PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

0.8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf den Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfahrbahn), (§ 16 BauNVO), s. textl. Fests. Nr. 6

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

flanzung

Schutzpflanzung 1,2,3,4, private Grünfläche (§ 9 (1) Nr 12 BauGB) s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 3, 4, 5

Trafo, Fläche für Versorgungsanlagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, (§ 9 (1) 25a BauGB), s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 3, 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

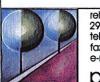
Höhenbezugspunkt

LANDKREIS UELZEN GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN BAUCK

TEILNEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET MASCHWEG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, DER BEBAUUNGSPLÄNE GEWERBEGEBIET MASCHWEG 1. UND 3. ÄNDERUNG UND DES BEBAUUNGSPLANS DUHENWEITZ

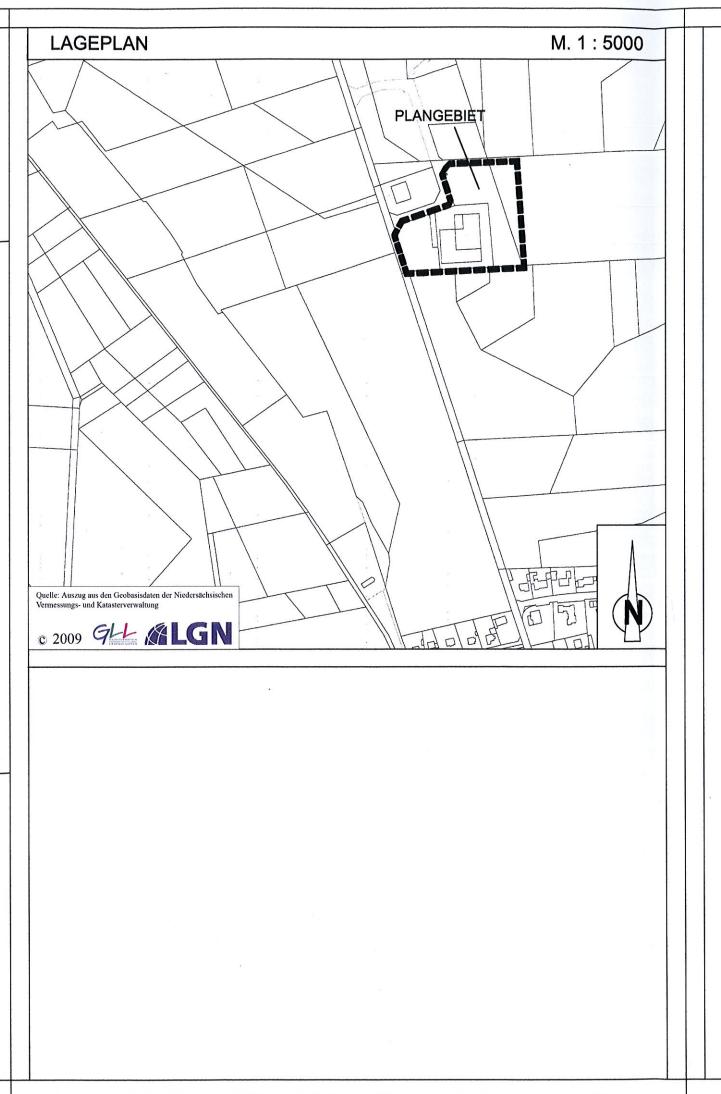
M. 1:1000



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

FEBRUAR 2010





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SCHUTZPFLANZUNG 1

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, sind zuerst alle Lagermaterialien, Bauschutt und sonstiger Unrat abzuräumen. Anschließend ist der Boden zu lockern und mit einer ca. 20-30 cm mächtigen Oberbodenschicht des auf den Bauflächen angefallenen Oberbodensubstrates zu überdecken. Anschließend ist eine dreireihige Strauch- und Baumhecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 1 aufzubauen und zu erhalten. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt-, Pionier- und Nebenbaumarten und zu 70 % mit Straucharten zu überstellen. Die Gehölze sind im Dreiecksverbund von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Strauchgehölze sind in Gruppen von 3 - 6 Stück zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzfläche integriert werden. Der Gehölzfläche sind beidseitig 1,0 m breite Krautsäume vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

2. SCHUTZPFLANZUNG 2

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist eine einreihige Gehölzpflanzung aus hochstämmigen Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen und zu erhalten, Mindestqualität: H, 2xv, m. B., StU 10-12; Pflanzabstand in der Reihe: 10 m. Die Stieleichen sind mit einer einreihigen Weißdornhecke (Crateagus monogyna) zu unterpflanzen, Qualität: v.Str., 3 Tr., 70-90 cm; Pflanzabstand in der Reihe: 0,80 m. Beidseitig sind 1,5 m breite Krautsäume mittels Sukzession zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

3. SCHUTZPFLANZUNG 3

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 3, ist eine 4-reihige Strauch- und Baumhecke zu pflanzen und zu erhalten. Die Hecke ist mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 2 aufzubauen und zu erhalten. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt-, Pionier- und Nebenbaumarten und zu 70 % mit Straucharten zu überstellen. Die Gehölze sind im Dreiecksverbund von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Strauchgehölze sind in Gruppen von 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der 3 m breiten Gehölzfläche sind beidseitig 1 m breite Krautsäume vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

4. SCHUTZPFLANZUNG 4

Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 4, ist eine flache, max. 0,7 m tiefe Versickerungsmulde anzulegen, die an den vorhandenen Retentionsteich im Nordwesten anbindet. Die Mulde ist mittels einer organischen Linienführung und variierenden Böschungsneigungen (mindestens 1 : 3) naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit Weidensträuchern wahlweise der Arten Ohrweide (Salix aurita), Bruchweide (Salix fragilis), Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Mindestpflanzqualität: v.Str., 3 Triebe, h 60-90 cm zu bepflanzen. Pro Gehölz sind 6 m² Pflanzfläche vorzusehen. Die offenen Flächen sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die private Grünfläche, Schutzpflanzung 1, 2, 3, 4, wird gleichzeitig als Fläche zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken des Gewerbegebietes zugeordnet.

6. OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 3 m zugelassen werden, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente, wie z. B. Treppentürme, Schornsteine, Dachaufbauten etc., handelt.

Ausnahmsweise können bauliche Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln, Getreide oder ähnlichen Schüttgütern (Silogebäude) und Mühlen bis zu einer Oberkante von maximal 30 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfahrbahn) zugelassen werden. Pro angefangene 100 m² Grundfläche von Silo- oder Mühlengebäuden ist 800 m² Kompensationsfläche auf dem Flurstück 27/8, Flur 4, Gemarkung Nateln, bereit zu stellen. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Pflanzenliste 1:

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Hauptbaumart en:	Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm	7
	Stieleiche	Quercus robur	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm	8
Nebenbaumart en:	Zitterpappel	Populus tremula	l. Hei., 1xv., o. B., h 100-125cm	5
Pionier:	Sandbirke	Betula pendula	l. Hei., 1xv., o. B., h 100-150 cm	10
Straucharten:	Salweide	Salix caprea	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	10
	Hundsrose	Rosa canina	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	10
	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	30
	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	20
				100%

Pflanzenliste 2:

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Hauptbaumart en:	Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm	5
	Stieleiche	Quercus robur	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm	5
Nebenbaumart en:	Zitterpappel	Populus tremula	l. Hei., 1xv., o. B., h 100-125cm	5
	Hainbuche	Carpinus betulus	l. Hei., 1xv., o. B., h 100-125cm	5
	Eberesche	Sorbus aucuparia	l. Hei., 1xv., o. B., h 100-125cm	5
Pionier:	Sandbirke	Betula pendula	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-150 cm	5
Straucharten:	Faulbaum	Frangula alnus	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	5
	Hundsrose	Rosa canina	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	20
	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	20
	Holunder	Sambucus nigra	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	20
	Pfaffenhütc	Euonymus	Str., 3 Tr., h 60-80 cm	5
	hen	europaea		
				100 %

Erläuterung der Abkürzungen:

I. Hei.: leichter Heister Str.: Strauch

h: Höhe

Hei.: Heister 3 Tr.: drei Triebe o.B. : ohne Ballen

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat diese Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen

Rosche, 12.03.2010

(Siegel)

Semeindedirektor

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Herausgeber und Vervielfältigungserlaubnis:

GLL Lüneburg, Katasteramt Uelzen

Maßstab:

1 : 1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBI. 2003) geschützt. Die Vervielfältigung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen,

Paffenholz Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 10. MRZ. 2010

Alanverfasserin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist gerräß § 2 (1) BauGB am 17.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, 12.03.2010

Gemeindedirekto

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 21.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.12.2009 bis einschließlich 29.01.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, 12.03.2010

Gemeindedirekto

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 25.02 2010 beschlossen

Rosche, 12.03.2010

Samaindadirektor

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB onsüblich an bekannt gemacht werden Der Bebauungsplan ist damit an 31,03,10 21,04,2040 echtsverbindlich geworden.

Rosche, 12.03.2010 26.04.2010 31.03.2010

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

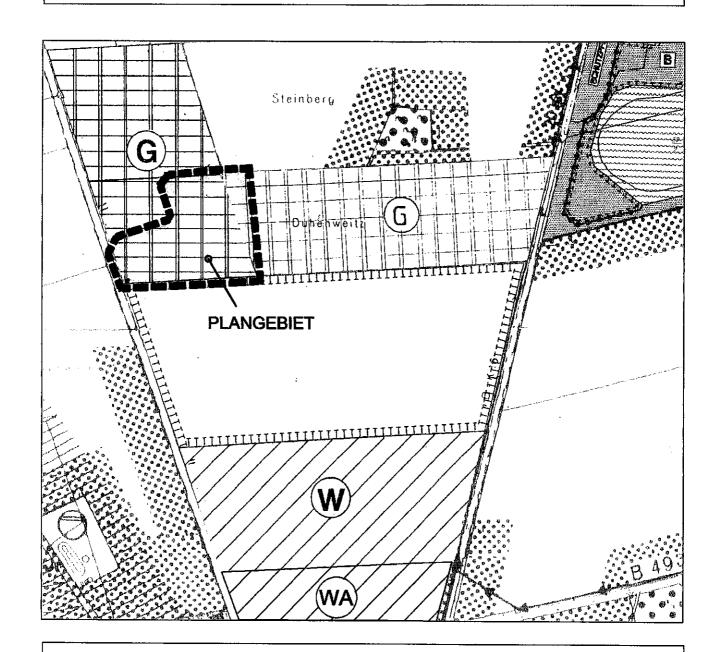
Rosche, 03.05.2011

Gemeindedtrektor

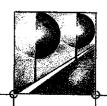
LANDKREIS UELZEN GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN BAUCK

TEILNEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET MASCHWEG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, DER BEBAUUNGS-PLÄNE GEWERBEGEBIET MASCHWEG - 1. UND 3. ÄNDERUNG UND DES BEBAUUNGSPLANS DUHENWEITZ



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



reitze 2 29482 küsten tel.: 05841 / 6112 fax: 05841 / 974009

e-mail: <u>peselplan@t-online.de</u> planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN BAUCK

TEILNEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET MASCHWEG MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT, DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET MASCHWEG – 1. ÄNDERUNG, DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET MASCHWEG – 3. ÄNDERUNG UND DES BEBAUUNGSPLANS DUHENWEITZ

Gemeinde Rosche

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Februar 2010



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung	4
3. Art der baulichen Nutzung	5
4. Maß der baulichen Nutzung	6
5. Bauweise	7
6. Überbaubare Grundstücksflächen	7
7. Verkehr	8
8. Natur- und Landschaftspflege	
8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	8
8.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten	8
8.1.2 Naturschutzfachliche Vorgaben	8
8.1.3 Relief, Geologie und Boden	9
8.1.4 Wasser	9
8.1.5 Klima, Luft	10
8.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)	11
8.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften	11
8.1.8 Landschaftsbild/Ortsbild	12
8.2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	12
8.2.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	13
8.2.2 Ausgleichsmaßnahmen	14
9. Ver- und Entsorgung	18
10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung	19
11. Umweltbericht	19
11.1 Einleitung	19
11.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Bauck	19
11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und	
Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	22
11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweitzustands und der	•
Umweltmerkmale	23
11.2.1.1 Schutzgut Mensch	
11.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
11.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	24



11.2.1.4 Schutzgut Landschaft	25
11.2.1.5 Schutzgut Boden	25
11.2.1.6 Schutzgut Wasser	26
11.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
11.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes	
11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	28
11.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung	28
11.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	29
11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum	
Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
11.2.3.1 Schutzgut Mensch	30
11.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
11.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima	30
11.2.3.4 Schutzgut Landschaft	30
11.2.3.5 Schutzgut Boden	30
11.2.3.6 Schutzgut Wasser	31
11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
11.3 Zusätzliche Angaben	
11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	
11.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	
11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	



1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg aus dem Jahre 1998 umfasst ein Gebiet am nordöstlichen Rand von Rosche. Er wurde aufgestellt, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Rosche abzudecken. Im Laufe der Jahre hat er drei Änderungen erfahren, in denen die Straßenführung der Erschließungsstraße, die Lage der Ausgleichsfläche und die Höhenfestsetzung für Siloanlagen geändert wurde. Für das östlich angrenzende Gebiet wurde im Jahre 2005 der Bebauungsplan Duhenweitz aufgestellt, um zunächst innerhalb des Gebietes Sand und Kies abzubauen und nach der Verfüllung ein zusätzliches Gewerbegebiet einzurichten.

Innerhalb des Gewerbegebietes Maschweg wurde eine große Halle errichtet, in der die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten vorgenommen wird. Der Eigentümer dieser Halle plant nun eine Erweiterung. Zusätzlich sollen Produkte angemischt und dann verpackt werden (z. B. Müsli). Dazu wird zusätzliche Lagerfläche benötigt. Darüber hinaus ist ein Bürotrakt geplant. Um diese Erweiterungen baulich verwirklichen zu können, muss das Baugrundstück nach Osten erweitert werden. An dieser Stelle beginnt der Bebauungsplan Duhenweitz. Das neue Grundstück ragt mit einem Dreieck in diesen Bebauungsplan hinein. Sowohl der Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg als auch der Bebauungsplan Duhenweitz setzen in den Randbereichen Pflanzstreifen fest. Sie müssten aufgehoben und an anderer Stelle wieder angelegt werden.

Um eine einheitliche Festsetzung für das Grundstück mit der bestehenden Halle und der geplanten Erweiterung treffen zu können, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Duhenweitz und Gewerbegebiet Maschweg und die 1. und 3. Änderung dieses Bebauungsplans teilweise aufhebt und in seinem Geltungsbereich neu fasst. Da der Name der Firma im Ort für die Halle steht, hat er den Namen Bebauungsplan Bauck.

Im Rahmen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Sie begrenzt die Höhe der Werbeanlagen im Gewerbegebiet auf die durchschnittliche Gebäudehöhe und setzt den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen fest. Diese örtliche Bauvorschrift wird ersatzlos aufgehoben. Gestalterische Festsetzungen sind in diesem nördlich der Ortslage liegenden Gewerbegebiet nicht notwendig. Es handelt sich um ein funktionales Gewerbegebiet, das außerhalb der eigentlichen Ortslage eingerichtet wurde. Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung wird daher nicht ausgelöst. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Duhenweitz hat ebenfalls keine gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bereich dahingehend bauleitplanerisch zu überarbeiten, dass die geplanten Erweiterungen und Umstrukturierungen er-



möglicht werden. Der Bebauungsplan Bauck hebt die in seinem Geltungsbereich liegenden Bereiche des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg mit örtlicher Bauvorschrift und der 1. und 3. Änderung dieses Bebauungsplans und des Bebauungsplans Duhenweitz auf und ersetzt sie vollständig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche weist die Baugrundstücke der Bebauungspläne Gewerbegebiet Maschweg und Duhenweitz als gewerbliche Baufläche aus. Im Süden der Bebauungspläne ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Bauck nimmt die für seinen Geltungsbereich vorgenommenen Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und entwickelt sie weiter.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2000 für den Landkreis Uelzen stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Nördlich des Plangebietes ist die zentrale Kläranlage von Rosche dargestellt. Rosche ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Das RROP stellt die Entwicklungsziele u.a. wie folgt dar:

- D 1.3 03: "Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand sicherzustellen, ist einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördem. Eine geordnete Bauleitplanung muss die Grundlage für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sein."
- D 1.3 04: "Die Bevölkerungsentwicklung ist vor allem durch die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu unterstützen. …"
- D 1.6 05: "Zur Sicherung und Schaffung eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots im Landkreis Uelzen sind von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe an den vorrangig hierfür vorgesehenen Standorten zu sichern und zu entwickeln."

In seinen Erläuterungen (E 1.3) weist das RROP darauf hin, dass die Bevölkerungssituation vieler Gemeinden im Landkreis Uelzen durch eine stärker werdende Überalterung der Bevölkerung geprägt ist. "Die Schaffung neuer und die Sicherung



vorhandener Arbeitsplätze ist daher vorrangige Aufgabe, um den geschilderten negativen Bevölkerungstrends entgegenzuwirken."

Mit der Neustrukturierung des Plangebietes wird einem bestehenden Betrieb ermöglicht, bauliche und betriebliche Erweiterungen vorzunehmen. Dadurch werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Die raumordnerischen Vorgaben werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bauck eingehalten.

3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit wird die bisher festgelegte Nutzung auch für den Bebauungsplan Bauck festgelegt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurden keine weiteren Einschränkungen des § 8 BauNVO vorgenommen. Der Bebauungsplan Bauck liegt inmitten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gewerbegebiet Maschweg und Duhenweitz. Daher werden auch für diesen Geltungsbereich keine zusätzlichen Einschränkungen vorgenommen.

Ein Teil der im Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg und der 1. Änderung festgelegten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straße Duhenweitz im Kurvenbereich wird als Gewerbegebiet festgelegt. An dieser Stelle ist die Erweiterung des Gebäudes in den öffentlichen Raum hinein geplant. In Absprache mit der Gemeinde soll der derzeitige Straßenseitenraum künftig als Gewerbegebiet festgelegt werden. Die verkehrlichen Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A) einzuhalten. Das nach dem Flächennutzungsplan nahest gelegene Wohngebiet im Süden hat einen Mindestabstand von 230 m. An dieser Stelle sind die Werte von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungsbzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der geplanten Nutzungen und des relativ großen Abstandes zwischen den benachbarten Nutzungen ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.



4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d.h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 15 m, bezogen auf den festgelegten Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfahrbahn), definiert. Da Hallen auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, ist die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt innerhalb des Plangebietes gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg unverändert. Die festgelegte Höhe berücksichtigt die notwendige Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung werden Ausnahmen zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg wurde ausnahmsweise bei der Errichtung von Silogebäuden die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe von 30 m über Oberkante des gewachsenen Bodens zugelassen. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen wurden ebenfalls festgelegt. Diese Festsetzungen werden aufgenommen und auf die ausnahmsweise Errichtung von Mühlengebäude erweitert. Sollte der Betrieb wie bisher weiter wachsen, ist eine Ergänzung mit einer Mühle vorgesehen. Dazu kann es erforderlich werden, auch Getreide innerhalb des Plangebietes zu lagern. Da es sich um einzelne Baukörper innerhalb eines gewerblich geprägten Komplexes handelt, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit vertretbar. Im Bebauungsplan Bauck wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 30 m begrenzt, bezogen auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. Das Gebiet ist bereits durch den nördlich des Plangebietes errichteten Mobilfunkturm, der 42 m hoch ist, vorgeprägt. Mit der Festlegung der Schutzpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert werden. Die Festlegung der Ausgleichsflächen für diese Beeinträchtigung wird von der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg übernommen. Sie erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,8 festgesetzt. Einschränkungen nach § 19 (4) BauNVO werden nicht festgelegt. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der GRZ von 0,8 durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abgesehen werden. Ziel der Planung ist eine intensive Nutzung des Grundstücks, so dass Ein-



schränkungen der Vorgaben des § 19 (4) BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden. Die private Grünfläche gehört nicht zum anrechenbaren Bauland und ist bei der Berechnung der GRZ nicht einzurechnen.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl entbehrlich. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstgrenze und der GRZ von 0,8 wird die zulässige GFZ von 2,4 oder die Baumassenzahl von 10,0 nicht überschritten.

5. Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. An diesem gewerblichen Standort muss es möglich sein, Gebäude zu errichten, die den betrieblichen Erfordernissen angepasst sind. Die Festsetzung einer Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Gebäude können in der Länge individuell gestaltet werden. Die Grenzabstände der Nds. Bauordnung sind einzuhalten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baugrenze hält zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Maschweges einen Abstand von 10 m. Damit wird die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg aufgenommen, der die Baugrenzen zu dieser Straße hin in seinem gesamten Geltungsbereich im Abstand von 10 m festlegt. Zu den anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m festgesetzt. Dieses Maß lässt genügend Raum für die angrenzenden Nutzungen. Lediglich im Bereich der Kurve der Straße Duhenweitz wird der Abstand der Baugrenze auf 2 m reduziert, da der angrenzende Straßenraum an dieser Stelle sehr breit festgelegt wurde, so dass sich neben der Fahrbahn genügend Seitenraum ergibt. Im Bereich des westlichen Trafos hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m, da an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen durch heranrückende Hauptnutzungen entstehen. Zur südlichen Schutzpflanzung 2 ist ebenfalls ein Abstand von 3 m festgelegt. Damit kann die bestehende Halle in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden.



7. Verkehr

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung des Maschweges an die Bundesstraße 493, die durch Rosche führt, gewährleistet. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße Duhenweitz, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt ist.

Stellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden, ohne dass zusätzliche Beschränkungen vorgenommen werden müssen.

8. Natur- und Landschaftspflege

8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

8.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft im Umfeld der Ortschaft Rosche wird durch den Übergangsbereich der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens und der welligen bis kuppigen Endmoränenlandschaft der Ostheide charakterisiert. Das Uelzener Becken ist eine großflächige Grundmoränenlandschaft, die von mehreren Bächen durchschnitten wird und rundum von den ca. 50 m höher liegenden Waldhügelgebieten der Endmoränenzüge umschlossen ist. Das Uelzener Becken verfügt über die besten Ackerböden der Lüneburger Heide, so dass sich eine Kulturlandschaft entwickelt hat, die vom Ackerbau gekennzeichnet ist. In den intensiv genutzten Bereichen stellen die Bach- und Flussniederungen häufig die einzigen strukturierenden, naturnäheren Flächen dar.

Die Ostheide wird von den Endmoränenstaffeln und Trockentälern der Osthannoverschen Kiesmoräne geprägt. Der Naturraum ist ein reliefreiches Waldhügelland, welches sich östlich des Uelzener Beckens nach Norden bis an die Elbe erstreckt. Dominiert wird die er von Kiefernforsten, die die sandigen Moränenkuppen bedecken. In die Sandböden eingebettet sind Geschiebelehminseln, die aufgrund ihrer bindigen Böden und der günstigeren Wasserverhältnisse bevorzugte Standorte der heutigen Siedlungen und der Ackerkultur sind. Die Ostheide besitzt keine nennenswerten oberflächlichen Abflüsse. Durch Aufstaumaßnahmen von kleineren Gräben und Bächen sind jedoch kleinflächige Niedermoorbildungen in den Talungen vorhanden.

8.1.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (1988) enthält für das Plangebiet keine planungsrelevanten Hinweise bzw. Darstellungen. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.



8.1.3 Relief, Geologie und Boden

Im Umfeld des Plangebietes neigt sich das flachwellige Relief der Geest mit topographischen Höhen von ca. 65 m im Osten auf ca. 60 m im Westen in Richtung der Wipperau-Niederung ab.

Das natürliche Relief ist im Plangebiet aufgrund der großflächigen Bebauung durch Nivellierung, Bodenauf- und -abtrag verändert. Im Osten ist eine kleine Teilfläche einer Sandabbaugrube einbezogen. Das Relief ist in diesem Bereich durch den Abbaubetrieb erheblich gestört.

Das geologische Ausgangsmaterial des Plangebietes wird von Geschiebedecksand geprägt, der über glazifluviatilen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit lagert. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich trockene, nährstoffarme Sandböden entwickelt, die den Braunerde-Podsolen zuzuordnen sind (vgl. Bodenübersichtskarte M 1: 50 000, NLfB)¹. Der sandige Boden zeichnet sich durch ein relativ geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus, so dass das landwirtschaftliche Ertragspotential als sehr gering eingestuft wird (vgl. Bodenkundliche Standortkarte: landwirtschaftliche Ertragspotential M 1: 200.000, NLfB)². Die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber chemischen Fremdstoffen sind aufgrund des geringen Humin- und Lehmanteils als gering zu bewerten.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Bereich der bebauten Flächen (Gebäude, Zufahrten, Lager- und Abstellflächen) durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung überformt. Störungen der Bodenfunktionen sind ebenfalls auf dem mit einem sandig-kiesigen Rohboden gekennzeichneten Abbaugelände zu vermuten. Die Böden in diesen Bereichen können lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden.

Der überprägte Kulturboden ist als Boden von allgemeiner bis geringerer Bedeutung einzustufen.

8.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhalteteich mit bepflanzter Versickerungsmulde.

Grundwasser

Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der "Geowissen-

NLfB: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen.1997
NLfB: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1981



schaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser - " ³ liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 55 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen. Das Grundwasser fließt in westliche Richtung in die Wipperau-Niederung.

Ein Kriterium zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers ist die Grundwasserneubildungsrate. Die Geestflächen im Umfeld des Vorhabens besitzen keinen Grundwasseranschluss und sind mit Grundwasserneubildungsraten zwischen 100 und 200 mm/a⁴ für die Grundwasserneubildung von mäßiger bis mittlerer Bedeutung.

Die Beurteilung der Gefährdung des obersten Hauptgrundwasserleiter gegenüber oberflächig eingetragene Schadstoffe lässt Rückschlüsse auf das Grundwasserschutzpotential zu. Dies kann anhand der Wasserdurchlässigkeit und Mächtigkeit der Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstände abgeleitet werden.⁵

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld zeichnen sich durch sandige Deckschichten aus, die weniger als 10 m Mächtigkeit über dem Hauptgrundwasserstockwerk besitzen und eine mittlere Gefährdung gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen, so dass von einem geringen bis mittleren Schutzpotential auszugehen ist.

8.1.5 Klima, Luft

Der Raum Rosche wird durch das Sonderklima der Lüneburger Heide beeinflusst. Kennzeichnend sind die höheren, jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 25-50 mm höher als das östliche, stärker kontinental geprägte Wendland mit 550-600 mm Niederschlag) und die niedrigeren Wintertemperaturen sowie die Spätfrostgefahr.

Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Das Gebiet und sein näheres Umfeld werden überwiegend von weitläufigen, unstrukturierten Landwirtschaftsflächen geprägt, die als Kaltfluftproduzent fungieren. Die dem Wind ausgesetzten Bereiche besitzen im Allgemeinen eine geringere Lufttemperatur und Luftfeuchte als mit Gehölzstrukturen gegliederte Bereiche.

Im Nahbereich der Sandabbaufläche und des Gewerbekomplexes können siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekte, Temperaturextreme, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole stärker wirksam werden.

ebenda

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, TÜK 200, Blatt CC 3126 Hamburg Ost, 1990
Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, TÜK 200, Blatt CC 3126 Hamburg Ost, 1990



Bedeutende kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölze (junge Sichtschutzhecke am westlichen Rand des Abbaugeländes, Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße) sind jüngeren Alters und können erst mittel- bis langfristig zu einer Regulierung der Lufttemperatur und der Luftfeuchte sowie zu einer Verbesserung der Luftregeneration und der Lufthygiene beitragen.

Aufgrund der auch für den ländlichen Raum existenten lufthygienischen "Grund"-Belastung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes "Klima" mäßig eingeschränkt.

8.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die HPNV stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie gibt das heutige biotische Potential des Standortes wider.

Das Untersuchungsgebiet zählt zu den natürlicherweise vorkommenden Waldstandorten Deutschlands. Die trockenen, sandigen, schwach anlehmigen Böden des Plangebietes wären von einem bodensauren, trockenen Stieleichen-Birkenwald (Betulo-Quercetum typicum) und einem trockenen Buchen-Stieleichenwald (Fago-Quercetum typicum) geprägt. Der Rohboden der Sandabbaugrube wäre von einem Birken-Zitterpappel-Pionierwald bewachsen.

8.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Eine Flächenbegehung fand im September 2009 statt. Grundlage der Kartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (ehem. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 2004).

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil gewerblich genutzt. Die umgebenden Freiflächen des ca. 3.750 m² bebauten und versiegelten Areals sind als Rasen gestaltet und mit jüngeren Laubbäumen und -sträuchern strukturiert. Am westlichen Rand befindet sich ein Regenrückhalteteich.

Im Osten befinden sich auf einer ca. 13 m breiten Grünfläche Neuanpflanzungen von Laubgehölzen. Partiell sind mehrjährige, ca. 2-3 m hohe Laubbäume der Arten Eiche, Linde, Ahorn und Weide vorhanden. Der östliche Rand des Plangebietes wird von einem Sandabbaugelände eingenommen. Die Ränder werden als Lagerflächen für Bauschutt und Baumaterialien genutzt. Die Vegetation ist mit Ruderalfluren und einigen jungen Pioniergehölzen (Eiche, Birke, Besenginster, Zitterpappel) bewachsen. Der nordöstliche Bereich ist ohne Bewuchs und als sandiger Offenboden zu bezeichnen. Südlich wird das Abbaugelände von einer teilweise lückigen Baum- und Strauchhecke eingegrünt.



Erschlossen wird das Gewerbegebiet von einer Straße, die partiell mit Bäumen (Platanen) bepflanzt ist.

Insgesamt sind die Biotope innerhalb des Plangebietes strukturell verarmt und unterliegen einer intensiveren Nutzung. Sie besitzen nur eine geringe bis mäßige Bedeutung als Lebensraum für Arten und deren Lebensgemeinschaften.

8.1.8 Landschaftsbild/Ortsbild

Die Landschaft im Umfeld der Ortschaft Rosche konnte im Wesentlichen seine naturräumliche Charakteristik bewahren. Die mit einem bewegten Relief ausgestattete Geest zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Mosaik von Wald- und Ackerflächen aus. Der Niederungsbereich wird noch durch eine mit Baumhecken und Feldgehölzen gegliederte Wiesen- und Weidelandschaft dokumentiert.

Innerhalb des Plangebietes sind tradierte Siedlungs- und Grünelemente nicht vorhanden. Es dominieren der technisch-funktional gestaltete Gebäudekomplex und befestigte Flächen. Die Abgrabungen und Lagerungen von Baumaterialien sowie Bauschutt der östlichen Abbaugrube wirken ebenfalls visuell störend. Die Neuanpflanzungen sind erst mittelfristig raumwirksam. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist insbesondere im Süden nicht gegeben. Für das Landschafts- und Ortsbild ist der Bereich nur von mäßiger bis mittlerer Bedeutung.

8.2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Beurteilungsgrundlage der Planwirkungen auf Natur und Landschaft ist der planungsrechtliche Bestand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Maschweg, der 1. und 3. Änderung und des Bebauungsplans Duhenweitz. Der Bebauungsplan Maschweg und die 1. Änderung setzen für das Areal ein Gewerbegebiet mit einer möglichen GRZ von 0,6 mit Überschreitung fest. Im Osten ist eine 5 m breite Anpflanzungsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Duhenweitz setzt für das Areal ein Gewerbegebiet mit einer möglichen GRZ von 0,8 fest. Im Westen ist ein 8 m breiter Streifen mit Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Auflage der Bodenabbaugenehmigung vom 31.05.1999 bzw. 11.10.2002 für die heutigen Flurstücke 15/20 bzw. 15/19. Als Kompensation für den Bodenabbau ist an der West-, Süd- und Ostseite des Abbaugebietes jeweils eine 8 m breite vierreihige Feldgehölzhecke festgelegt. Innerhalb des Plangebietes liegt die westliche Anpflanzungsfläche.



Der Bebauungsplan Bauck sieht für das Gewerbegebiet eine einheitliche GRZ von 0,8 vor. Im Südwesten, Süden und Osten werden 4 m bis 10 m breite Grünflächen, Schutzpflanzung 1, 2 und 3, festgesetzt.

Die Planung führt zu einer Umwandlung von insgesamt 1.450 m² festgesetzter Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsfläche für Bäume und Sträucher in ein Baugebiet. An möglichen negativen Wirkungen für Natur und Landschaft ist der Verlust von Lebensraum durch Beseitigung und Umbau von Vegetation, kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen sowie Landschaftsüberformung durch Beseitigung von Grünelementen und Errichtung von Naturraum untypischen Gebäuden zu nennen. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Gehölzen kompensierbar. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

8.2.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Boden- und Wasserhaushalt

- a) Der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist, muss vor Baumaßnahmen abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufgebracht werden. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern.
- b) Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen zu verhindem oder rückgängig zu machen.
- c) Der Boden ist vor Schadstoffeinträgen entsprechend dem Stand der Technik zu schützen, z. B. Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen nur auf versiegelten Flächen.
- d) Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Offenporige Beläge vermindern ebenfalls den Eingriff in den Bodenhaushalt.
- e) Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel, die Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter zu mindern, das Abwassersystem hydraulisch zu entlasten, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten sowie eine ausreichende Vorreinigung des belasteten Regenwassers zu gewährleisten.



Im Plangebiet kann der im Südwesten gelegene Regenrückhalteteich das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

8.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt gemäß § 1a die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die folgenden Kompensationsflächen und -maßnahmen beziehen sich auf Gehölzanpflanzungen. Sie sollen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, eine kleinklimatische Verbesserung, einen wirksamen Immissionsschutz sowie eine Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna und Flora erzielen.

Maßnahme Nr. 1: Anpflanzung einer 3-reihigen standortheimischen Strauchund Baumhecke

Am östlichen Grundstücksrand wird eine 5 m breite Grünfläche mit einer 3-reihigen Strauch- und Baumhecke bepflanzt. Auf der Fläche sind zuerst alle Lagermaterialien, Bauschutt und sonstiger Unrat abzuräumen. Anschließend ist der Boden zu lockern und mit einer ca. 20-30 cm mächtigen Oberbodenschicht des auf den Bauflächen angefallenen Oberbodensubstrates zu überdecken. Anschließend ist die Hecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste aufzubauen und zu erhalten. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt-, Pionier- und Nebenbaumarten und zu 70% mit Straucharten zu überstellen. Die Gehölze sind im Dreiecksverbund von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Strauchgehölze sind in Gruppen von 3 - 6 Stück zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzfläche integriert werden.

Der 3 m breiten Gehölzfläche sind beidseitig 1 m breite Krautsäume vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen, ggf. ist eine sporadische Mahd im mehrjährigen Turnus zur Entkusselung ratsam. Auf eine sorgsame Anwuchspflege des Gehölzbestandes ist zu achten. Ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist ratsam.

Kompensationsfläche: 660 m²

Maßnahme Nr. 2 Einreihige Mittelhecke mit Überhältern (Schutzpflanzung 2)

Auf der 4 m breiten Anpflanzungsfläche im Süden des Plangebietes ist eine einreihige Gehölzpflanzung aus hochstämmigen Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen und zu erhalten, Mindestqualität: H, 2xv, m. B., StU 10-12; Pflanzabstand in der Reihe: 10 m. Die Stieleichen sind mit einer einreihigen Weißdornhecke (Crateagus monogyna) zu unterpflanzen, Qualität: v.Str., 3 Tr., 70-90 cm; Pflanzabstand in der Reihe: 0,80 m. Beidseitig sind 1,5 m breite Krautsäume mittels Sukzession zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die südlich angrenzende Fläche steht derzeit für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Anrechenbare Kompensationsfläche: 440 m²



Maßnahme Nr. 3: Anpflanzung einer 4-reihigen standortheimischen Strauchund Baumhecke (Schutzpflanzung 3)

Am südwestlichen Grundstücksrand wird eine 8 m breite Grünfläche mit einer 4-reihigen Strauch- und Baumhecke bepflanzt. Die Hecke ist mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste 2 (Anhang) aufzubauen und zu erhalten. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt-, Pionier- und Nebenbaumarten und zu 70% mit Straucharten zu überstellen. Die Gehölze sind im Dreiecksverbund von 1,0 m x 1,0 m zu setzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Die Strauchgehölze sind in Gruppen von 3 - 6 Stück zu pflanzen. Der 3 m breiten Gehölzfläche sind beidseitig 1 m breite Krautsäume vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen ggf. ist eine sporadische Mahd im mehrjährigen Turnus zur Entkusselung ratsam. Auf eine sorgsame Anwuchspflege des Gehölzbestandes ist zu achten.

Kompensationsfläche: 280 m²

Maßnahme Nr. 3: Naturnahe Versickerungsmulde mit Weidenanpflanzungen (Schutzpflanzung 4)

Am westlichen Rand wird auf einer 10 m breiten Grünfläche eine flache, max. 0,7 m tiefe Versickerungsmulde angelegt, die an den vorhandenen Retentionsteich im Nordwesten anbindet. Die Mulde ist mittels einer organischen Linienführung und variierenden Böschungsneigungen (mindestens 1 : 3) naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit Weidensträuchern wahlweise der Arten Ohrweide (Salix aurita), Bruchweide (Salix fragilis), Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Mindestpflanzqualität: v.Str., 3 Triebe, h 60-90 cm zu bepflanzen. Pro Gehölz sind 6 m² Pflanzfläche vorzusehen. Die offenen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

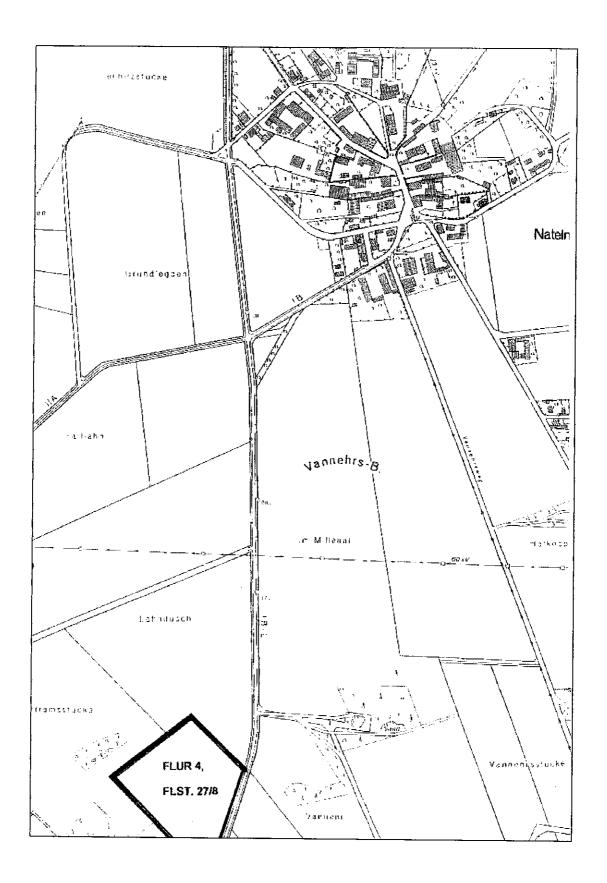
Kompensationsfläche: 260 m²

Externe Kompensationsmaßnahme für Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von 30 m hohen Silos und Mühlengebäuden ausnahmsweise zulässig. Die erheblichen Landschaftsbildbeeinträchtigungen aufgrund der Fernwirkung der Gebäude sind innerhalb des Plangebietes nicht zu kompensieren. Es wird auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen.

Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche (Gemeinde Rosche, Gemarkung Nateln, Flur 4, Flurstück 27/8), die ca. 1 km südlich der Ortschaft Nateln als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die ackerbaulich genutzte Fläche weist einen lehmigen, zeitweilig staunassen Sandboden auf, der den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen ist.







Maßnahme 5: Sukzessionsfläche

Mit Errichtung von Silos und Mühlengebäuden, die eine Gesamthöhe von 30 m über dem Höhenbezugspunkt aufweisen, ist pro 100 m² Grundfläche eine 800 m² große Teilfläche des Ackers aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

Bilanzierung des Eingriffs

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein vereinfachtes Bilanzierungsverfahren herangezogen. Demnach ist die maximal mögliche Flächenversiegelung im Baugebiet im Verhältnis 1:1 zu kompensieren.

Bilanzierung:

Bestand	Fläche (m²)
Flächen innerhalb B-Plan Gewerbegebiet Maschweg und 1. Änderung	
Gewerbegebiet (OGG) davon mögliche Versiegelung (GRZ: 0,6 mit Überschreitung): 10.646 m² Freifläche: 2.661 m²	13.307
Anpflanzungsfläche (HPG)	680
Flächen innerhalb B-Plan Duhenweitz	
Gewerbegebiet (OGG) davon mögliche Versiegelung (GRZ: 0,8): 1.360 m² Freifläche: 340 m²	1.700
Erhaltungsfläche (HPG/UR)	960
Gesamtfläche	16.647
davon mögliche Versie- gelung	12.006

Planung	Fläche (m²)
Gewerbegebiet (OGG) davon mögliche Versiegelung (GRZ: 0,8): 11.968 m² Freifläche: 2.992 m²	14.960
Grünfläche, Schutzpflanzun- gen Schutzpflanzung 1: 660 m² Schutzpflanzung 2: 440 m² Schutzpflanzung 3: 280 m² Schutzpflanzung 4: 260 m²	1.640
Trafo	47
Gesamtfläche	16.647
davon Versiegelung (ges.)	11.968
davon Neuversiegelung	0



Biotopkürzel:

HPG: standortheimische Gehölzanpflanzung

OGG:Gewerbegebiet UR: Ruderalflur

Kompensationsberechnung:

erforderliche Kompensation:

1.640 m²

(Verlust bzw. Umwandlung von Anpflanzungs- u. Erhaltungsfl. zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern)

- Kompensationsfläche im Plangebiet

- 1.640 m²

(Grünfläche, Schutzpflanzung, siehe Maßnahme 1, 2, 3, 4)

+ zusätzliche Kompensationsmaßnahme für Landschaftsbildbeinträchtigung

(siehe Maßnahme 5)

zusätzlicher Kompensationsbedarf:

 0 m^2

Resümee

Die rechnerische Gegenüberstellung des gegenwärtigen (Bestand) und des zukünftigen (Planung) ökologischen Wertes des Planungsraumes verdeutlicht, dass ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet möglich ist. Mit Durchführung der landschaftspflegerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die vorhandene und eine geplante Trafo-Station sind festgesetzt. 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). Die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen kann nur dann direkt an den Grundstücken erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrt behindern. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereit zu stellen. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlas-



sen. 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 bereit zu stellen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (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 ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Auf dem Grundstück ist ein Regenrückhalteteich mit bepflanzter Versickerungsmulde angelegt.

10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Bauck

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg aus dem Jahre 1998 umfasst ein Gebiet am nordöstlichen Rand von Rosche. Er wurde aufgestellt, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Rosche abzudecken. Im Laufe der Jahre hat er drei Änderungen erfahren, in denen die Straßenführung der Erschließungsstraße, die Lage der Ausgleichsfläche und die Höhenfestsetzung für Siloanlagen geändert wurde. Für das östlich angrenzende Gebiet wurde im Jahre 2005 der Bebauungsplan Duhenweitz aufgestellt, um zunächst innerhalb des Gebietes Sand und Kies abzubauen und nach der Verfüllung ein zusätzliches Gewerbegebiet einzurichten.

Innerhalb des Gewerbegebietes Maschweg wurde eine große Halle errichtet, in der die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten vorgenommen wird. Der Eigentümer dieser Halle plant nun eine Erweiterung. Zusätzlich sollen Produkte angemischt und dann verpackt werden (z. B. Müsli). Dazu wird zusätzliche Lagerfläche benötigt. Darüber hinaus ist ein Bürotrakt geplant. Um diese Erweiterungen baulich verwirklichen zu können, muss das Baugrundstück nach Osten erweitert werden. An dieser Stelle beginnt der Bebauungsplan Duhenweitz. Das neue Grundstück ragt mit einem Dreieck in diesen Bebauungsplan hinein. Sowohl der Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg als auch der Bebauungsplan Duhen-



weitz setzen in den Randbereichen Pflanzstreifen fest. Sie müssten aufgehoben und an anderer Stelle wieder angelegt werden.

Um eine einheitliche Festsetzung für das Grundstück mit der bestehenden Halle und der geplanten Erweiterung treffen zu können, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Duhenweitz und Gewerbegebiet Maschweg und die 1. und 3. Änderung dieses Bebauungsplans teilweise aufhebt und in seinem Geltungsbereich neu fasst. Da der Name der Firma im Ort für die Halle steht, hat er den Namen Bebauungsplan Bauck.

Im Rahmen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Sie begrenzt die Höhe der Werbeanlagen im Gewerbegebiet auf die durchschnittliche Gebäudehöhe und setzt den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen fest. Diese örtliche Bauvorschrift wird ersatzlos aufgehoben. Gestalterische Festsetzungen sind in diesem nördlich der Ortslage liegenden Gewerbegebiet nicht notwendig. Es handelt sich um ein funktionales Gewerbegebiet, das außerhalb der eigentlichen Ortslage eingerichtet wurde. Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung wird daher nicht ausgelöst. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Duhenweitz hat ebenfalls keine gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit wird die bisher festgelegte Nutzung auch für den Bebauungsplan Bauck festgelegt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurden keine weiteren Einschränkungen des § 8 BauNVO vorgenommen. Der Bebauungsplan Bauck liegt inmitten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gewerbegebiet Maschweg und Duhenweitz. Daher werden auch für diesen Geltungsbereich keine zusätzlichen Einschränkungen vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d.h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 15 m, bezogen auf den festgelegten Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfahrbahn), definiert. Da Hallen auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, ist die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt innerhalb des Plangebietes gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg unverändert. Die festgelegte Höhe berücksichtigt die notwendige Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung werden Ausnahmen zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern.



In der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg wurde ausnahmsweise bei der Errichtung von Silogebäuden die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe von 30 m über Oberkante des gewachsenen Bodens zugelassen. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen wurden ebenfalls festgelegt. Diese Festsetzungen werden aufgenommen und auf die ausnahmsweise Errichtung von Mühlengebäude erweitert. Sollte der Betrieb wie bisher weiter wachsen, ist eine Ergänzung mit einer Mühle vorgesehen. Dazu kann es erforderlich werden, auch Getreide innerhalb des Plangebietes zu lagern. Da es sich um einzelne Baukörper innerhalb eines gewerblich geprägten Komplexes handelt, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit vertretbar. Im Bebauungsplan Bauck wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 30 m begrenzt, bezogen auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. Das Gebiet ist bereits durch den nördlich des Plangebietes errichteten Mobilfunkturm, der 42 m hoch ist, vorgeprägt. Mit der Festlegung der Schutzpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert werden. Die Festlegung der Ausgleichsflächen für diese Beeinträchtigung wird von der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg übernommen. Sie erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,8 festgesetzt. Einschränkungen nach § 19 (4) BauNVO werden nicht festgelegt. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der GRZ von 0,8 durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abgesehen werden. Ziel der Planung ist eine intensive Nutzung des Grundstücks, so dass Einschränkungen der Vorgaben des § 19 (4) BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden. Die private Grünfläche gehört nicht zum anrechenbaren Bauland und ist bei der Berechnung der GRZ nicht einzurechnen.

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. An diesem gewerblichen Standort muss es möglich sein, Gebäude zu errichten, die den betrieblichen Erfordernissen angepasst sind. Die Festsetzung einer Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Gebäude können in der Länge individuell gestaltet werden. Die Grenzabstände der Nds. Bauordnung sind einzuhalten.

Die festgesetzte Baugrenze hält zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Maschweges einen Abstand von 10 m. Damit wird die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg aufgenommen, der die Baugrenzen zu dieser Straße hin in seinem gesamten Geltungsbereich im Abstand von 10 m festlegt. Zu den anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m festgesetzt. Dieses Maß lässt genügend Raum für die angrenzenden Nutzungen. Lediglich im Bereich der Kurve der Straße Duhen-



weitz wird der Abstand der Baugrenze auf 2 m reduziert, da der angrenzende Straßenraum an dieser Stelle sehr breit festgelegt wurde, so dass sich neben der Fahrbahn genügend Seitenraum ergibt. Im Bereich des westlichen Trafos hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m, da an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen durch heranrückende Hauptnutzungen entstehen. Zur südlichen Schutzpflanzung 2 ist ebenfalls ein Abstand von 3 m festgelegt. Damit kann die bestehende Halle in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung des Maschweges an die Bundesstraße 493, die durch Rosche führt, gewährleistet. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße Duhenweitz, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt ist.

Gehölzanpflanzungen sollen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, eine kleinklimatische Verbesserung, einen wirksamen Immissionsschutz sowie eine Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna und Flora erzielen. Innerhalb der 4-10 m breiten Grünstreifen im Osten, Süden und Westen des Plangebietes sind die Offenflächen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

Darüber hinaus muss auf eine externe Ausgleichsfläche zurückgegriffen werden. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche (Gemeinde Rosche, Gemarkung Nateln, Flur 4, Flurstück 27/8), die ca. 1 km südlich der Ortschaft Nateln als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die ackerbaulich genutzte Fläche weist einen lehmigen, zeitweilig staunassen Sandboden auf, der den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen ist. Mit Errichtung von Silos und Mühlengebäuden, die eine Gesamthöhe von 30 m über dem Höhenbezugspunkt aufweisen, ist pro 100 m² Grundfläche eine 800 m² große Teilfläche des Ackers aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

Städtebauliche Werte:

Gewerbegebiet	ca. 1,5 ha
Private Grünflächen	ca. 0,2 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca 17 ha

11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf hinzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, verhindert werden müssen.



Die Technische Anleitung Luft (TA Luft) macht konkrete Vorgaben in Bezug auf die Begrenzung von Emissionen und Immissionen, z.B. technische Anforderungen und Emissionswerte für Motorenabgase. Die Grenzwerte stellen den Stand der Luftreinhaltetechnik dar. Die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) legt die Grenzwerte für Geräusche fest, wie sie von gewerblichen Einrichtungen oder auch vom Anlieferverkehr auftreten können. Für die Anlagen innerhalb des Plangebietes sollen die Werte der Technischen Anleitungen eingehalten werden. Dies dürfte insoweit unproblematisch sein, da das Plangebiet außerhalb der Ortslage liegt.

Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel, indem lediglich Flächen in die Planung einbezogen werden, die für die künftig geplanten Maßnahmen bauleitplanerisch neu gefasst werden müssen. Sie sind durch bestehende Bebauungspläne bereits erfasst.

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 8. "Natur und Landschaftspflege", abgearbeitet. In der grünordnerischen Untersuchung werden die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen fest und legt gleichzeitig eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen fest.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2000 für den Landkreis Uelzen stellt das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, dar. Nördlich des Plangebietes ist die zentrale Kläranlage von Rosche dargestellt. Rosche ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel "2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung" in der Begründung.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

11.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes bestehen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen der ansässigen Firma. Das Plangebiet besitzt daher keine Erholungsfunktionen für den Menschen.



Bewertung:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen des bestehenden Betriebes nicht, da es sich ausschließlich um die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten handelt. Aufgrund des relativ großen Abstandes zur Ortslage ist die Belastungssituation insgesamt als gering einzustufen.

11.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil gewerblich genutzt. Die umgebenden Freiflächen des ca. 3.750 m² bebauten und versiegelten Areals sind als Rasen gestaltet und mit jüngeren Laubbäumen und -sträuchern strukturiert. Am westlichen Rand befindet sich ein Regenrückhalteteich.

Im Osten befinden sich auf einer ca. 13 m breiten Grünfläche Neuanpflanzungen von Laubgehölzen. Partiell sind mehrjährige, ca. 2-3 m hohe Laubbäume der Arten Eiche, Linde, Ahorn und Weide vorhanden. Der östliche Rand des Plangebietes wird von einem Sandabbaugelände eingenommen. Die Ränder werden als Lagerflächen für Bauschutt und Baumaterialien genutzt. Die Vegetation ist mit Ruderalfluren und einigen jungen Pioniergehölzen (Eiche, Birke, Besenginster, Zitterpappel) bewachsen. Der nordöstliche Bereich ist ohne Bewuchs und als sandiger Offenboden zu bezeichnen. Südlich wird das Abbaugelände von einer teilweise lückigen Baum- und Strauchhecke eingegrünt.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet von einer Straße, die partiell mit Bäumen (Platanen) bepflanzt ist.

Bewertung:

Insgesamt sind die Biotope innerhalb des Plangebietes strukturell verarmt und unterliegen einer intensiveren Nutzung. Sie besitzen nur eine geringe bis mäßige Bedeutung als Lebensraum für Arten und deren Lebensgemeinschaften.

11.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Rosche wird durch das Sonderklima der Lüneburger Heide beeinflusst. Kennzeichnend sind die höheren, jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 25-50 mm höher als das östliche, stärker kontinental geprägte Wendland mit 550-600 mm Niederschlag) und die niedrigeren Wintertemperaturen sowie die Spätfrostgefahr.

Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist.

Das Gebiet und sein näheres Umfeld werden überwiegend von weitläufigen, unstrukturierten Landwirtschaftsflächen geprägt, die als Kaltfluftproduzent fungieren.



Die dem Wind ausgesetzten Bereiche besitzen im Allgemeinen eine geringere Lufttemperatur und Luftfeuchte als mit Gehölzstrukturen gegliederte Bereiche.

Im Nahbereich der Sandabbaufläche und des Gewerbekomplexes können siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekte, Temperaturextreme, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole stärker wirksam werden.

Bewertung:

Bedeutende kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölze (junge Sichtschutzhecke am westlichen Rand des Abbaugeländes, Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße) sind jüngeren Alters und können erst mittel- bis langfristig zu einer Regulierung der Lufttemperatur und der Luftfeuchte sowie zu einer Verbesserung der Luftregeneration und der Lufthygiene beitragen.

Aufgrund der auch für den ländlichen Raum existenten lufthygienischen "Grund"-Belastung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes "Klima" mäßig eingeschränkt.

11.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft im Umfeld der Ortschaft Rosche konnte im Wesentlichen seine naturräumliche Charakteristik bewahren. Die mit einem bewegten Relief ausgestattete Geest zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Mosaik von Wald- und Ackerflächen aus. Der Niederungsbereich wird noch durch eine mit Baumhecken und Feldgehölzen gegliederte Wiesen- und Weidelandschaft dokumentiert.

Innerhalb des Plangebietes sind tradierte Siedlungs- und Grünelemente nicht vorhanden. Es dominieren der technisch-funktional gestaltete Gebäudekomplex und befestigte Flächen.

Bewertung:

Die Abgrabungen und Lagerungen von Baumaterialien sowie Bauschutt der östlichen Abbaugrube wirken visuell störend. Die Neuanpflanzungen sind erst mittelfristig raumwirksam. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist insbesondere im Süden nicht gegeben. Für das Landschafts- und Ortsbild ist der Bereich nur von mäßiger bis mittlerer Bedeutung.

11.2.1.5 Schutzgut Boden

Im Umfeld des Plangebietes neigt sich das flachwellige Relief der Geest mit topographischen Höhen von ca. 65 m im Osten auf ca. 60 m im Westen in Richtung der Wipperau-Niederung ab.

Das geologische Ausgangsmaterial des Plangebietes wird von Geschiebedecksand geprägt, der über glazifluviatilen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit lagert. Aus



den Ausgangsgesteinen haben sich trockene, nährstoffarme Sandböden entwickelt, die den Braunerde-Podsolen zuzuordnen sind (vgl. Bodenübersichtskarte M 1: 50 000, NLfB). Der sandige Boden zeichnet sich durch ein relativ geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus, so dass das landwirtschaftliche Ertragspotential als sehr gering eingestuft wird (vgl. Bodenkundliche Standortkarte: landwirtschaftliche Ertragspotential M 1: 200.000, NLfB). Die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber chemischen Fremdstoffen sind aufgrund des geringen Humin- und Lehmanteils als gering zu bewerten.

Bewertung:

Das natürliche Relief ist im Plangebiet aufgrund der großflächigen Bebauung durch Nivellierung, Bodenauf- und –abtrag verändert. Im Osten ist eine kleine Teilfläche einer Sandabbaugrube einbezogen. Das Relief ist in diesem Bereich durch den Abbaubetrieb erheblich gestört.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Bereich der bebauten Flächen (Gebäude, Zufahrten, Lager- und Abstellflächen) durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung überformt. Störungen der Bodenfunktionen sind ebenfalls auf dem mit einem sandig-kiesigen Rohboden gekennzeichneten Abbaugelände zu vermuten. Die Böden in diesen Bereichen können lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden.

Der überprägte Kulturboden ist als Boden von allgemeiner bis geringerer Bedeutung einzustufen.

11.2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhalteteich mit bepflanzter Versickerungsmulde.

Grundwasser

Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der "Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser - " ⁶ liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 55 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen. Das Grundwasser fließt in westliche Richtung in die Wipperau-Niederung.

⁶ Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, TÜK 200, Blatt CC 3126 Hamburg Ost, 1990



Bewertung:

Ein Kriterium zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers ist die Grundwasserneubildungsrate. Die Geestflächen im Umfeld des Vorhabens besitzen keinen Grundwasseranschluss und sind mit Grundwasserneubildungsraten zwischen 100 und 200 mm/a für die Grundwasserneubildung von mäßiger bis mittlerer Bedeutung.

Die Beurteilung der Gefährdung des obersten Hauptgrundwasserleiter gegenüber oberflächig eingetragene Schadstoffe lässt Rückschlüsse auf das Grundwasserschutzpotential zu. Dies kann anhand der Wasserdurchlässigkeit und Mächtigkeit der Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstände abgeleitet werden.

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld zeichnen sich durch sandige Deckschichten aus, die weniger als 10 m Mächtigkeit über dem Hauptgrundwasserstockwerk besitzen und eine mittlere Gefährdung gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen, so dass von einem geringen bis mittleren Schutzpotential auszugehen ist.

11.2.1.7 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. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

11.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, als geringfügig zu bezeichnen. Der Mensch wird durch Lärmemissionen vom ansässigen Gewerbe geringfügig beeinträchtigt. Für Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet anthropogen überprägt. Die Biotope sind strukturell verarmt und unterliegen einer intensiveren Nutzung. Die vorhandenen Gehölze sind jüngeren Alters und können erst mittel- bis langfristig zu einer Regulierung der Lufttemperatur und der Luftfeuchte sowie zu einer Verbesserung der Luftregeneration und der Lufthygiene beitragen. Die Abgrabungen und Lagerungen von Baumaterialien sowie Bauschutt der östlichen Abbaugrube wirken visuell störend auf das Landschaftsbild. Durch den Bodenabbau, die Verdichtung und die Versiegelung sind die natürlichen Bodenverhältnisse erheblich gestört.



11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

11.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes geplant. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der zusätzlichen Lärmemissionen und der geplanten Versiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna in den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen. Hinzu kommt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Naturraum untypischen baulichen Anlagen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete o.ä.) sind von der Planung nicht betroffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Erhöhung der Emissionen durch Lärm	••
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen, Schaffung von neuen Lebens- räumen innerhalb der Grünflächen	
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust Erhöhung der Emissionen durch bauliche Anlagen und Verkehr	<u></u>
Landschaft	Beeinträchtigung durch Naturraum untypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanpflanzungen	_
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	
Wechsel- wirkungen	Erhöhung der Emissionen auf die umliegenden Gebiete, Wechselverhältnis Gewerbe/Siedlungsbereiche damit beeinträchtigt	

^{..} erheblich/ --- nicht erheblich



Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Festsetzungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch die privaten Grünflächen sind die Umweltfolgen als gering zu beurteilen. Die Erhöhung der Emissionen kann durch die Lage des Plangebietes vernachlässigt werden. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Grenzwerte der TA Luft und der TA Lärm. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen hinsichtlich der Emissionen sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebaute Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

11.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans könnte innerhalb des Plangebietes weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne ausgeübt werden. Die Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens ohne zusätzliche Versiegelungen bliebe bestehen. Auf die Einbindung in die freie Landschaft mit Laubgehölzen würde verzichtet werden.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 18 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.

Die Abfallentsorgung, sofern notwendig, erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der landschaftsplanerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Wiederverwendung vom belebten Boden, Vermeidung von baulichen Verdichtungen, Versickerung von Oberflächenwasser) und zum Ausgleich (Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen und Schaffung einer Sukzessionsfläche) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im



Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zu Vermeidungen, zu Verringerungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

11.2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die Beeinträchtigungen der gewerblichen Anlagen auf den Menschen nicht negativ zu verstärken, soll das Gewerbegebiet mit zusätzlichen Pflanzungen mit Laubgehölzen eingebunden werden.

Innerhalb des Plangebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A) einzuhalten. Das nach dem Flächennutzungsplan nahest gelegene Wohngebiet im Süden hat einen Mindestabstand von 230 m. An dieser Stelle sind die Werte von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungsbzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der geplanten Nutzungen und des relativ großen Abstandes zwischen den benachbarten Nutzungen ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.

11.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf den derzeit unbebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Auf der externen Ausgleichsfläche kann der Biotopwert durch die Sukzession erhöht werden.

11.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Grünflächen minimiert werden. Die Einhaltung der Grenzwerte der TA Luft ist gesetzlich bestimmt.

11.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb gewerblich vorgeprägter Bereiche. Zusätzliche Neuanpflanzungen mit Laubgehölzen können die Einbindung in die unmittelbare Umgebung vornehmen.

11.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung des Gewerbegebietes mit gewerblichen Anlagen ist unvermeidbar. Damit wird der Boden anteilig versiegelt. Eine Schadstoffanreicherung des Bodens kann durch entsprechende technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen vermieden werden.



11.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Festlegung von Grünflächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Auch innerhalb des Gewerbegebietes sollte in beschränktem Umfang eine Versickerung gewährleistet bleiben. Bei einer möglichen anlagespezifischen Gefährdung durch belastetes Oberflächenwasser müssen geeignete technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen selber vorgesehen werden, um die Gefährdung zu minimieren.

11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um die Überarbeitung von bestehenden Bebauungsplänen. Der Standort wird daher nicht alternativ untersucht.

Durch die Planung soll eine ansässige Firma neue Entwicklungsmöglichkeiten bekommen. Daher wurden die Ausdehnung des Gewerbegebietes und die Abschirmung durch Grünflächen untersucht. Bei einer westlichen oder nördlichen Ausdehnung würde die öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Betriebsgeländes liegen. Vom Ablauf des Betriebes wäre dies hinderlich. Auf diese Erweiterungen wurde daher verzichtet.

Eine südliche Erweiterung kann nicht vorgenommen werden, da die Fläche derzeit nicht zur Verfügung steht.

Aus diesem Grund wurde das Gewerbegebiet nach Osten erweitert. Zu dieser Seite muss lediglich der Pflanzstreifen verlagert werden. Der Nachbar hat dieser Maßnahme zugestimmt.

Eine Abschirmung des Gewerbegebietes durch bepflanzte Grünstreifen wurde in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen lediglich an der Ostseite des Plangebietes festgesetzt. Überlegt wurde daher, ob diese Festsetzung beibehalten wird und der Ausgleich in Natur und Landschaft auf einer externen Fläche erfolgen soll. Da die derzeitige Halle von weither sichtbar ist, wurde beschlossen, die Einbindung in das Landschaftsbild mit Pflanzstreifen im Westen, Süden und Osten vorzunehmen.

Aus diesen Gründen wurde die vorliegende Planung erarbeitet.

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Die grünordnerische Untersuchung wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maß-



nahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Der Landschaftsrahmenplan von 1988 kann nur bedingt herangezogen werden, ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden. Biotoptypenkartierungen liegen als Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.

11.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die konkreten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Vorgaben der TA Lärm auf der Grundlage der nach § 4 (3) BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden. Nach Realisierung des Vorhabens ist eine Überprüfung nach 2 Jahren geplant.

11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg aus dem Jahre 1998 umfasst ein Gebiet am nordöstlichen Rand von Rosche. Er wurde aufgestellt, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Rosche abzudecken. Im Laufe der Jahre hat er drei Änderungen erfahren, in denen die Straßenführung der Erschließungsstraße, die Lage der Ausgleichsfläche und die Höhenfestsetzung für Siloanlagen geändert wurde. Für das östlich angrenzende Gebiet wurde im Jahre 2005 der Bebauungsplan Duhenweitz aufgestellt, um zunächst innerhalb des Gebietes Sand und Kies abzubauen und nach der Verfüllung ein zusätzliches Gewerbegebiet einzurichten.

Innerhalb des Gewerbegebietes Maschweg wurde eine große Halle errichtet, in der die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten vorgenommen wird. Der Eigentümer dieser Halle plant nun eine Erweiterung. Zusätzlich sollen Produkte angemischt und dann verpackt werden (z. B. Müsli). Dazu wird zusätzliche Lagerfläche benötigt. Darüber hinaus ist ein Bürotrakt geplant. Um diese Erweiterungen baulich verwirklichen zu können, muss das Baugrundstück nach Osten erweitert werden. An dieser Stelle beginnt der Bebauungsplan Duhenweitz. Das neue Grundstück ragt mit einem Dreieck in diesen Bebauungsplan hinein. Sowohl der Bebauungsplan Gewerbegebiet Maschweg als auch der Bebauungsplan Duhenweitz setzen in den Randbereichen Pflanzstreifen fest. Sie müssten aufgehoben und an anderer Stelle wieder angelegt werden.

Um eine einheitliche Festsetzung für das Grundstück mit der bestehenden Halle und der geplanten Erweiterung treffen zu können, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Duhenweitz und Gewerbegebiet Maschweg und die 1. und 3. Änderung dieses Bebauungsplans



teilweise aufhebt und in seinem Geltungsbereich neu fasst. Da der Name der Firma im Ort für die Halle steht, hat er den Namen Bebauungsplan Bauck.

Im Rahmen des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Sie begrenzt die Höhe der Werbeanlagen im Gewerbegebiet auf die durchschnittliche Gebäudehöhe und setzt den Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen fest. Diese örtliche Bauvorschrift wird ersatzlos aufgehoben. Gestalterische Festsetzungen sind in diesem nördlich der Ortslage liegenden Gewerbegebiet nicht notwendig. Es handelt sich um ein funktionales Gewerbegebiet, das außerhalb der eigentlichen Ortslage eingerichtet wurde. Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung wird daher nicht ausgelöst. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Duhenweitz hat ebenfalls keine gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit wird die bisher festgelegte Nutzung auch für den Bebauungsplan Bauck festgelegt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurden keine weiteren Einschränkungen des § 8 BauNVO vorgenommen. Der Bebauungsplan Bauck liegt inmitten der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Gewerbegebiet Maschweg und Duhenweitz. Daher werden auch für diesen Geltungsbereich keine zusätzlichen Einschränkungen vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, d.h. des höchsten Punktes einer baulichen Anlage, durch die Festsetzung von max. 15 m, bezogen auf den festgelegten Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfahrbahn), definiert. Da Hallen auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können, ist die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt innerhalb des Plangebietes gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg unverändert. Die festgelegte Höhe berücksichtigt die notwendige Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung werden Ausnahmen zugelassen, um notwendige technische Einrichtungen nicht zu behindern.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg wurde ausnahmsweise bei der Errichtung von Silogebäuden die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe von 30 m über Oberkante des gewachsenen Bodens zugelassen. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen wurden ebenfalls festgelegt. Diese Festsetzungen werden aufgenommen und auf die ausnahmsweise Errichtung von Mühlengebäude erweitert. Sollte der Betrieb wie bisher weiter wachsen, ist eine Ergänzung mit einer



Mühle vorgesehen. Dazu kann es erforderlich werden, auch Getreide innerhalb des Plangebietes zu lagern. Da es sich um einzelne Baukörper innerhalb eines gewerblich geprägten Komplexes handelt, ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit vertretbar. Im Bebauungsplan Bauck wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 30 m begrenzt, bezogen auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. Das Gebiet ist bereits durch den nördlich des Plangebietes errichteten Mobilfunkturm, der 42 m hoch ist, vorgeprägt. Mit der Festlegung der Schutzpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verringert werden. Die Festlegung der Ausgleichsflächen für diese Beeinträchtigung wird von der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg übernommen. Sie erfolgt auf einer gemeindeeigenen Fläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,8 festgesetzt. Einschränkungen nach § 19 (4) BauNVO werden nicht festgelegt. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der GRZ von 0,8 durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche abgesehen werden. Ziel der Planung ist eine intensive Nutzung des Grundstücks, so dass Einschränkungen der Vorgaben des § 19 (4) BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden. Die private Grünfläche gehört nicht zum anrechenbaren Bauland und ist bei der Berechnung der GRZ nicht einzurechnen.

Innerhalb des Plangebietes wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. An diesem gewerblichen Standort muss es möglich sein, Gebäude zu errichten, die den betrieblichen Erfordernissen angepasst sind. Die Festsetzung einer Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Die Gebäude können in der Länge individuell gestaltet werden. Die Grenzabstände der Nds. Bauordnung sind einzuhalten.

Die festgesetzte Baugrenze hält zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Maschweges einen Abstand von 10 m. Damit wird die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg aufgenommen, der die Baugrenzen zu dieser Straße hin in seinem gesamten Geltungsbereich im Abstand von 10 m festlegt. Zu den anderen Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen wird der Abstand der Baugrenze auf 5 m festgesetzt. Dieses Maß lässt genügend Raum für die angrenzenden Nutzungen. Lediglich im Bereich der Kurve der Straße Duhenweitz wird der Abstand der Baugrenze auf 2 m reduziert, da der angrenzende Straßenraum an dieser Stelle sehr breit festgelegt wurde, so dass sich neben der Fahrbahn genügend Seitenraum ergibt. Im Bereich des westlichen Trafos hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m, da an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen durch heranrückende Hauptnutzungen entstehen. Zur südlichen Schutzpflanzung 2



ist ebenfalls ein Abstand von 3 m festgelegt. Damit kann die bestehende Halle in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung des Maschweges an die Bundesstraße 493, die durch Rosche führt, gewährleistet. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße Duhenweitz, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt ist.

Gehölzanpflanzungen sollen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, eine kleinklimatische Verbesserung, einen wirksamen Immissionsschutz sowie eine Aufwertung der Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna und Flora erzielen. Innerhalb der 4-10 m breiten Grünstreifen im Osten, Süden und Westen des Plangebietes sind die Offenflächen mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

Darüber hinaus muss auf eine externe Ausgleichsfläche zurückgegriffen werden. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche (Gemeinde Rosche, Gemarkung Nateln, Flur 4, Flurstück 27/8), die ca. 1 km südlich der Ortschaft Nateln als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht. Die ackerbaulich genutzte Fläche weist einen lehmigen, zeitweilig staunassen Sandboden auf, der den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen ist. Mit Errichtung von Silos und Mühlengebäuden, die eine Gesamthöhe von 30 m über dem Höhenbezugspunkt aufweisen, ist pro 100 m² Grundfläche eine 800 m² große Teilfläche des Ackers aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmemissionen, durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und der TA Luft, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auch die Festlegung von Anpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, das Plangebiet in die Umgebung einzufügen. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes und innerhalb der Grünflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt. Die vorhan-



denen Untergrundverhältnisse lassen aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse eine Versickerung zu.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan Bauck keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Rosche, Februar 2010

(Gemeindedirektor)