwerpunkten Wohnen und Arbeiten dar. Die B 493 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel ist als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen dargestellt.



Weitergehende umfangreiche Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Flächennutzungsplan, Raumordnung“ in der Begründung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche weist für das Plangebiet am westlichen Ortsausgang von Rosche folgende Flächennutzungen auf: Überörtliche Hauptverkehrsstraße, gemischte Baufläche (M) und Fläche für die Landwirtschaft. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 40. Änderung angepasst.

Die Planung sieht einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Die 40. Änderung weist daher ein Sondergebiet Lebensmittel aus. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung von einem nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Im SO Lebensmittel sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit Konzessionären mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² und die dazugehörigen Einstellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sind aperiodische Sortimente zulässig. Das Sondergebiet ist mit Grünflächen, Schutzpflanzung, in die landschaftliche Umgebung eingebunden.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die räumliche Nähe bestehen keine Bebauungspläne. Nördlich der B 493 besteht der Bebauungsplan Rosche West am Amselweg, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Daran angrenzend im Norden, nördlich der Bevenser Straße, gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Persiel an der Westerstraße, der ebenfalls ein WA festlegt.

Naturschutzfachliche Vorgaben

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Das Sondergebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG) gemäß Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Ca. 3,6 km nördlich des Sondergebietes liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ (DE2930-401). Ca. 8,2 km nordöstlich befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kammolch-Biotop Mührgehege/Oetzendorf“ (2929-331)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des geplanten Sondergebietes nicht vorhanden.

Die Staatliche Vogelschutzwarte des NLWKN führt die Flächen südlich der Straße „Am Spielplatz“ in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet als wertvollen Brutvogelbereich für den Ortolan.



Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (LRP, online 2018) wird für das Sondergebiet eine aktuelle Nutzung als Sandacker und für die Nachbarflächen als Gewerbeflächen, Baumkulturen, Einzel- und Reihenhausbauung angegeben. An der Bundesstraße sind zahlreiche Alleegebäume verzeichnet. Entwicklungsziel für den Bereich ist die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope.

Das Sondergebiet und die umgebenen Flächen werden im LRP als Bereich mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz geführt, da hier auf Teilflächen ein Gebiet der Schutzkategorie „Important Bird Area“ geführt wird, in der eine besondere Bedeutung für Vogelarten der Agrarlandschaft, insbesondere Heidelerche und Ortolan, vorhanden ist.

In der Umgebung gibt es folgende weitere im LRP herausgestellte Gebiete:

- Die westlich anschließenden Agrarlandschaften sind avifaunistisch in hohem Maße bedeutsam, insbesondere aufgrund der hohen Dichten von Ortolan und Heidelerche. Sie werden als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz genannt.
- Die Wippauniederung wird südlich der Bundesstraße auch in der Ortslage von Rosche aufgrund zahlreicher Kleinbiotope u.a. Auwaldreste und Brachflächen als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz beschrieben. Nördlich der Bundesstraße gilt die Niederung aufgrund von weiteren naturnahen nährstoffreichen Kleingewässern als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopschutz.
- Ein vermoortes Tälchen liegt im „Hohen Holz“ 1,5 km westlich von Rosche und hat eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopschutz.
- Der „Mulitz-Berg“ 0,8 km südwestlich von Rosche ist ein exponierter kleiner, historischer Waldkomplex mit bodensaurem Eichenmischwald und weist eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz auf.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden (entspricht Pkt. 2 der Anlage 1 zum BauGB)

12.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann (entspricht Pkt. 2a) der Anlage 1 zum BauGB)



12.2.1.1 Naturräumliche Lage

Der Planungsraum liegt gemäß dem „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ (vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>) in der naturräumlichen Haupteinheit 643.0 "Uelzener Becken und Ilmenauniederung" am östlichen Rand. Es schließt sich am östlichen Ortsrand von Rosche jenseits der Niederung der Wipperau die Haupteinheit 642 "Ostheide" mit der Untereinheit 642.50 „Hohe Geest“ an.

Das Uelzener Becken ist durch Grundmoränen und die Talsenke der Ilmenau geprägt und wird zumeist intensiv agrarisch genutzt. Die ursprünglich großflächig vorhandenen Heideflächen sind heute nur noch im Westen des Uelzener Becken auf Restflächen vorhanden. Natürliche Laubwaldflächen sind weitgehend in Kiefernforste umgewandelt.

An das Uelzener Becken grenzen im Norden die Emmendorfer Moränen und das Bevenser Becken. Im Osten zieht sich die Hohe Geest als randliche Erhebung glazialer Endmoränen bis in den Südosten und geht dort in die Bodenteicher Geest über. Südwestlich und westlich des Uelzener Beckens befindet sich die Lüßmoränen als Teil der Hohen Heide. Die Lüßmoränen bilden eine relativ ebene Hochfläche, haben eine schlechte Bodenqualität, sind dünn besiedelt und mit weitgestreckten Kiefernwäldern bestanden.

12.2.1.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotential einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor sowie im LK Uelzen die Karte der "potenziell natürlichen Vegetation" (PNV) auf der Grundlage der BÜK 50.

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.

Das Plangebiet im Westen von Rosche liegt in einem Bereich, für den als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Buchenwald des Tieflandes angegeben wird.

12.2.1.3 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Sondergebietes bestehen Beeinträchtigungen durch die Verkehrsemissionen der B 493. Sonstige Emissionen sind auch durch die landwirtschaftlichen Nutzungen auf den umgebenden Ackerflächen möglich.

**Bewertung:**

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Verkehrsemissionen der B 493. Die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen beeinträchtigen lediglich geringfügig. Für die Erholungsnutzung besitzt das Areal wegen der direkten Lage an der B 493 keine besonderen Qualitäten.

12.2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Für das Gebiet und sein Umfeld lagen keine flächenscharfen Daten zum Biotopbestand sowie zu Flora und Fauna vor.

Eine Geländebegehung zur Erfassung des Biotopbestands sowie zur Untersuchung der Eignung vorhandener Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten wurde am 06. Dezember 2018 durchgeführt. Zur Beachtung **artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG** liegt ein gesonderter Fachbeitrag vor.

Biotoptypen und Flora (Abb. 3)

Die Biotoptypenerfassung ist gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2016) vorgenommen worden. Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags“ (2013), dem sogenannten Städtetagmodell, in Verbindung mit der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ (O. von Drachenfels, 2012). Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine **Wertigkeit zwischen 0 und 5** zugeordnet:

Wert	Bedeutung
5	sehr hoch
4	hoch
3	mittel
2	gering
1	sehr gering
0	weitgehend ohne Bedeutung

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Die größte Teil des Sondergebietes wird im Süden von einem Sandacker (Biotoptyp AS, Wertstufe 1) eingenommen. Zum Zeitpunkt der Biotoperfassung am 06. Dezember 2018 war der Acker mit Gründünger bestanden. Die Nutzung findet bis zur Grundstücksgrenze statt, so dass es keine Übergangsbiopte gibt.



Eine Halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (Biotoptyp UHM, Wertstufe 3) wächst auf den Randstreifen beidseitig der Uelzener Straße im Norden und anschließend zu der Ackerfläche. Diese wird unterbrochen durch einen asphaltierten Fuß- und Radweg sowie den Zufahrten zur Tankstelle und zum Acker. Das Artenspektrum setzt sich u.a. zusammen aus allgemein verbreiteten Arten wie Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gemeinem Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gemeiner Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*). Im südlichen Streifen der Halbruderalen Gras- und Staudenflur zum Acker hin befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser war zum Kartierungszeitpunkt trocken und wies in der Vegetation keine Nässezeiger auf.

Auf dem südlichen Ruderalstreifen steht an der westlichen Grenze eine Linde (*Tilia spec.*).

Angrenzende Biotope

Die Verkehrsflächen der Tankstelle (Biotoptyp OAV) im Osten sind versiegelt und vegetationsfrei. Angrenzend wird ein ca. ein Meter breiter Randstreifen durch Holzhackschnitzel vegetationsfrei gehalten. Im Südwesten und Osten des Tankstellengeländes befindet sich eine Strauchhecke (Biotoptyp HFS) aus Feldahorn (*Acer campestre*) mit einem Stammdurchmesser bis 15 cm, einzelnen Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Mahonie (*Mahonia aquifolium*).

Den Gehölzbestand im Südwesten der Tankstelle umgeben ein etwa 1,5 m tiefes Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulde, in der das Oberflächenwasser des Tankstellengeländes gesammelt wird. Zum Erfassungszeitpunkt war das Becken trockengefallen und wies in der Vegetation keine Nässezeiger auf. Neben Gebüschaufwuchs dominiert die Fläche als eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Biotoptyp UHM), u.a. mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Braunmoosen.

Im Südosten wird das Tankstellengelände durch eine ca. 1 m breite einreihige Zierhecke (Biotoptyp BZH) aus 2,5 m hohen Buchen begrenzt.

Die von den beiden Zufahrten begrenzte Fläche im Norden der Tankstelle ist eine gärtnerisch gepflegte Grünanlage mit standortfremden Pflanzen und niedrigen Ziersträuchern (Biotoptyp PZA).

Auf dem Ruderalstreifen stehen westlich des Sondergebietes vier Linden (*Tilia spec.*) mit einem Stammdurchmesser bis 1 m und vor der Tankstelle eine Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,2 m.

Westlich des Sondergebietes an der Uelzener Straße befindet sich eventuell ein historischer Siedlungsplatz, der mit einer Mauer zum Feld hin eingefriedet ist. An dieser niedrigen Mauer steht eine Baumreihe aus mittelalten Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Innenliegend umrundet ein Feldweg einen Blaufichtenforst.

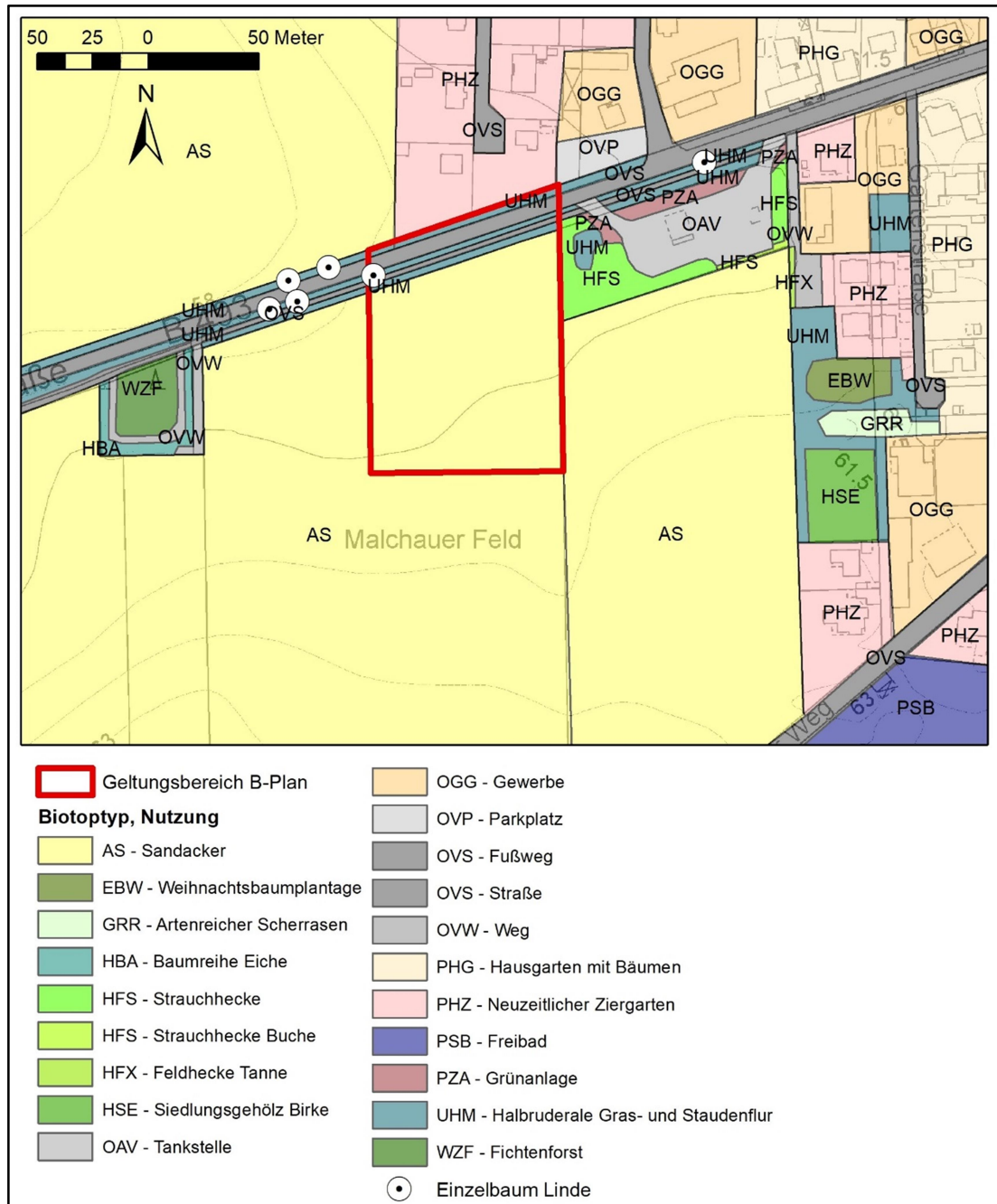


Abbildung 3: Biotoptypen im Sondergebiet und auf den angrenzenden Flächen
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, AK 5 LGLN © 2018)



Im Südosten des Sondergebietes grenzt ein weiterer Sandacker (Biotoptyp AS) an. Dieser war zum Zeitpunkt der Biotoperfassung eine Schwarzbrache. In der vergangenen Vegetationsperiode wurden hier Kartoffeln angebaut.

Das Dorfgebiet von Rosche nördlich der Uelzener Straße und östlich des Sondergebietes besteht aus Einfamilienhäusern mit neuzeitlichen Ziergärten und älteren Wohnhäusern mit Hausgärten und Bäumen, sowie Gewebeflächen mit Parkplätzen. Im Westen ist der Ortsrand zum Acker hin durch eine Nadelhecke und einen Metallgitterzaun markiert. Südöstlich des Sondergebietes ist das Siedlungsgebiet aufgelockert durch Halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte, eine Weihnachtsbaumplantage, Artenreiche Scherrasen und einem dichten Siedlungsgehölz aus jungen Birken.

Fauna

Der Sandacker und der Ruderalstreifen beidseitig der Uelzener Straße verfügen nur über eine sehr eingeschränkte Bedeutung als Habitatstruktur für häufigere und anspruchslose Tier- und Pflanzenarten.

Die Linde an der Uelzener Straße im Nordwesten des Sondergebietes weist aufgrund ihres Alters und eines Stammdurchmessers von 0,7 m geeignete Habitatstrukturen für Bäume bewohnende Fledermausarten auf. Höhlen, Nistkästen oder Nester wurden bei der Sichtkontrolle nicht gefunden.

Die angrenzenden Gehölze, u.a. auf dem Tankstellengelände, weisen nur wenig Totholz und Stammanrisse auf. In kleineren Höhlen oder Nischen können frei brütende Vogelarten hier dennoch geeignete Habitatstrukturen finden. Als Sommerquartier für Bäume bewohnende Fledermausarten ist der Baumbestand eingeschränkt geeignet, daneben kann er als Wirbellosenlebensraum dienen.

Bewertung:

Der Bereich des Baugebietes „Malchauer Feld“ weist für einige häufigere Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitatstrukturen auf. Insgesamt kommt dem Gebiet aber eine unterdurchschnittliche Lebensraumbedeutung zu.

Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Sondergebietes. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht.

Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Begehung im Dezember 2018 nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist. Eine dau-



erhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung werden die potenziell im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten genannt. Dazu gehören vor allem einige Fledermaus- und Vogelarten. Darüber hinaus sind Vorkommen weiterer Säugetierarten, z. B. aus den Gruppen der Mäuse, sowie von Insekten (z. B. Laufkäfer, Bienen und Hummeln) möglich. Auch für Arten aus der Gruppe der Amphibien ist von einer Nutzung des Gebietes als Landlebensraum auszugehen.

12.2.1.5 Schutzgut Fläche, Relief, Geologie und Boden

Die folgenden Angaben beruhen auf Informationen des Online-Kartenservers NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem).

Fläche

Die Größe des Plangebietes „Malchauer Feld“ beträgt 10.281 m². Neben einem Sondergebiet „Lebensmittel“ mit einem 3.558 m² großen Bau Feld für einen Edeka-Markt sind 3.995 m² für Stell- und Verkehrsflächen sowie Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 6 m im Westen und Süden und einer Gesamtfläche von 1.000 m² vorgesehen. Hierzu gehört auch noch eine schmale Anpflanzung von 1 m Breite und 66 m Länge an der Grenze zur Uelzener Straße. Der Bebauungsplan umfasst außerdem 1.662 m² Straßenverkehrsfläche. Dazu zählen die Bundesstraße, die beidseitigen Ruderalstreifen und der Gehweg.

Relief

Das Sondergebiet liegt in fast ebenem Gelände mit einem leichten Anstieg der topographischen Höhen vom Norden mit 59,5 m an der Uelzener Straße nach Süden auf 61,0 m über NN. Außerhalb des Sondergebietes fällt das Relief nach Osten zum Tal der Wipperau in der Ortslage Roche auf 53,0 m ab.

Geologie

Ausgangsgestein sind glazifluviale Sande des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit.

Bodentyp

Auf dem sandigen, sommertrockenen, schwach mit Nährstoffen versorgten Standort haben sich Podsol-Braunerde-Böden entwickelt. Durch den Pflughorizont mit 30 cm Tiefe ist die natürliche Bodenentwicklung durch die menschliche Nutzung überprägt. Die ursprüngliche Braunerde verarmte durch Verwitterungs- und Verlagerungsvor-



gänge und es entwickelte sich ein Übergangsboden mit Bleichhorizont zum Podsol.

Landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität

Die Böden im Sondergebiet weisen ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Boden- und Ackerzahl betragen zwischen 41 bzw. 43 Punkte und 48 bzw. 50.

Bewertung:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Uelzener Straße im Norden und der Straße „Am Spielplatz“ im Süden ist als überprägter Naturboden einzustufen. Durch das mittlere Ertragspotenzial kommt dem Boden keine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung zu. Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen nicht vor.

12.2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer / Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Sondergebiet nicht vor. Das nächste Fließgewässer ist die in ca. 680 m Entfernung verlaufende Wipperau in Rosche mit einer Fließrichtung nach Nordwesten.

Das Sondergebiet weist terrestrische Böden auf, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 52,5 m bis 55 m über NN. Die Wasserdurchlässigkeit der sandigen Böden ist hoch. Das Grundwasser kann sich in diesen Gesteinen gut bewegen und ist relativ gleichmäßig verteilt.

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers:

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit Werten zwischen 151 und 200 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als durchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen.

Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung:

Das Schutzz Potenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem Flurabstand von 5 – 10 m zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche und aufgrund des Fehlens potenzieller Barrieregesteine als mittel bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als mittel einzustufen.

12.2.1.7 Schutzgut Luft und Klima

Das Sondergebiet liegt großklimatisch in der subatlantischen, gemäßigten Zone mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen. Der jährliche Niederschlag beträgt 619 mm im Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung.



Der Raum ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die Offenflächen haben vor allem in Verbindung mit den angrenzenden Acker- und Grünflächen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Eine Belastung des Klimas findet durch Immissionen im Siedlungsraum von Rosche, durch den Straßenverkehr insbesondere auf der Bundesstraße 493 und durch Tiermastanlagen in der Umgebung statt.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen im Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse geprägt.

12.2.1.8 Schutzgut Landschaft

Der Nahbereich des Landschaftsbildes wird durch die Lage am Ortsrand Rosches und dem Kontrast zwischen der Dorfstruktur im Osten und Norden und der Agrarlandschaft im Westen und Süden bestimmt. Neben der an das Sondergebiet angrenzenden Tankstelle finden sich weitere moderne Zweckbauten von verschiedenen Gewerbetreibenden. Auffällig ist ein großes, scheunenartiges Holzgebäude eines Zimmereibetriebes. Die funktional bestimmte Bauweise bewirkt, dass sich die Gebäude kaum in das gewachsene Ortsbild einfügen. Sie haben vielmehr eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung. Die Struktur der Wohnbebauung in Rosche ist heterogen. Einerseits gibt es zahlreiche historische Wohngebäude aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts mit alten Baumbestand und typischen Nebengebäuden, daneben aber auch viele neue Einfamilien- und Reihenhäuser, die mit neuzeitlichen Ziergärten eingegrünt sind.

Eine eher negative Landschaftsbildwirkung entfaltet der wenig eingegrünte westliche Ortsrand südlich und nördlich der Uelzener Straße. Die Straße selbst hatte laut Landschaftsrahmenplan eine Ausprägung als Allee mit älterem Baumbestand. Dieser Alleecharakter ist heute nicht mehr vorhanden.

Das Landschaftsbild Rosches ist insgesamt von mittlerer historischer Kontinuität sowie mittlerer Vielfalt und Naturnähe.

Im Fernbereich schließen östlich des Sondergebietes und dem Ortskern zunächst die Wipperrauniederung mit einem Supermarkt in der Tallage und weitere Neubaugebiete an. Die geschlossene Bebauung von Rosche mit überwiegend neuzeitlichen Wohnhäusern abseits der Bundesstraße und älteren Gebäuden besonders entlang der Bundesstraße zeigt eine Strukturvielfalt mit eingeschränkter historischer Kontinuität.



Nach Westen und Nordwesten hin wird das Landschaftsbild von einem hohen Offenlandanteil bestimmt. Vielfalt und Natürlichkeit sind hier aufgrund der überwiegend ausgeräumten Ackerflächen mit einem eher geringen Anteil strukturbildender Elemente im Nahbereich nur als gering ausgeprägt zu betrachten, im Nordwesten Richtung Borg nimmt die Strukturierung zu, so dass Vielfalt und Natürlichkeit dort mit mittel bewertet werden. Im Süden beeinträchtigen die weithin sichtbaren Windkraftanlagen des Windparks Nateln das Landschaftsbild. Ebenso wirken die auffälligen Lüftungen eines zum Freibad gehörenden Blockheizkraftwerkes am südwestlichen Ortsrand von Rosche störend. Im weiteren Umfeld haben in der freien Landschaft stehende landwirtschaftliche Gebäude aus Wellblech, Biogasanlagen, moderne Schweinemastställe u.a. einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Andererseits nehmen im weiteren Umfeld strukturgebende Elemente wie Feldgehölze und Baumreihen zu. Auch sind die umgebenden Höhenzüge mit Wald bestanden. Dies sind zwar zumeist Kiefernforste, aber für das Landschaftsbild wirken sie naturnah und zeigen eine historische Kontinuität.

Insgesamt überwiegen im Fernbereich naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit einem mittleren Landschaftsbildwert.

Bewertung:

Zusammenfassend haben das Sondergebiet und seine Umgebung einen eingeschränkten bis mittleren Landschaftsbildwert bei einer zumeist durchschnittlichen historischen Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe. Beeinträchtigungen bestehen durch Windkraftanlagen, Verkehrstrassen sowie durch Gewerbebauten im Ortsbereich.

12.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Baudenkmale liegen nicht in der Umgebung des Plangebietes, so dass die bau- und denkmalpflegerischen Belange nicht beeinträchtigt werden.

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.

Bewertung:

In der weiteren Planung ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälen zu rechnen. Es sind die entsprechenden Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zum Umgang mit Bodenfunden zu beachten.



12.2.1.10 Zusammenfassende Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen der B 493. Darüber hinaus wird der Mensch durch die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen geringfügig beeinträchtigt. Das Sondergebiet weist für einige häufigere Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitatstrukturen auf. Insgesamt kommt dem Plangebiet aber eine unterdurchschnittliche Lebensraumbedeutung zu. Die Biotopkartierung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen. Eine generelle Unzulässigkeit des Eingriffs aus Gründen des Biotopschutzes besteht somit nicht. Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Begehung im Dezember 2018 nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist. Eine dauerhafte und wiederkehrende Nutzung durch bestandsgefährdete oder seltene Tierarten ist ebenfalls nicht zu erwarten. Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien besteht nicht. In einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag zur Bauleitplanung werden die potenziell im Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten genannt. Dazu gehören vor allem einige Fledermaus- und Vogelarten. Darüber hinaus sind Vorkommen weiterer Säugetierarten, z. B. aus den Gruppen der Mäuse, sowie von Insekten (z. B. Laufkäfer, Bienen und Hummeln) möglich. Auch für Arten aus der Gruppe der Amphibien ist von einer Nutzung des Gebietes als Landlebensraum auszugehen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Uelzener Straße im Norden und der Straße „Am Spielplatz“ im Süden ist als überprägter Naturboden einzustufen. Durch das mittlere Ertragspotenzial kommt dem Boden aber keine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung zu. Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen nicht vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Sondergebiet mit Werten zwischen 151 und 200 mm/a im langjährigen Mittel bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als durchschnittlich bedeutend für die Leistungsfähigkeit des Grundwassers einzustufen. Das Schutzpotenzial der anstehenden Gesteine im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen, wird gemäß NIBIS-Server bei einem Flurabstand von 5 – 10 m zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche und aufgrund des Fehlens potenzieller Barrieregesteine als mittel bewertet. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit gegenüber Eintrag von grundwasserverunreinigenden Stoffen als mittel einzustufen. Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen im Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse geprägt. Das Sondergebiet und seine Umgebung haben einen eingeschränkten bis mittleren Landschaftsbildwert bei einer zumeist durchschnittlichen



historischen Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe. Beeinträchtigungen bestehen durch Windkraftanlagen, Verkehrsstrassen sowie durch Gewerbebauten im Ortsbereich. 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.

12.2.1.11 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnte eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiterhin erfolgen. Gehölzanpflanzungen würden nicht vorgenommen werden, der Nadelwald würde nicht in einen standorttypischen Laubwald umgewandelt werden. Das Grundzentrum Rosche würde den Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung in der Samtgemeinde Rosche nicht erfüllen.

12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (entspricht Pkt. 2b) der Anlage 1 zum BauGB)

12.2.2.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Malchauer Feld werden folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter vorbereitet:

Auswirkungen auf die Schutzgüter			
Wirkpfad	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation	X	X	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	X		
Änderung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung		X	
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	X		X
Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	X		X
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luft-		X	



feuchte			
Landschaftsüberformung durch Errichtung von Gebäuden		X	

bb) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen zu berücksichtigen ist

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, chemische Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten und Lebensgemeinschaften. Durch den Baustellenbetrieb ist darüber hinaus mit einer Beschädigung oder dem Verlust von angrenzenden Flächen zu rechnen.

Die Eingriffe in den Biotopbestand sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten. Die Beeinträchtigung ist wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope nachhaltig wirksam. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen müssen durch geeignete Maßnahmen, die im nachgeordneten Planverfahren festzulegen sind, ausgeglichen werden.

Durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung ist auch eine Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten, da Tier- und Pflanzenarten ihren Lebensraum verlieren.

Im Zusammenhang mit der Planung sind des Weiteren die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Für die Planung im Baugebiet „Malchauer Feld“ ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Demnach weist das Untersuchungsgebiet für eine Reihe von Vogel- und Säugetierarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden unter der Voraussetzung jedoch nicht erfüllt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchszeit und der Hauptaktivitätsphase von Fledermäusen und Amphibien, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Schutzgut Fläche, Boden

Im 10.281 m² großen Plangebiet „Malchauer Feld“ ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb des 8.619 m² großen Sondergebiets Lebensmittel eine Bodenversiegelung von maximal 6.895 m² möglich (Tab. 1).



Versiegelung, Überbauung und Teilversiegelung bewirken einen Verlust der Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens und stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung dar.

Schutzgut Wasser

Im Sondergebiet und im Nahbereich befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Durch die mögliche Versiegelung geht im Baugebiet maximal 6.895 m² Fläche als Retentionsfläche verloren. Dies bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (Regenwasserversickerung auf dem Grundstück, nicht versiegelte Nebewegflächen, hoher Grünflächenanteil auf dem Baugrundstück) sollten die Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser daher minimiert werden. In diesem Fall sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Luft, Klima

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung der Baustelle muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Das bisherige Kleinklima von Ackerflächen wird durch Überbauung verändert. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Es handelt sich aufgrund des kleinflächigen Eingriffs jedoch nur um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Klima / Luft führen.

Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen kann es zu Luftverschmutzungen durch Stäube, Gase und Aerosole sowie Verlärmung kommen, die durch die geplante Eingrünung vermindert werden. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Schutzgut Landschaft

Die Überbauung der ortsnahen Ackerfläche führt einerseits zu einer zunehmenden Verfremdung des Landschaftsbildes durch landschaftsuntypische Konturen im Nahbereich, andererseits bestehen durch die Tankstelle, die Gewerbeflächen und die Wohnbebauung bereits Vorbelastungen. Zwar wird das geplante Gebäude sich in seine Kontur und seinem baulichen Charakter vom bisherigen Bild des Dorfrandes abheben. Durch eine Eingrünung mit Laubhölzern nach Westen und Süden auf einen 6 m breiten Streifen wird es aber so abgeschirmt werden, dass die visuelle Erlebbarkeit der Landschaft nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt wird.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren ist auf § 14 (1) und § 14 (2) NDSchG hinzuweisen, wonach bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler gemeldet werden müssen, was auch für ausführende Baufirmen gilt. Die Unterlassung einer Fundmeldung stellt eine erhebliche Ordnungswidrigkeit dar.

Der Beginn von Erdarbeiten im genannten Bereich ist der Kreisarchäologie rechtzeitig anzuzeigen, um eine Baubeobachtung sicher zu stellen. Dazu sollten Prospektionsmaßnahmen im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt werden, um eine entsprechende Planungssicherheit für das Vorhaben zu gewährleisten. Dies kann zeitnahe vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durch Abschieben des Oberbodens erfolgen. Die Kosten eventueller archäologischer Maßnahmen trägt nach § 6 (3) NDSchG der Verursacher. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht gegeben.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der zusätzlichen Bebauungen in den Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und biologische Vielfalt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Einwirkungsbereich des Sondergebietes liegen keine gemeinschaftsrechtlich bedeutenden Schutzgebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutzgebiete).

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele der Gebiete nicht zu rechnen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen entstehen in Form von Lärm und Luft sowohl beim Bau der geplanten Vorhaben als auch beim Betrieb. Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien ergebenden Lärm- und Luftgrenzwerte werden eingehalten, so dass die klimatischen Belastungen nicht als erheblich eingestuft werden.

Innerhalb des Sondergebiets wird ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Ab-



wässern gewährleistet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrt entsprechend ausgebaut ist.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Eine Beeinträchtigung besteht durch die verkehrlichen Emissionen des Anlieferverkehrs und der Besucher des Marktes. Geplant sind ca. 100 Stellplätze, die regelmäßig durch die Kunden angefahren werden. Die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen beeinträchtigen lediglich geringfügig. Für die Erholungsnutzung besitzt das Areal keine besonderen Qualitäten.

Außergewöhnliche Gefährdungen sind mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes nicht verbunden, da ausschließlich nicht gefährliche Abfälle gehandhabt werden. Erhöhte Risiken durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu befürchten. Der Brandschutz wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beachtet.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Negative Auswirkungen auf die Umgebung durch eine mögliche Kumulierung der Vorhaben sind nicht absehbar. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Größe des Sondergebiets haben weder die allgemeine luftreinigende und klimaausgleichende Funktion der Offenlandflächen noch die Immissionen durch Fahrzeugverkehr nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse überprägt.

Die Vorhaben im Sondergebiet sind nicht durch klimatische Auswirkungen in Folge



des Klimawandels betroffen.

Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist erwünscht. Die geplanten baulichen Anlagen werden nach dem Stand der Technik errichtet.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die geplanten Techniken und Stoffe, die beim Gebäude des Lebensmittelmarktes eingesetzt werden sollen, entsprechen dem neuesten Stand der Technik. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

12.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen (entspricht Pkt. 2c) der Anlage 1 zum BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

12.2.3.1 Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (BauGB § 1a, BNatSchG § 15 Abs. 1 und § 18 Abs. 1).



Zur Unterstützung der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und die Regulierung des Regenwasserabflusses sollte eine Bodenversiegelung durch weitgehenden Verzicht auf vollversiegelte Bauweisen erfolgen. Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, auf den unbebauten Freiflächen im Baugebiet und den angrenzenden Anpflanzungsflächen sowie innerhalb des Straßenseitenraumes zu versickern. Während das Oberflächenwasser von Dachflächen über Versickerungsanlagen (Schächte, Mulden, Rigolen) einer Versickerung zugeführt werden kann, sollte das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen diffus und möglichst großflächig über bewachsene Flächen oder Randstreifen abgeleitet werden.

Die Linde am westlichen Rand der Bundesstraße wird aus artenschutzrechtlichen Gründen als zu erhalten festgesetzt. Sie gilt als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermausarten.

12.2.3.2 Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Für verbleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern 1 sind auf einer Fläche von 66 m² Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 festgesetzt. Auf einer Fläche von 1.000 m² sind Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und –sträuchern 2 gemäß Pflanzliste 2 vorgesehen.

Ziel der Maßnahme ist die landschaftsgerechte Eingrünung des Einkaufsmarktes sowie die Entwicklung neuer Tier- und Pflanzenlebensräume.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden. Um dennoch einen adäquaten Ersatz für die verloren gehenden Werte und Funktionen des Naturhaushalts zu schaffen, werden externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen in der Gemarkung Nateln festgesetzt (Abb. 4). Ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriffsraum und externen Ausgleichsfläche ist aufgrund der gleichen naturräumlichen Lage und der geringen Entfernung von ca. 1,0 km gegeben.

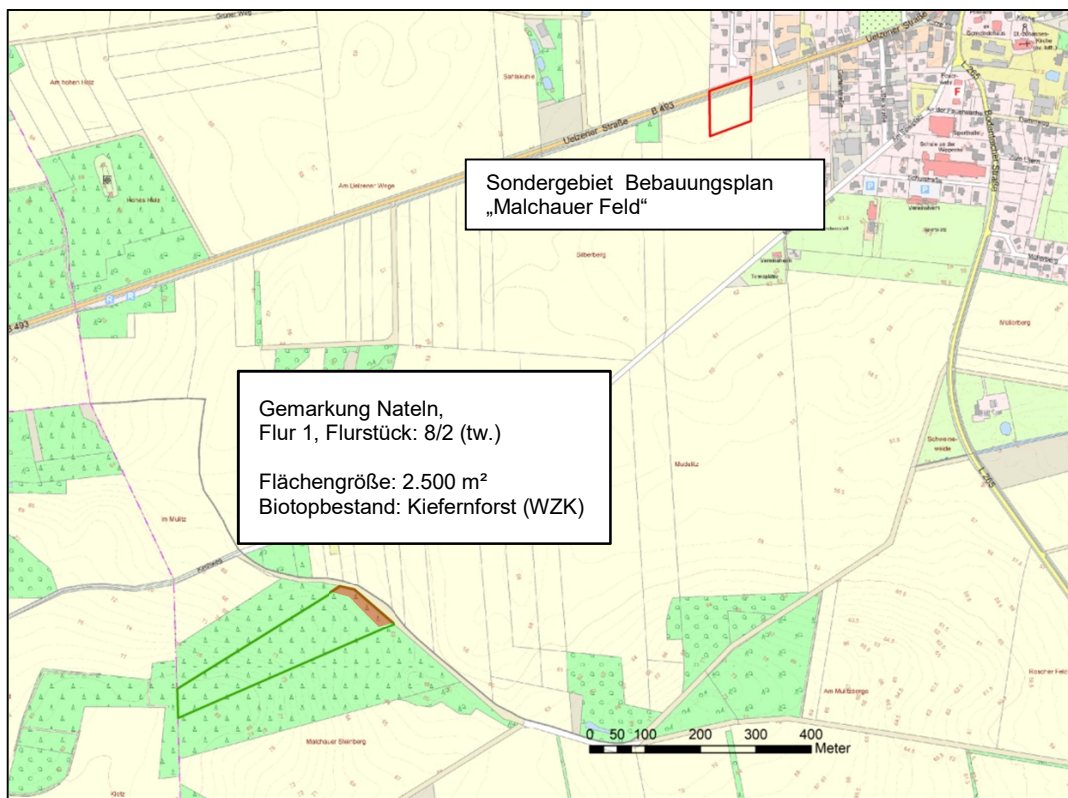


Abbildung 4: Geltungsbereich mit Sondergebiet (rot) und Lage der Ersatzfläche (orange) für Eingriffe in den Naturhaushalt

[Kartengrundlage: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, AK 5, DTK 25, LGLN © 2018]

Lage

Die Ersatzfläche liegt ca. 1,0 km südwestlich von Rosche innerhalb eines größeren Kiefernforstes. Es handelt es sich um eine 2.500 m² große Teilfläche am Nordostrand des Flurstücks 8/2, Flur 1, Gemarkung Nateln, welches eine Gesamtgröße von 29.656 m² hat.

Zustand der Fläche

Die Ersatzfläche wird aktuell von einem mittelalten Kiefernforst (**Biototyp WZK**, Wertstufe 2) auf einem mäßig frischen und mäßig mit Nährstoffen versorgten Sandstandort eingenommen.

Ziel der Maßnahme

Ziel ist die Entwicklung eines Waldrands magerer, basenarmer Standorte (Biototyp WRA). Dies führt sowohl zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes als auch zu einer Erhöhung der Biodiversität.

Durchführung

Zu entwickeln ist ein gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzender standorttypischer Waldrand mit einem vorgelagerten Saumstreifen.



Auf einer Breite von 10 m ist benachbart zu dem östlich an das Flurstück angrenzenden Wirtschaftsweg ein gehölzfreier Saumstreifen anzulegen. Der dortige Kiefernbestand sowie jüngerer Laubgehölzaufwuchs ist zu entfernen, ältere Laubgehölze heimischer Arten sind im Bestand zu belassen. Die Fläche ist anschließend der freien Sukzession zu überlassen, so dass sich dort eine standortgerechte Waldsaumvegetation entwickeln kann. Alle 2 Jahre erfolgt ab Oktober eine Pflegemaßnahme.

Westlich anschließend an den Saumstreifen ist auf einer Breite von 15 m ein struktur- und artenreicher Waldrand zu entwickeln. Der vorhandene Kiefernbestand auf dieser Fläche wird im Vorwege zunächst stark durchforstet. Im Zuge der Auflichtung werden auch nichtheimische Laubgehölze entfernt, heimische Laubgehölze werden hingegen im Bestand belassen. Nachfolgend erfolgt eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen. Der Pflanzverband beträgt 2 x 2 m. Es sind nur autochthone Bäume und Sträucher anerkannter Herkünfte aus der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Pflanzfläche ist gegen Wildverbiss zu schützen. Die forstliche Nutzung muss dem Kompensationsziel (struktureicher Waldrand / Laubwald) entsprechen.

Festsetzung

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag mit Vorhabenträger und Flächeneigentümer zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme abgeschlossen.

Gegebenenfalls erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, z. B. der Rückbau von Wildschutzmaßnahmen oder die Waldrandpflege, sind sicherzustellen und können ggf. durch den zuständigen Bezirksförster durchgeführt werden.

Tabelle 1: Bestand und Planung / Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Bestand				Planung				Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Biotoptyp / Nutzung*	Fläche [m²]	Wert	Flächenwert	Biotoptyp / Nutzung*	Fläche [m²]	Wert	Flächenwert	
				Sondergebiet Lebensmittel(SO), GRZ 0,8				
AS	6.895	1	6.895	Versiegelung	6.895	0	0	6.895
AS	1.066	1	1.066	Schutzpflanzung	1.066	3	3.198	-2.132
AS	658	1	658	Grün	658	1	658	0
Straßenverkehrsfläche				Straßenverkehrsfläche				
OVS	1.586	0	0	OVS	1.586	0	0	0
UHM	76	3	228	Versiegelung Zufahrt	76	0	0	228
Summe	10.281		8.847		10.281		3.856	4.991

*Biotoptypen:

AS: Sandacker
UHM: Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
OVS: Straße

**Tabelle 2: Bilanzierung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs außerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets**

$$\begin{array}{rcl}
 & - & 3.856 \text{ Flächenwert Eingriffsfläche (Planung)} \\
 = & \underline{\quad} & \mathbf{-4991} \quad \text{Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung bereits durch den} \\
 & & \text{bestehenden B-Plan ausgeglichener Eingriffe}
 \end{array}$$

X	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
	0 (Kompensation erbracht)
	< 0 (Überkompensation)

Berechnung des Ersatzflächenwertes							
Externe Kompensationsfläche	Fläche (m ²)	Wert	Flächen- wert	Externe Kompensationsfläche (Planung)	Fläche (m ²)	Wert	Flächen- wert
Kiefernforst (WZK)	2.500	2	5.000	Waldrand (WAR)	2.500	4	10.000
Fläche gesamt (m ²)	2.500			Fläche gesamt (m ²)	2.500		
Flächenwert (Ist-Zustand)		Gesamt	5.000	Flächenwert (Planung)		Gesamt	10.000

Ermittlung des vorgesehenen Kompensationswertes

$$\begin{array}{rcl}
 & & 5.000 \text{ Flächenwert Kompensationsfläche (Ist-Zustand)} \\
 & - & 10.000 \text{ - Flächenwert Kompensationsfläche (Entwicklungsziel)} \\
 = & \underline{\quad} & \mathbf{-5000} \quad \text{vorgesehene Kompensation (Ausgleich u. Ersatz)}
 \end{array}$$

Ergebnis

$$\begin{array}{rcl}
 & & 4.991 \text{ Kompensationsbedarf (auf der Eingriffsfläche)} \\
 & - & \mathbf{-5000} \text{ vorgesehene Kompensation (zusätzliche Kompensationsfläche)} \\
 = & \underline{\quad} & \mathbf{-9} \quad \text{Kompensationsbedarf}
 \end{array}$$

	> 0 (zusätzlich zu leistende Kompensation auf externen Flächen)
	0 (Kompensation erbracht)
X	< 0 (Überkompensation)



Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) angewendet. Ziel der Berechnung ist die nachvollziehbare, standardisierte Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu ist der Flächenwert der Biotoptypen auf der von dem Eingriff betroffenen Fläche vor dem Eingriff zu erfassen. Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt durch Vergabe von Wertfaktoren (Wertstufe 0 bis 5) für einzelne Teilflächen auf der Grundlage der Biotoptypen und deren Bewertung (vgl. Kap. 11.2.1.4). Diese biotopbezogenen Wertfaktoren werden mit den Flächengrößen multipliziert. Dem wird nach dem gleichen Verfahren der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung) gegenübergestellt. Die Differenz zwischen den Werten für die Flächen im Bestand und nach Durchführung der Planung bildet den Kompensationsbedarf in Wertpunkten ab (Tabelle 1).

12.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl (entspricht Pkt. 2d) der Anlage 1 zum BauGB)

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 Versorgungsbereichs 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.



12.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (schwere Unfälle und Katastrophen) (entspricht Pkt. 2e) der Anlage 1 zum BauGB)

Außergewöhnliche Gefährdungen sind mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes nicht verbunden, da ausschließlich nicht gefährliche Abfälle gehandhabt werden. Schwere Unfälle und Katastrophen sind nicht zu befürchten.

12.3 Zusätzliche Angaben (entspricht Pkt. 3 der Anlage 1 zum BauGB)

12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (entspricht Pkt. 3a) der Anlage 1 zum BauGB)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese Untersuchungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Ergänzend zu den Biotoptypenkartierungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises erfolgte eine örtliche Bestandsaufnahme, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.

12.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (entspricht Pkt. 3b) der Anlage 1 zum BauGB)

Die konkreten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben der TA Luft und TA Lärm auf der Grundlage der nach § 4 Abs. 3 BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden. Nach Realisierung der Vorhaben ist eine Überprüfung nach 2 Jahren geplant.

12.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 des BauGB (entspricht Pkt. 3c) der Anlage 1 zum BauGB)

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 nachbarschaftli-



chen 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. 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Malchauer Feld keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Rosche, den

Gemeindedirektor



Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (entspricht Pkt. 3d) der Anlage 1 zum BauGB)

Altmüller, R. & H.-J. Clausnitzer (2010): Rote Liste der Libellen Niedersachsens und Bremens. 2. Fassung, Stand 2007. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03. S. 212-236. Hannover.

Assmann, T., W. Dormann, H. Främbis, S. Gürlich, K. Hankdke, T. Huk, P. Sprick & H. Terlutter (2002): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Sandlaufkäfer und Laufkäfer (Coleoptera: Cicindelidae et Carabidae) mit Gesamtartenverzeichnis, 1. Fassung vom 1.6.2002, S. 70-95. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03.

BMS Umweltplanung: Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Landkreis Uelzen 2012

Garve, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1. 3. 2004. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04

Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung. 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52/2015: 19-67. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hg.). Hilpoltstein.

Gürlich, S., R. Suikat, W. Ziegler (1995): Katalog der Käfer Schleswig-Holsteins und des Niederelbegebietes. In: Verhandlungen des Vereins für Naturwissenschaftliche Heimatforschung zu Hamburg e.V. Band 41.

Heckenroth, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - 1. Fassung vom 1.1.1991. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/93.

Klausnitzer, B., U. Klausnitzer, E. Wachmann, Z. Hromádka (2016): Die Bockkäfer Mitteleuropas. Cerambycidae. Die Neue Brehm-Bücherei 499: Band 1 und 2. 692 S. Magdeburg.

Koperski, M. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Moose in Niedersachsen und Bremen.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2011.

Krüger, T. & M. Nipkow (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/15.

Krüger, T., Ludwig, S. Pfützke & H. Zang (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Natursch. u. Landespf. Niedersachsen Heft 48. Hannover.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

LANA, Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Lobenstein, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. Informationsdienst Naturschutz



Niedersachsen 3/04.

Müller-Motzfeld, G. (Hrsg.) (2004): Carabidae (Laufkäfer). In: Freude, H., Harde, K. W., Lohse, G.A. & Klausnitzer, B.: Die Käfer Mitteleuropas. Heidelberg.

NABU, Naturschutzbund Deutschland (online 2017): batmap. - <http://www.batmap.de/web/start/karte>

NLÖ - Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2004a): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Bearbeitung: E. Bierhals, O. v. Drachenfels, M. Rasper. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24. Jg. Nr. 4, S. 231-240. Hildesheim.

NLÖ - Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2004b): Arbeitshilfe Boden und Wasser im Landschaftsrahmenplan. Bearbeitet: S. Jungmann, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 24 Jg. Nr. 2, S. 77-176. Hildesheim.

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2017): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html.

Podlucky, R. & Fischer, C. (2013): Rote Listen der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen – 4. Fassung, Stand Januar 2013. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

Theunert (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten, Stand 1. November 2008. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/08.

Wachmann, E. R. Platen, D. Barndt (1995): Laufkäfer. Beobachtung. Lebensweise. Augsburg

Zahradnik, J. (1985): Käfer Mittel-und Nordwesteuropas. Hamburg.



ANHANG

- **Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche, GMA / 2019**
- **Verkehrskonzept Edeka Rosche, Uelzener Straße, Brenner BERNARD Ingenieure GmbH / Dez. 2018**
- **Artenschutzfachbeitrag Bauleitplanung Gemeinde Rosche, PGM / Jan. 2019**
- **Lärmuntersuchung EDEKA Rosche, Oktober 2019**