

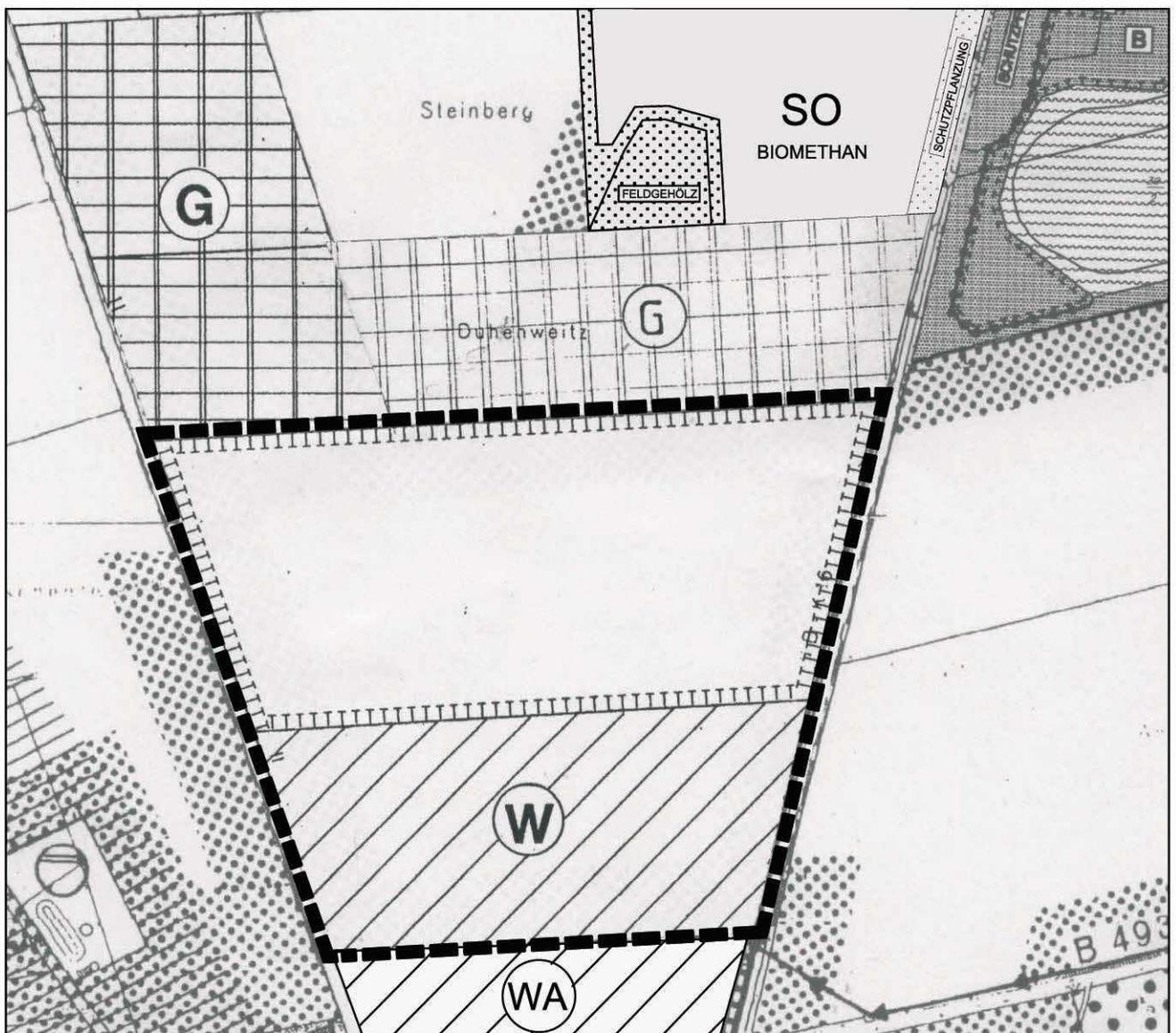
SAMTGEMEINDE ROSCHE

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GENEHMIGT DURCH DIE BEZIRKSREGIERUNG AM 30.03.1977

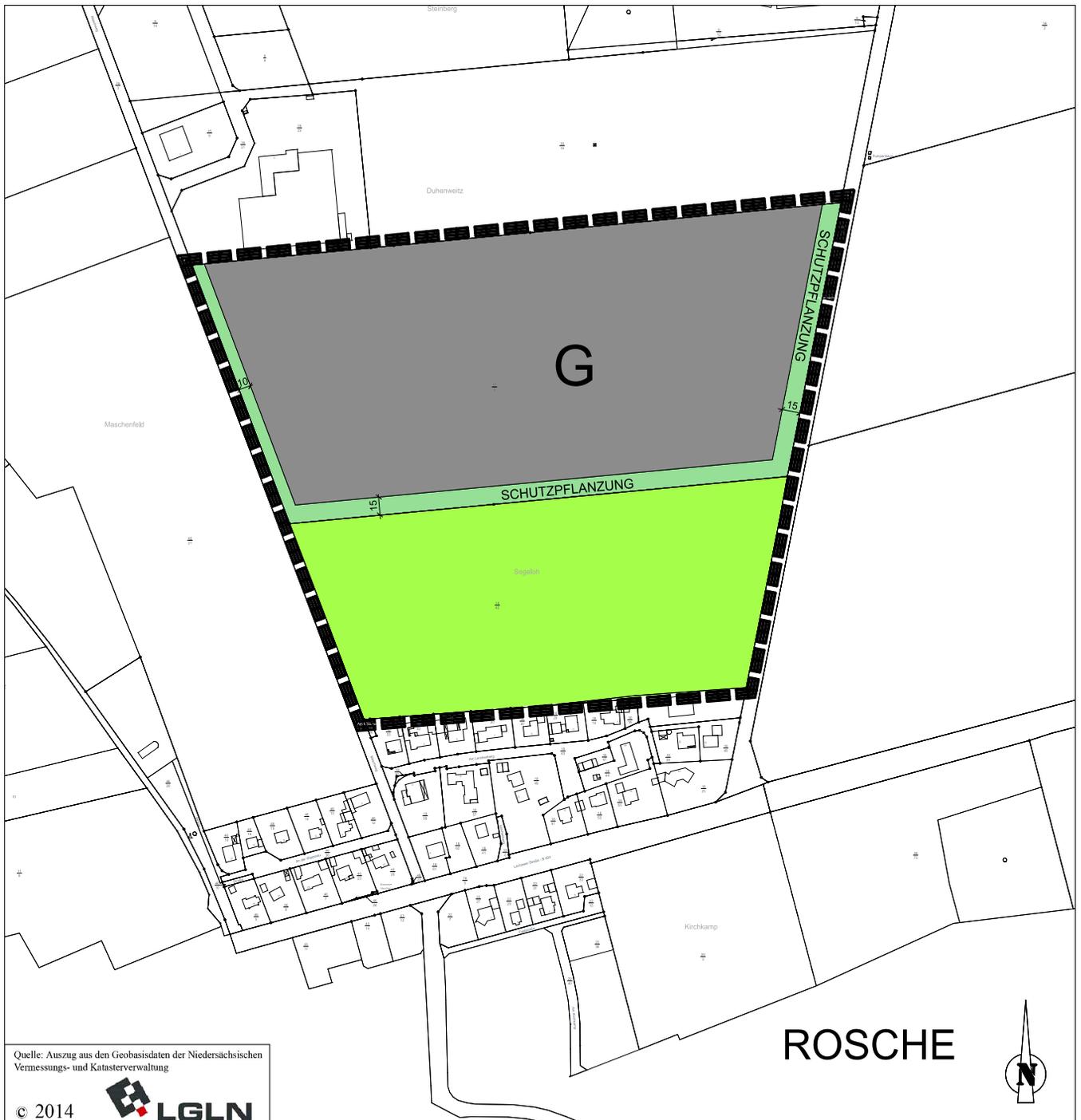
EINSCHL. ÄNDERUNGEN

BESTAND VOR DER 36. ÄNDERUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DER 36. ÄNDERUNG

# 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER SAMTGEMEINDE ROSCHE



## PLANZEICHENERKLÄRUNG BauNVO 1990 / PlanzV

- G** GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
- SCHUTZ-PFLANZUNG** SCHUTZPFLANZUNG, PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



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

planungsbüro a. pesel

APRIL 2014

M. 1 : 5000

## PRÄAMBEL

Auf Grund § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 58 (2) / 98 (1) Nr. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde diese Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Rosche, 30.04.2014

(Siegel)

(L.S.) gez. H. Rätzmann  
Samtgemeindebürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2014 "LGLN"  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 28.04.2014

gez. Pesel  
Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, 30.04.2014

(L.S.) gez. H. Rätzmann  
Samtgemeindebürgermeister

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 27.02.2014 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, 30.04.2014

(L.S.) gez. H. Rätzmann  
Samtgemeindebürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am 24.04.2014 beschlossen.

Rosche, 30.04.2014

(L.S.) gez. H. Rätzmann  
Samtgemeindebürgermeister

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az: 63 / 44 / 02 / 36) vom heutigen Tage unter Auflagen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Uelzen, 30.06.2014

Landkreis Uelzen

(L.S.) i.A. gez. Partzsch





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

stadt- und regionalplanung

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**Gewerbegebiet Duhenweitz Süd  
OT Rosche, Samtgemeinde Rosche**

**Landkreis Uelzen**

§ 5 (5) BauGB

April 2014



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Veranlassung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Raumordnung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bestand und Neuordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>8</b>
3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	8
3.2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben .....	8
3.2.3 Relief, Geologie und Boden .....	9
3.2.4 Wasser .....	9
3.2.5 Klima, Luft .....	9
3.2.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) .....	9
3.2.7 Arten und Lebensgemeinschaften .....	9
3.2.8 Landschaftsbild .....	9
<b>4. Auswirkungen .....</b>	<b>10</b>
4.1 Städtebauliche Auswirkungen .....	10
4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter	13
4.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen .....	15
4.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	15
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1 Einleitung .....</b>	<b>15</b>
5.1.1 Inhalte und Ziele der 36. Flächennutzungsplanänderung .....	15
5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	19
<b>5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>20</b>
5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale .....	20
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	26
5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	28
5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	30
<b>5.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>31</b>
5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	31
5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	32
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32



## 1. Veranlassung

Innerhalb des Gewerbegebietes Maschweg im Norden von Rosche hat sich ein Betrieb angesiedelt, der Demeter-Produkte lagert und verpackt. Der Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren erweitert, zusätzliche Lagerflächen wurden benötigt. Darüber hinaus ist ein Bürotrakt verwirklicht worden.

Der Betrieb für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten ist wirtschaftlich so gut aufgestellt, dass eine erneute Erweiterung notwendig wird, um zusätzliche Lagermöglichkeiten zu schaffen. Hierfür liegt ein Flächenbedarf von ca. 2 ha vor. Darüber hinaus hat ein Betrieb für Kartoffelverarbeitung Interesse, auf einer Fläche von ca. 5 ha die Lagerung und Verpackung von Kartoffeln vorzunehmen, die dann vornehmlich an Fabriken für Chips geliefert werden. Dieser Betrieb ist derzeit in Rosche mit einem Büro vertreten. Die Kartoffeln werden auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieben verpackt. Da auch dieser Betrieb expandiert, wird eine eigenständige Lagerung und Verpackung notwendig.

Mehrere Standorte wurden für diese gewerblichen Ansiedlungen verglichen. Zunächst wurden die bestehenden Gewerbegebiete, die durch Bebauungspläne gesichert sind, betrachtet. Im Gewerbegebiet Maschweg stehen keine Flächen in der notwendigen Größenordnung mehr zur Verfügung. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind nahezu vollständig veräußert. Lediglich südlich der Kläranlage sind noch Flächen in einer Größe von ca. 1,5 ha frei. Diese Größe reicht für die Betriebe nicht aus.

Direkt östlich an das Gewerbegebiet Maschweg angrenzend wurde der Bebauungsplan Duhowitz aufgestellt, um zunächst innerhalb des Gebietes Sand und Kies abzubauen und nach der Verfüllung ein zusätzliches Gewerbegebiet einzurichten. Der Abbau ist noch nicht abgeschlossen, so dass sich sonstige Gewerbe noch nicht ansiedeln können.

Der Kartoffelverarbeitungsbetrieb hat auch in Suhlendorf Flächen für die Ansiedlung gesucht. Hier stehen zwei Flächen in einer Größe von 2,9 ha und 1,8 ha zur Verfügung. Diese Flächen sind allerdings durch einen Graben getrennt, an dem Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch einen Betrieb erscheint daher schwierig. Darüber hinaus wäre dann die Erweiterung des Betriebes für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten noch nicht abgedeckt, da dieser sich aus wirtschaftlichen Gründen in unmittelbarer Nähe seines derzeitigen Standortes erweitern muss. Eine komplette Verlagerung des Betriebes ist wirtschaftlich nicht tragbar, da der Betrieb in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt hat. Er gehört zu den größten gewerblichen Produktionsbetrieben in der Gemeinde Rosche, der derzeit ca. 80 Arbeitsplätze vorhält. Eine Verlagerung in eine andere Gemeinde würde für die



Gemeinde Rosche nicht nur den Verlust eines Betriebes bedeuten, sondern auch den Verlust von vielen Arbeitsplätzen, die derzeit angeboten werden.

Direkt südlich des Gewerbegebietes Duhewitz und des Gewerbegebietes Maschweg / Bauck steht eine Fläche zu Verfügung, die die notwendige Größe hätte, so dass die Erweiterungen und die Neuansiedlung möglich wären. Diese Fläche würde das Gewerbegebiet Maschweg mit Bauck, das Gewerbegebiet Duhewitz und die nördlich gelegene Fläche für die Biomethananlage räumlich ergänzen. Die gewerblichen Anlagen, die in Rosche entstehen, wären auf diesen Bereich konzentriert. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt, der Pachtvertrag läuft aber im Jahr 2014 aus. Für den Kartoffel verarbeitenden Betrieb ist der Standort vorteilhaft. In der Samtgemeinde Rosche werden 80 % der landwirtschaftlichen Flächen beregnet, so dass eine gleichbleibende Qualität der Kartoffeln gewährleistet werden kann. Der Betrieb kann daher diese Qualitätsprodukte weiter vermarkten.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ursprünglich sollten dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Maschweg durchgeführt werden. Dieser Ausgleich wurde aber in der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg auf einer Fläche bei Nateln festgelegt und auch dort durchgeführt, so dass die Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird. Südlich an die Fläche angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die aber noch nicht bebaut ist. Die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft auch nicht, an dieser Stelle ihre wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, da im festgelegten Wohngebiet Spitzer Berg noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung stehen. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden ist darüber hinaus auch aufgrund der demographischen Entwicklung nicht absehbar. Die gewerbliche Konzentration im Norden von Rosche soll aus diesen Gründen Vorrang haben. Diese Fläche wurde daher für die Erweiterung der Gewerbegebiete gewählt.

Die politischen Gremien der Samtgemeinde Rosche unterstützen die Erweiterung des Gewerbegebietes an dieser Stelle. Sie beschlossen daher, den Flächennutzungsplan entsprechend den neuesten Entwicklungen zu ändern.

## **2. Raumordnung**

Die zeichnerische Darstellung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 (LROP) weist im Westen zwischen Uelzen und Rosche ein Vorranggebiet Autobahn, die geplante A 39, aus.

Das LROP führt unter Punkt 3.1.1 Folgendes aus:

01 „Die nicht durch Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommenen



Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden. (Grundsatz)

Die Freiräume sind zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln. Die Funktionsvielfalt des landesweiten Freiraumverbundes ist zu sichern und zu entwickeln. (Ziel)

02 Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. (Ziel) ...

03 Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden. (Grundsatz) ...

04 Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. ...“ (Grundsatz)

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. Die Kreisstraße 16 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Entlang der K 16 verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren. 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 fördern. 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.“



- D 3.1 02: „Standorte für die Ansiedlung neuer und Verlagerung bestehender Betriebe der gewerblichen Wirtschaft bieten vorrangig die in D 1.6 07 festgelegten Schwerpunkte. Für Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf bzw. mit einem höheren Störgrad (Industriebetriebe) sind Standorte in der Stadt Uelzen besonders geeignet. Zur Ansiedlung größerer Betriebe und Verlagerung von Betrieben aus den Ortskernen sind weitere Gewerbegebiete zu schaffen oder bestehende zu erweitern. Ehemalige, zur Zeit ungenutzte Gewerbeflächen im Kreisgebiet sind im Eignungsfalle zu revitalisieren und vorrangig vor Neuanlagen oder Erweiterungen von Gewerbeflächen zu nutzen.“

- D 3.2 04: „Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebseinkommensstruktur sind landwirtschaftlich wertvolle Flächen möglichst der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten, Zuschnittverschlechterungen der Flächen sind zu vermeiden. Möglichkeiten einer Zuschnittverbesserung sollen genutzt werden. Ein außerlandwirtschaftlicher Bedarf, insbesondere an Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsflächen, soll deshalb im Rahmen des Möglichen auf Flächen außerhalb der Vorsorgegebiete für Landwirtschaft umgelenkt werden. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen dürfen landwirtschaftliche Betriebe nicht beeinträchtigt werden; ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind zu erhalten. Die Bauleitplanung der Gemeinden muss daher ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben berücksichtigen.“

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.“

In das LROP 2008 ist der angestrebte landesweite Freiraumverbund neu aufgenommen worden. Mit der Planung eines Gewerbegebietes wird ermöglicht, im Außenbereich zusätzliche bauliche Anlagen zu errichten. Der Freiraum wird damit beeinträchtigt. Andererseits sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Die Gewerbeanlagen können nicht ausschließlich im Innenbereich der Ortslagen angesiedelt werden. Gewerbe muss bestimmte Emissionsvorschriften einhalten. Eine direkte Ansiedlung innerhalb einer Ortslage führt immer wieder zu Protesten der ansässigen Bevölkerung. Es handelt sich also bei den Zielen des LROP nicht darum, sämtliche bauliche Anlagen im Außenbereich zu unterbinden, sondern um die Minimierung von der Zersiedelung der Landschaft. In diesem Planungsfall soll ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten entstehen. Das Gebiet ist also kein unbesiedelter Freiraum, der den Vorgaben des LROP zufolge freigehalten werden soll. Mit der Festlegung des neuen Gewerbegebietes wird eine Konzentration der gewerblichen Anlagen auf einen Bereich geschaffen. Die raumordnerischen Vorgaben des LROP



werden mit der Planung nicht außer Acht gelassen.

Die im LROP dargestellte Trasse der BAB A 39 von Lüneburg nach Wolfsburg verläuft im Westen der Ortslage Rosche und berührt das Plangebiet nicht direkt.

Das RROP legt innerhalb der Samtgemeinde Rosche Suhlendorf als Ort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten fest. Hier stehen zwei Flächen an der Nestauer Straße in einer Größe von 2,9 ha und 1,8 ha zur Verfügung. Diese Flächen sind allerdings durch einen Graben getrennt, an dem Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch einen Betrieb erscheint daher schwierig. Darüber hinaus wäre dann die Erweiterung des Betriebes für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten noch nicht abgedeckt, da dieser sich aus wirtschaftlichen Gründen in unmittelbarer Nähe seines derzeitigen Standortes erweitern muss. Rosche selber ist als Grundzentrum ausgewiesen. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten. Das RROP wird derzeit geändert. In dieser Überarbeitung gibt es die Überlegung, die raumordnerische Vorgabe der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten von Suhlendorf auf Rosche zu übertragen. Die Planung unterstützt die raumordnerische Funktion des Grundzentrums Rosche. Größere Neuausweisungen von Gewerbegebieten wären dann nur am Standort Rosche raumordnerisch vertretbar.

Mit dem Plangebiet wird einem bestehenden Betrieb ermöglicht, bauliche und betriebliche Erweiterungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird einem Betrieb, der derzeit seine Verwaltung in Rosche betreibt, die Möglichkeit eines neuen Betriebsstandortes geschaffen. Durch diese Ansiedlungen werden bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Der Demeter-Verpackungsbetrieb wird in den nächsten drei Jahren zusätzlich 15 Arbeitsplätze einrichten, der Kartoffelverarbeitungsbetrieb ca. 10 – 12 neue Arbeitsplätze schaffen.

Der Kartoffelverarbeitungsbetrieb kann die Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle herstellen. Er kann für die landwirtschaftlichen Betriebe mittelfristig die Abnahme von Kartoffeln sicherstellen. Die zusätzliche Belastung durch den Anlieferverkehr kann die K 16 im Osten des Plangebietes aufnehmen, ohne dass es zu Unvereinbarkeiten kommt. Die Kreisstraße ist für die Aufnahme des regional bedeutsamen Verkehrs ausgelegt. Der ausgewiesene regional bedeutsame Wanderweg - Radfahren muss diesen Verkehr berücksichtigen. Der Anlieferverkehr wird auf dem bestehenden Straßensystem erfolgen. Die zusätzliche verkehrliche Belastung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lkw wird nicht in so einem Maße zunehmen, dass es auf den Hauptverkehrsstraßen zu unzumutbaren Störungen führt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist an dieser Stelle geringer als in der sonstigen freien Landschaft, da das Gebiet direkt an bestehende Gewerbegebiete angrenzt. Mit der Darstellung von Grünflächen, die bepflanzt werden, kann die Einfügung in die umgebenden Strukturen und die Landschaft vorgenommen werden.



Das Plangebiet ist für die Landwirtschaft im Allgemeinen vorteilhaft, da die Fläche gut geschnitten ist und die Bodenwertzahlen von 15 – 25 im Norden auf 46 – 58 im Süden ansteigen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet nicht als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Samtgemeinde Rosche hat eine Flächengröße von insgesamt 210 km<sup>2</sup>, wovon 57 % landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in einer Größe von ca. 10 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Den Belangen der wirtschaftlichen Situation in der Samtgemeinde Rosche wird daher der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzung des Plangebietes gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet keine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Süden ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird in einer Größe von ca. 6 ha eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass im Vergleich zu den derzeitigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans zusätzlich landwirtschaftliche Fläche als Nutzung vorgesehen wird.

Für den Pächter der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, für die die gewerbliche Baufläche geplant ist, läuft der Pachtvertrag in diesem Jahr aus. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses wäre auch ohne die Planung nicht vollkommen sicher. Er hat aufgrund seiner Betriebsgröße keine existenzgefährdenden Beeinträchtigungen durch den Wegfall der Fläche zu erwarten.

Die Veränderung des Konzeptes der wohnbaulichen Entwicklung in Rosche erfolgt auf der Grundlage der demographischen Entwicklung im Landkreis Uelzen. Im Wohngebiet Spitzer Berg stehen noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung. Eine zusätzliche Wohnbaufläche ist aufgrund der zurückgehenden Bevölkerungszahlen nicht mehr begründet. Eventuelle Ansiedlungen von künftigen Arbeitnehmern / -innen können innerhalb des Ortes in vorhandener Bausubstanz oder aber im Wohngebiet Spitzer Berg erfolgen. Vorrang hat die Konzentration der Gewerbegebiete im Norden von Rosche. Die Funktion des Grundzentrums wird dadurch nicht geschwächt.

Die raumordnerischen Vorgaben werden mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans eingehalten.

### **3. Bestand und Neuordnung**

#### **3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan**



Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche weist die Gewerbegebiete Maschweg / Bauck und Duhenweitz als gewerbliche Baufläche aus. Im Süden ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, an die sich südlich eine Wohnbaufläche (W) anschließt.

Die 36. Flächennutzungsplanänderung sieht vor, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als gewerbliche Baufläche (G) auszuweisen, die mit einer privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, in die angrenzende Landschaft eingebunden wird. Die südlich angrenzende Wohnbaufläche wird aufgehoben und in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

### **3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

#### **3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes 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 im Planungsraum von den Endmoränenstapeln 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 der Naturraum 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.

#### **3.2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben**

Das Plangebiet ist im **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (2012)** Teil eines großflächigen Gebietes mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und



Pflanzenartenschutz. Es handelt sich um eine Teilfläche des Important Bird Areas mit besonderer Bedeutung für Vogelarten der Agrarlandschaft, insbesondere Heidelerche und Ortolan (siehe S. 114 des Landschaftsrahmenplans, A 94). Nach den Darstellungen der Maßnahmenkarte des Landschaftsrahmenplans liegt das Areal in einem Gebiet (Nr. 75), das die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes gem. § 19 NAGBNatSchG in Bezug auf § 26 BNatSchG erfüllt.

**Natura 2000 Gebiete** sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das nächstliegende EU-Vogelschutzgebiet V25 „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ liegt außerhalb des Wirkraums des Planvorhabens nordwestlich in ca. 3,2 km Entfernung von Rosche. Das Schutzgebiet ist ein herausragendes Brutgebiet für Vogelgemeinschaften trocken-warmer Standorte mit lichten Waldrändern und einer strukturreichen Kulturlandschaft (wertbestimmende Brutvögel: Ortolan, Heidelerche). Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 15.01.2014 wurde dieses Gebiet zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ erklärt.

### **3.2.3 Relief, Geologie und Boden**

Siehe Kapitel 5.2.1.5

### **3.2.4 Wasser**

Siehe Kapitel 5.2.1.6

### **3.2.5 Klima, Luft**

Siehe Kapitel 5.2.1.3

### **3.2.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)**

Die potentielle 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.

Die potentielle 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.

Der trockene, sandige schwach anehmige Boden des Plangebietes wäre von einem Drahtschmielen-Buchenwald mit Übergang zu einem trockenen Birken–Stieleichenwald geprägt. Der Staunässe und einen höheren Nährstoffreichtum aufweisende Pseudogley-Boden wäre von einem Eichen-Hainbuchenwald mit Übergang zu einem Flattergras-Buchenwald bewachsen.



### **3.2.7 Arten und Lebensgemeinschaften**

Siehe Kapitel 5.2.1.2

### **3.2.8 Landschaftsbild**

Siehe Kapitel 5.2.1.4

## **4. Auswirkungen**

### **4.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortes Rosche. Es umfasst die Erweiterungsfläche für gewerbliche Anlagen im Süden der bestehenden Gewerbegebiete und die im Flächennutzungsplan südlich davon ausgewiesene Wohnbaufläche (W).

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, der mit privaten Grünflächen, Schutzpflanzung, in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Der südliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist für die Landwirtschaft im Allgemeinen vorteilhaft, da die Fläche gut geschnitten ist und die Bodenwertzahlen von 15 – 25 im Norden auf 46 – 58 im Süden ansteigen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet nicht als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Samtgemeinde Rosche hat eine Flächengröße von insgesamt 210 km<sup>2</sup>, wovon 57 % landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in einer Größe von ca. 10 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Den Belangen der wirtschaftlichen Situation in der Samtgemeinde Rosche wird daher der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzung des Plangebietes gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet keine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Süden ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird in einer Größe von ca. 6 ha eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass im Vergleich zu den derzeitigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans zusätzlich landwirtschaftliche Fläche als Nutzung vorgesehen wird.

Für den Pächter der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, für die die gewerbliche Baufläche geplant ist, läuft der Pachtvertrag in diesem Jahr aus. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses wäre auch ohne die Planung nicht vollkommen sicher. Er hat aufgrund seiner Betriebsgröße keine existenzgefährdenden Beeinträchtigungen durch den Wegfall der Fläche zu erwarten.



Innerhalb der gewerblichen Baufläche können die geplanten baulichen Anlagen, eine weitere Lagerhalle für den Betrieb für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten und die Lagerung und Verpackung von Kartoffeln von den in der Region produzierenden Landwirten, verwirklicht werden. Darüber hinaus stehen noch Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

Die Darstellung einer Baufläche eröffnet im Bebauungsplan die Möglichkeit, die Gebietsfestsetzung entsprechend der geplanten baulichen Struktur für einzelne Teilgebiete unterschiedlich zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan gibt lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung vor, die im Bebauungsplan der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessen konkretisiert werden kann. Mit dem Verzicht auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl kann die Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls flexibler gestaltet werden. Die Darstellung einer Baufläche wird auch gewählt, um den Bereich der gewerblichen Ansiedlungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche einheitlich auszuweisen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden überplant eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche. Ursprünglich sollten dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Maschweg durchgeführt werden. Dieser Ausgleich wurde aber auf einer Fläche bei Nateln durchgeführt, so dass die Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Maschweg ist dieser Ausgleich festgelegt.

Südlich an die Fläche angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die aber noch nicht bebaut ist. Das Planungsrecht verpflichtet die Gemeinden nach dem Trennungsgrundsatz, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft auch nicht, an dieser Stelle ihre wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, da im festgelegten Wohngebiet Spitzer Berg noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung stehen. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden ist darüber hinaus auch aufgrund der demographischen Entwicklung nicht absehbar. Die gewerbliche Konzentration im Norden von Rosche soll aus diesen Gründen Vorrang haben. Diese Fläche wird daher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Das nahest gelegene, bereits bestehende Wohngebiet im Süden des Plangebietes hat einen Mindestabstand von 200 m zur G-Fläche. An dieser Stelle sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. In



der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, um die Verträglichkeit mit dem südlich gelegenen Wohngebiet zu gewährleisten. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass vom 6.6.2007 ist zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.

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

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Kreisstraße, K 16, und über die Straße Maschweg gesichert. Sie sind an das übergeordnete Straßensystem von Bundesstraßen angebunden. Für die Zu- und Ausfahrten zur K 16 muss eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden, da das Grundstück außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Zur K 16 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 16, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Die Darstellung der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, hat das Ziel, die gewerbliche Baufläche in die umgebende Struktur einzubinden. Die Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element für die Einfügung in die Landschaft. Weitere Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild müssen im verbindlichen Bauleitplan eingeplant werden.

Der Klimaschutz wird in der 36. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Die in der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, anzupflanzenden Laubgehölze können helfen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu mindern. Darüber hinaus wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, so dass eine Reduzierung der Emissionen durch eingebaute Heizsysteme ermöglicht wird.

Energie-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss des Gebietes an die zentralen Netze. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung 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. 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 erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung innerhalb des Plangebietes zu.

#### **4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter**

##### ***Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:***

Das südliche, ackerbaulich genutzte Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die 36. Flächennutzungsplanänderung weist - entsprechend der realen Nutzung - eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Es werden auf der Teilfläche keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die nördliche Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Fläche sollte als Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, die durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet verursacht wurden. Der erforderliche Ausgleich für die Bebauung des Gewerbegebietes wurde jedoch extern auf einer Fläche in Nateln (Gemarkung Nateln, Flur 4, Flurstück 27/8) nachgewiesen, so dass die Flächenfunktion nicht mehr gegeben ist und von der derzeitigen Nutzung als ackerbauliche Fläche auszugehen ist.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit Anwendung für die geplante Umnutzung einer 10,67 ha großen landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche. Durch die Planung wird ein Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

##### ***Wirkfaktoren des Vorhabens***

Die möglichen bau-, anlage-, und betriebsbedingten Planwirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, sind tabellarisch dargestellt:

<b>Auswirkungen</b>		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Lebensraum durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b)</li> <li>• Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b)</li> <li>• Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung a) c)</li> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b)</li> <li>• Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen a) c)</li> <li>• Verdrängung und Verlust von Tierindividuen durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung a) b)</li> </ul>		



<b>Auswirkungen</b>		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b)</li><li>• Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumuntypischen Gebäuden und technisch geprägten Anlagen b)</li></ul>		

- Es ist mit einer hohen Bodenversiegelung innerhalb der gewerblichen Baufläche zu rechnen. Eine Quantifizierung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich. Die detaillierte Ermittlung des versiegelten Bodens ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan zu erbringen. Die mögliche Bodenversiegelung, Schadstoffanreicherung und die Veränderung der Bodeneigenschaften ist als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten, die kompensiert werden muss.
- Anlagebedingte Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können durch die Versiegelung bislang unbefestigten Bodens auftreten, die zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führen kann. Durch die Zunahme an versiegelter Fläche erhöht sich die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den unbebauten Freiflächen zu versickern, so dass es dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird. Demnach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufeldes 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 Schutzguts Klima / Luft. Die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas im Nahbereich der Bodenversiegelungen. Es ist mit einer Verringerung der Verdunstungsrate bei gleichzeitig verstärkter Oberflächenerwärmung sowie Veränderung der Luftströme zu rechnen. Es handelt sich jedoch um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen lokalen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzgutes Klima / Luft führt.
- Die Überbauung bzw. Umwandlung von Ackerflächen kann als eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet werden, da es sich um ein naturfernes, zeitnah wiederherstellbares Ökosystem handelt. Die möglicherweise negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere werden im Bebauungsplanverfahren beurteilt.
- Die Überbauung führt zu einer Zunahme an naturraum- und siedlungsfremden technisch-funktional wirkenden Gebäuden. Die erhebliche Beeinträchtigung ist durch eine Eingrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen kompensierbar.



### **Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung**

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie des Landschaftsbildes verbunden. Die Planwirkungen der 36. Flächennutzungsplanänderung sind teilweise als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu werten. Es ist gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzulegen.

### **4.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Die Eingriffsintensität auf die Schutzgüter können durch entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan teilweise vermieden/vermindert werden. Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades kann eine Festsetzung im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erfolgen.

### **4.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Die gewerbliche Baufläche wird im Westen, Süden und Osten mit einer 10 m und 15 m breiten Schutzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen eingegrünt. Die 1,17 ha große Fläche wird als private Grünfläche, Schutzpflanzung dargestellt.

Durch die Maßnahme wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft und eine Verbesserung des Siedlungsklimas bewirkt sowie Lebensraum für die heimische Flora und Fauna geschaffen.

Weitere Kompensationsflächen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen.

### **Flächenbilanz**

<b>Bestand</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Lehm- und Sandacker (AL,AS)	169.240
<b>Gesamtfläche</b>	<b>169.240</b>

<b>Planung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
<i>Gewerbl. Baufläche (G)</i>	<i>94.680</i>
<i>Eingrünung (Grünfläche, Schutzpflanzung)</i>	<i>11.690</i>
<i>Fläche für die Landwirtschaft</i>	<i>62.870</i>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>169.240</b>

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**



### **5.1.1 Inhalte und Ziele der 36. Flächennutzungsplanänderung**

Innerhalb des Gewerbegebietes Maschweg im Norden von Rosche hat sich ein Betrieb angesiedelt, der Demeter-Produkte lagert und verpackt. Der Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren erweitert, zusätzliche Lagerflächen wurden benötigt. Darüber hinaus ist ein Bürotrakt verwirklicht worden.

Der Betrieb für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten ist wirtschaftlich so gut aufgestellt, dass eine erneute Erweiterung notwendig wird, um zusätzliche Lagermöglichkeiten zu schaffen. Hierfür liegt ein Flächenbedarf von ca. 2 ha vor. Darüber hinaus hat ein Betrieb für Kartoffelverarbeitung Interesse, auf einer Fläche von ca. 5 ha die Lagerung und Verpackung von Kartoffeln vorzunehmen, die dann vornehmlich an Fabriken für Chips geliefert werden. Dieser Betrieb ist derzeit in Rosche mit einem Büro vertreten. Die Kartoffeln werden auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieben verpackt. Da auch dieser Betrieb expandiert, wird eine eigenständige Lagerung und Verpackung notwendig.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortes Rosche. Es umfasst die Erweiterungsfläche für gewerbliche Anlagen im Süden der bestehenden Gewerbegebiete und die im Flächennutzungsplan südlich davon ausgewiesene Wohnbaufläche (W).

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, der mit privaten Grünflächen, Schutzpflanzung, in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Der südliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist für die Landwirtschaft im Allgemeinen vorteilhaft, da die Fläche gut geschnitten ist und die Bodenwertzahlen von 15 – 25 im Norden auf 46 – 58 im Süden ansteigen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet nicht als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Samtgemeinde Rosche hat eine Flächengröße von insgesamt 210 km<sup>2</sup>, wovon 57 % landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in einer Größe von ca. 10 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Den Belangen der wirtschaftlichen Situation in der Samtgemeinde Rosche wird daher der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzung des Plangebietes gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet keine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Süden ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird in einer Größe von ca. 6 ha eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass im Vergleich zu den derzeitigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans zusätzlich landwirtschaftliche Fläche als Nutzung vorgesehen wird.



Für den Pächter der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, für die die gewerbliche Baufläche geplant ist, läuft der Pachtvertrag in diesem Jahr aus. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses wäre auch ohne die Planung nicht vollkommen sicher. Er hat aufgrund seiner Betriebsgröße keine existenzgefährdenden Beeinträchtigungen durch den Wegfall der Fläche zu erwarten.

Innerhalb der gewerblichen Baufläche können die geplanten baulichen Anlagen, eine weitere Lagerhalle für den Betrieb für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten und die Lagerung und Verpackung von Kartoffeln von den in der Region produzierenden Landwirten, verwirklicht werden. Darüber hinaus stehen noch Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

Die Darstellung einer Baufläche eröffnet im Bebauungsplan die Möglichkeit, die Gebietsfestsetzung entsprechend der geplanten baulichen Struktur für einzelne Teilgebiete unterschiedlich zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan gibt lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung vor, die im Bebauungsplan der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessen konkretisiert werden kann. Mit dem Verzicht auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl kann die Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls flexibler gestaltet werden. Die Darstellung einer Baufläche wird auch gewählt, um den Bereich der gewerblichen Ansiedlungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche einheitlich auszuweisen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden überplant eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche. Ursprünglich sollten dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Maschweg durchgeführt werden. Dieser Ausgleich wurde aber auf einer Fläche bei Nateln durchgeführt, so dass die Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Maschweg ist dieser Ausgleich festgelegt.

Südlich an die Fläche angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die aber noch nicht bebaut ist. Das Planungsrecht verpflichtet die Gemeinden nach dem Trennungsgrundsatz, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft auch nicht, an dieser Stelle ihre wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, da im festgelegten Wohngebiet Spitzer Berg noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung stehen. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden ist darüber hinaus auch aufgrund der demographischen Entwicklung nicht absehbar. Die gewerbliche Konzentration im Norden von Rosche soll aus diesen Gründen Vorrang haben. Diese Fläche wird daher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Das nahest gelegene, bereits bestehende Wohngebiet im Süden des Plangebietes hat einen Mindestabstand von 200 m zur G-Fläche. An dieser Stelle sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, um die Verträglichkeit mit dem südlich gelegenen Wohngebiet zu gewährleisten. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass ist zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.

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

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Kreisstraße, K 16, und über die Straße Maschweg gesichert. Sie sind an das übergeordnete Straßensystem von Bundesstraßen angebunden. Für die Zu- und Ausfahrten zur K 16 muss eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden, da das Grundstück außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Zur K 16 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 16, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Die Darstellung der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, hat das Ziel, die gewerbliche Baufläche in die umgebende Struktur einzubinden. Die Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element für die Einfügung in die Landschaft. Weitere Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild müssen im verbindlichen Bauleitplan eingeplant werden. Die private Grünfläche, Schutzpflanzung, dient gleichzeitig dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Klimaschutz wird in der 36. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Die in der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, anzupflanzenden Laubgehölze können helfen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu mindern. Darüber hinaus wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, so dass eine Reduzierung der Emissionen durch eingebaute Heizsysteme ermöglicht wird.



Energie-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss des Gebietes an die zentralen Netze. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung 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. 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 erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung innerhalb des Plangebietes zu.

**Städtebauliche Werte:**

Industriegebiet, eingeschränkt	ca. 9,47 ha
Private Grünflächen	ca. 1,17 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 6,29 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 16,93 ha

**5.1.2 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. Durch eine Einschränkung der zulässigen Anlagen erscheint dies unproblematisch.

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 geplante Entwicklung bauleitplanerisch gefasst werden müssen.



Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 4.2 „Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter“ abgearbeitet. In der grünordnerischen Untersuchung werden die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die zeichnerische Darstellung des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 (LROP) weist im Westen zwischen Uelzen und Rosche ein Vorranggebiet Autobahn, die geplante A 39, aus.

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. Die Kreisstraße 16 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Entlang der K 16 verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren. Nördlich des Plangebietes ist die zentrale Kläranlage von Rosche dargestellt. Rosche ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Raumordnung, übergeordnete Planungen“ in der Begründung.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

#### **5.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Innerhalb des Plangebietes bestehen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen nördlich des Plangebietes. Zusätzlich bestehen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der östlich angrenzenden Kreisstraße 16. Sonstige Emissionen sind auch durch die landwirtschaftlichen Nutzungen auf den umgebenden Ackerflächen möglich.

#### **Bewertung:**

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes. Darüber hinaus wird der Mensch durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs und den Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen geringfügig beeinträchtigt. Für die Erholungsnutzung besitzt das Areal keine besonderen Qualitäten. Die entlang der Wipperau-Niederung verlaufende Straße „Maschweg“ wird jedoch von den Bewohnern der Ortschaft Rosche als Spazier- und Radfahrweg genutzt und ist somit für die ortsgebundene Erholung von mittlerer Bedeutung.



### 5.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### ***Biotoptypen***

Eine Flächenbegehung fand im Dezember 2013 statt. Grundlage der Biotoptypenerfassung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (O. von Drachenfels, 2011). Die Bewertung der Biotoptypen orientiert sich an der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (O. von Drachenfels, 2011). Die Biotoptypen sind in der Abbildung 1 dargestellt.

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Entsprechend den vorherrschenden Bodenarten werden der südwestliche Bereich von einem **Lehmacker (AL)** und die übrige Fläche von einem **Sandacker (AS)** geprägt.

Angrenzende Biotope: Östlich und westlich des Ackers verlaufen zwei Straßen. Entlang der östlichen Kreisstraße K 16 steht eine Birkenreihe (OVS/HBA). Die westliche Straße „Maschweg“ ist mit einer Strauch-Baumhecke am westlichen Rand strukturiert (OVS/HFM).

Südlich, östlich und westlich der gewerblichen Baufläche setzt sich die ackerbauliche Nutzung fort (AS, AL). Nordöstlich grenzt eine Strauch-Baumhecke mit Espe, Salweide, Hasel, Hundsrose, Schlehe und Weißdorn an, die das Sandabbaugelände mit Lagerflächen für Bau- und Recycling-Materialien (DOS/OGG) einfriedet. Westlich der Straße „Maschweg“ grenzt eine Strauch-Baumhecke (HFB) an, die mit Weiden, Ahorn, Eiche, Schlehe und Holunder bewachsen ist. Nordwestlich setzt sich der Gewerbebetrieb (OGG) eines Naturkostherstellers fort, dessen Ränder mit standortgerechten Neupflanzungen (HPG) und Strauchhecken (HFS) sowie einem Retentionsteich (SX) strukturiert sind. Südlich des Plangebietes befindet sich ein heterogenes Hausgartengebiet (PHH) mit älteren Einfamilienhäusern und strukturärmeren sowie baumreichen Ziergärten.



Abbildung 1: : Biotoptypen im Plangebiet, (M 1 : 5.000), Luftbild Landmap



Erläuterung der Biotoptypenkürzel: **AL, AS:** Lehm- bzw. Sandacker **DOS/OGG:** sandiger Offenboden mit Gewerbegebiet **HFM:** Strauch-Baumhecke **OGG:** Gewerbegebiet **OVS/HBA:** Straße mit Laubbaumreihe **OVS/HFM:** Straße mit Strauch- Baumhecke **PHH:** heterogenes Hausgartengebiet

### Bewertung:

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Arten- und deren Lebensgemeinschaften. Die Ackerbiotope (AL und AS) zeichnen sich durch eine geringe Strukturvielfalt aus und unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Nur wenige heimische Pflanzenarten und einige auf Ackerbiotope angepasste Tierarten (Offenlandvogelarten, Jagdhabitat für Raubvögel, Nager) finden günstige Lebensraumbedingungen vor. Die angrenzenden Baum- und Heckenstrukturen besitzen eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Sie sind als (Teil-)Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten von Bedeutung und dienen als Rast-, Nahrungs-, und Verbundelemente. Das Sandabbaugelände wird ggf. von xerothermen Tier- und Pflanzenarten besiedelt.



### **Besonderer Artenschutz**

Das Vorkommen gesetzlich streng geschützter Pflanzen und Tierarten ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht näher untersucht worden. Da sich die lokale Artenzusammensetzung kurzfristig ändern kann, sind die Belange des Artenschutzes sachgerechter im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Auf dieser Ebene können ggf. Standorte noch optimiert werden und erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbindlich festgelegt werden. Die Flächennutzungsplanung ist für diesen Zweck nicht das geeignete Instrument.

#### 5.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Der Raum 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.

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld werden von weitläufigen unstrukturierten Landwirtschaftsflächen geprägt, die als Kalt- und Frischluftbilder fungieren. Die dem Wind ausgesetzten Bereiche besitzen im Allgemeinen eine geringere Lufttemperatur und Luftfeuchte als mit Gehölzstrukturen gegliederte Bereiche.

Lufthygienische Belastungen durch emittierende Stäube und Aerosole sowie Lärmemissionen gehen insbesondere von dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet mit einem Naturkost- und Lebensmittelherstellungsbetrieb, einer Biogasanlage, einem kleineren Kiesabbaugelände mit Recycle- und Baustofflagerflächen sowie deren Anlieferverkehr über die K 16 und der Straße Maschweg aus.

Die entlang der beiden Straßen und am Rand des Kiesabbaugeländes verlaufenden Baum- und Heckenstrukturen sind für die Lufthygiene von Bedeutung, da sie die Fähigkeit besitzen, Schadstoffe und Stäube aus der Luft zu filtern. Die Hecken regulieren die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte und bieten ausreichend Windschutz, da sie durch eine Erhöhung der Luftturbulenz im Kronenbereich zu einer Verringerung der Windstärke in bodennahen Luftschichten beitragen.

#### **Bewertung:**

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

#### 5.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Geestlandschaft im weiteren Umfeld der Ortschaft Rosche konnte im Wesentlichen ihre naturräumliche Charakteristik bewahren. Die mit einem bewegten



Relief ausgestattete Geest zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Mosaik von Wald- und Ackerflächen aus. Der Niederungsbereich der Wipperau wird noch durch eine mit Baumhecken und Feldgehölzen gegliederte Wiesen- und Weidelandschaft dokumentiert.

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld werden von einer weitläufigen, wenig strukturierten Ackerlandschaft bestimmt, die von dem inselhaft auf einer Kuppenlage der flachwelligen Geest liegenden Gewerbegebiet überprägt ist. Aufgrund der Exposition sind die hohen technisch-funktionalen Gebäude- und Anlagenteile des Gewerbegebietes weit sichtbar und visuell prägend. Die als Sichtschutz fungierenden Neuanpflanzungen sind erst mittelfristig raumwirksam. Die östlich liegende Wipperau-Niederung ist weitestgehend in Ackerland umgewandelt, so dass der Übergang zwischen den beiden Landschaftsräumen Geest – Niederung aufgelöst ist.

Innerhalb des transparenten Raumes übernehmen die Wege und Straßen begleitenden Gehölzbestände wichtige Funktionen für das Landschaftsbild, da sie zur Gliederung und visuellen Belebung der Landschaft beitragen. Die bestehende Baumreihe und die Hecke sind daher von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

#### **Bewertung:**

Für die Erholungsnutzung besitzt das Areal keine besonderen Qualitäten. Als Vorbelastung ist außerdem das Gewerbegebiet „Duhenweitz“ anzusehen, das Lärm, Gerüche und Stäube emittiert. Die entlang der Wipperau-Niederung verlaufende Straße „Maschweg“ wird jedoch von den Bewohnern der Ortschaft Rosche als Spazier- und Radfahrweg genutzt und ist somit für die ortsgebundene Erholung von mittlerer Bedeutung. Das mit einem großen Baggersee ausgestattete ehemalige Kiesabbaugelände nordöstlich des Plangebietes besitzt für die naturnahe Erholungsnutzung ein hohes Entwicklungspotential. Als Badegewässer wird der See extensiv genutzt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet nur eine mäßige Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

#### 5.2.1.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld werden durch eine Geestfläche mit einem flachwelligen **Relief** geprägt. Der nördliche Bereich weist eine Kuppenlage von 64 m über NN auf. Nach Westen senkt sich die Kuppe auf 58 m über NN in Richtung Wipperau-Niederung ab.

Das geologische Ausgangsmaterial des Plangebietes wird überwiegend von glazifluviatilen Sanden der Saale-Kaltzeit geprägt, die im Bereich der Geländekuppe



von Flugsand überdeckt wird. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich trockene nährstoffarme Sandböden entwickelt, die den **Podsol-Braunerden** zuzuordnen sind.<sup>1</sup> Der sandige Boden zeichnet sich durch ein relativ geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus, so dass das ackerbauliche Ertragspotential als gering eingestuft wird.

Der westliche und südwestliche Rand des Gebietes wird von glazifluviatilen Sanden über Geschiebelehmen bestimmt, aus denen sich **Pseudogley-Braunerden** entwickelt haben. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen der lehmig-sandigen Substrate ist als mittel einzustufen. Aufgrund des lehmigen Unterbodens ist der Bodentyp durch Staunässe gekennzeichnet. Das ackerbauliche Ertragspotential ist durchschnittlich.<sup>2</sup>

Die Bodenwertzahlen liegen im Norden zwischen 15 und 25. Im Südosten und Westen werden 46 und 58 erreicht.<sup>3</sup> Die Filter- und Puffereigenschaften gegenüber chemischen Fremdstoffen sind aufgrund des geringen Humin- und Lehmantils als gering zu bewerten.

#### **Bewertung:**

Im Straßenraum und im Bereich des bebauten Gewerbegebietes sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch Bodenauf- und -abträge sowie durch Versiegelung tiefgreifend überformt. Der Boden ist aufgrund der Vorbelastung als Kulturboden bzw. unter Flächenversiegelung als Rumpfboden zu bezeichnen, der von geringer bis mäßiger Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist. Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist als überprägter Naturboden einzustufen, dem eine mittlere Bedeutung beizumessen ist.

Der Boden weist weder eine hohe Lebensraumfunktion (besondere Standorteigenschaften, hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) noch eine hohe Archivfunktion (natur- bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit) auf und zählt daher nicht zu den schutzwürdigen Böden.

Die Rohstoffsicherungskarte des NIBIS-Servers stellt das Plangebiet als Lagerstätte 2. Ordnung dar.

#### 5.2.1.6 Schutzgut Wasser

In dem Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen

---

<sup>1</sup> NIBIS-Server des LBEG (Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie), <http://www.lbeg.niedersachsen.de>

<sup>2</sup> NIBIS-Server des LBEG (Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie), <http://www.lbeg.niedersachsen.de>

<sup>3</sup> NLF: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, 1981



Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach dem NIBIS-Server des LBEG<sup>4</sup> liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk zwischen ca. 55 m und 57 m über NN. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ca. 200-250 mm/a im langjährigen Mittel als relativ günstig zu bezeichnen.

Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen. Das Grundwasser fließt in westliche Richtung in die Wipperau-Niederung.

#### **Bewertung:**

Die Beurteilung der Gefährdung des obersten Hauptgrundwasserleiters gegenüber oberflächlich eingetragenen Schadstoffen lässt Rückschlüsse auf das Grundwasserschutzpotential zu. Dies kann anhand der Wasserdurchlässigkeit und Mächtigkeit der Deckschichten sowie der Grundwasserflurabstände abgeleitet werden.<sup>5</sup>

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 mittlerem Schutzpotential auszugehen ist.

Der NIBIS-Server des LBEG stellt das westliche Plangebiet als potenziell überflutungsgefährdet dar.

#### 5.2.1.7 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.

#### 5.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch besteht durch die Lärm- und Luftemissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes. Darüber hinaus wird der Mensch durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs und den Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen geringfügig beeinträchtigt. Die entlang der Wipperau-

<sup>4</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, TÜK 200, Blatt CC 3126 Hamburg Ost, 1990

<sup>5</sup> ebenda



Niederung verlaufende Straße „Maschweg“ wird von den Bewohnern der Ortschaft Rosche als Spazier- und Radfahrweg genutzt und ist somit für die ortsgebundene Erholung von mittlerer Bedeutung. Das Plangebiet besitzt nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Arten- und deren Lebensgemeinschaften. Die Ackerbiotop (AL und AS) zeichnen sich durch eine geringe Strukturvielfalt aus und unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die angrenzenden Baum- und Heckenstrukturen besitzen eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Sie sind als (Teil-)Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten von Bedeutung und dienen als Rast-, Nahrungs-, und Verbundelemente. Für die Erholungsnutzung besitzt das Areal keine besonderen Qualitäten. Als Vorbelastung ist außerdem das Gewerbegebiet „Duheweitz“ anzusehen, das Lärm, Gerüche und Stäube emittiert. Der Boden ist aufgrund der Vorbelastung als Kulturboden bzw. unter Flächenversiegelung als Rumpfboden zu bezeichnen, der von geringer bis mäßiger Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist. Der landwirtschaftlich genutzte Boden ist als überprägter Naturboden einzustufen, dem eine mittlere Bedeutung beizumessen ist. Die Rohstoffsicherungskarte des NIBIS-Servers stellt das Plangebiet als Lagerstätte 2. Ordnung dar. 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 mittlerem Schutzpotential auszugehen ist. Der NIBIS-Server des LBEG stellt das westliche Plangebiet als potenziell überflutungsgefährdet dar.

## **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### 5.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft geplant. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der zusätzlichen Lärm- und Luftemissionen 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.

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (2012) Teil eines großflächigen Gebietes mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Es handelt sich um eine Teilfläche des Important Bird Areas



mit besonderer Bedeutung für Vogelarten der Agrarlandschaft, insbesondere Heidelerche und Ortolan (siehe S. 114 des Landschaftsrahmenplans, A 94). Nach den Darstellungen der Maßnahmenkarte des Landschaftsrahmenplans liegt das Areal in einem Gebiet (Nr. 75), das die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes gem. § 19 NAGBNatSchG in Bezug auf § 26 BNatSchG erfüllt.

Natura 2000 Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das nächstliegende EU-Vogelschutzgebiet V25 „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ liegt außerhalb des Wirkraums des Planvorhabens nordwestlich in ca. 3,2 km Entfernung von Rosche. Das Schutzgebiet ist ein herausragendes Brutgebiet für Vogelgemeinschaften trocken-warmer Standorte mit lichten Waldrändern und einer strukturreichen Kulturlandschaft (wertbestimmende Brutvögel: Ortolan, Heidelerche). Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 15.01.2014 wurde dieses Gebiet zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“ erklärt.

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
<b>Mensch</b>	Erhöhung der Emissionen durch Lärm und Luftbelastungen	..
<b>Tiere/Pflanz.</b>	Verlust von Teillebensräumen, Schaffung von neuen Lebensräumen innerhalb der Grünflächen	..
<b>Klima/Luft</b>	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust Erhöhung der Emissionen durch bauliche Anlagen und Verkehr	--- ---
<b>Landschaft</b>	Beeinträchtigung durch Naturraum untypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanzpflanzungen	..
<b>Boden</b>	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	..
<b>Wasser</b>	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	---
<b>Kultur-/Sach.</b>	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	---
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhöhung der Emissionen auf die umliegenden Gebiete, Wechselverhältnis Gewerbe/Siedlungsbereiche damit beeinträchtigt	..

.. erheblich/ --- nicht erheblich

#### **Bewertung:**

Aufgrund der derzeit bestehenden ackerbaulichen Nutzung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch die privaten Grünflächen sind die Umweltfolgen als



ausgleichbar zu beurteilen. Die Erhöhung der Emissionen kann durch Einschränkungen der gewerblichen Baufläche im verbindlichen Bauleitplanverfahren begrenzt werden, um das südlich gelegene allgemeine Wohngebiet zu schützen. Für sonstige 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 bebauten Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft berücksichtigt die derzeit bestehende Nutzung. Sie ist für das Landschaftsbild in diesem Bereich typisch.

#### 5.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans könnten innerhalb des Plangebietes ein Wohngebiet und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehen. Die Grünstrukturen würden nicht realisiert werden.

#### **5.2.3 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. § 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.

Der landschaftsplanerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich (Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen) 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.



#### 5.2.3.1 Schutzgut Mensch

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

Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Das nahest gelegene, bereits bestehende Wohngebiet im Süden des Plangebietes hat einen Mindestabstand von 200 m zur G-Fläche. An dieser Stelle sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, um die Verträglichkeit mit dem südlich gelegenen Wohngebiet zu gewährleisten. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass vom 6.6.2007 ist zu berücksichtigen.

Die innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft entstehenden Emissionen sind bereits vorhanden, da die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird.

#### 5.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf den derzeit un bebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die derzeitige Nutzung als Ackerfläche bleibt bestehen.

#### 5.2.3.3 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.

#### 5.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt angrenzend an gewerblich vorgeprägte Bereiche. Neuanpflanzungen mit Laubgehölzen können die Einbindung in die unmittelbare Umgebung vornehmen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

#### 5.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung der gewerblichen Baufläche 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. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in der Zukunft beibehalten.



#### 5.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Darstellung von Grünflächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Auch innerhalb der gewerblichen Baufläche 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. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche bleibt die Versickerungsmöglichkeit bestehen. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

#### **5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mehrere Standorte wurden für diese gewerblichen Ansiedlungen verglichen. Zunächst wurden die bestehenden Gewerbegebiete, die durch Bebauungspläne gesichert sind, betrachtet. Im Gewerbegebiet Maschweg stehen keine Flächen in der notwendigen Größenordnung mehr zur Verfügung. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind nahezu vollständig veräußert. Lediglich südlich der Kläranlage sind noch Flächen in einer Größe von ca. 1,5 ha frei. Diese Größe reicht für die Betriebe nicht aus.

Direkt östlich an das Gewerbegebiet Maschweg angrenzend wurde der Bebauungsplan Duhowitz aufgestellt, um zunächst innerhalb des Gebietes Sand und Kies abzubauen und nach der Verfüllung ein zusätzliches Gewerbegebiet einzurichten. Der Abbau ist noch nicht abgeschlossen, so dass sich sonstige Gewerbe noch nicht ansiedeln können.

Der Kartoffelverarbeitungsbetrieb hat auch in Suhlendorf Flächen für die Ansiedlung gesucht. Hier stehen zwei Flächen in einer Größe von 2,9 ha und 1,8 ha zur Verfügung. Diese Flächen sind allerdings durch einen Graben getrennt, an dem Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch einen Betrieb erscheint daher schwierig. Darüber hinaus wäre dann die Erweiterung des Betriebes für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten noch nicht abgedeckt, da dieser sich aus wirtschaftlichen Gründen in unmittelbarer Nähe seines derzeitigen Standortes erweitern muss. Eine komplette Verlagerung des Betriebes ist wirtschaftlich nicht tragbar, da der Betrieb in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt hat. Er gehört zu den größten gewerblichen Produktionsbetrieben in der Gemeinde Rosche, der derzeit ca. 80 Arbeitsplätze vorhält. Eine Verlagerung in eine andere Gemeinde würde für die Gemeinde Rosche nicht nur den Verlust eines Betriebes bedeuten, sondern auch den Verlust von vielen Arbeitsplätzen, die derzeit angeboten werden.



Direkt südlich des Gewerbegebietes Duhewitz und des Gewerbegebietes Maschweg / Bauck steht eine Fläche zu Verfügung, die die notwendige Größe hätte, so dass die Erweiterungen und die Neuansiedlung möglich wären. Diese Fläche würde das Gewerbegebiet Maschweg mit Bauck, das Gewerbegebiet Duhewitz und die nördlich gelegene Fläche für die Biomethananlage räumlich ergänzen. Die gewerblichen Anlagen, die in Rosche entstehen, wären auf diesen Bereich konzentriert. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt, der Pachtvertrag läuft aber im Jahr 2014 aus. Für den Kartoffel verarbeitenden Betrieb ist der Standort vorteilhaft. In der Samtgemeinde Rosche werden 80 % der landwirtschaftlichen Flächen beregnet, so dass eine gleichbleibende Qualität der Kartoffeln gewährleistet werden kann. Der Betrieb kann daher diese Qualitätsprodukte weiter vermarkten.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ursprünglich sollten dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Maschweg durchgeführt werden. Dieser Ausgleich wurde aber in der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg auf einer Fläche bei Nateln festgelegt und auch dort durchgeführt, so dass die Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird. Südlich an die Fläche angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die aber noch nicht bebaut ist. Die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft auch nicht, an dieser Stelle ihre wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, da im festgelegten Wohngebiet Spitzer Berg noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung stehen. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden ist darüber hinaus auch aufgrund der demographischen Entwicklung nicht absehbar. Die gewerbliche Konzentration im Norden von Rosche soll aus diesen Gründen Vorrang haben. Diese Fläche wurde daher für die Erweiterung der Gewerbegebiete gewählt.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 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 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.

#### **5.3.2 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 Luft und TA Lärm auf der Grundlage der nach § 4 (3) BauGB mitgeteilten Informationen der Behörden.

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Innerhalb des Gewerbegebietes Maschweg im Norden von Rosche hat sich ein Betrieb angesiedelt, der Demeter-Produkte lagert und verpackt. Der Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren erweitert, zusätzliche Lagerflächen wurden benötigt. Darüber hinaus ist ein Bürotrakt verwirklicht worden.

Der Betrieb für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten ist wirtschaftlich so gut aufgestellt, dass eine erneute Erweiterung notwendig wird, um zusätzliche Lagermöglichkeiten zu schaffen. Hierfür liegt ein Flächenbedarf von ca. 2 ha vor. Darüber hinaus hat ein Betrieb für Kartoffelverarbeitung Interesse, auf einer Fläche von ca. 5 ha die Lagerung und Verpackung von Kartoffeln vorzunehmen, die dann vornehmlich an Fabriken für Chips geliefert werden. Dieser Betrieb ist derzeit in Rosche mit einem Büro vertreten. Die Kartoffeln werden auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieben verpackt. Da auch dieser Betrieb expandiert, wird eine eigenständige Lagerung und Verpackung notwendig.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortes Rosche. Es umfasst die Erweiterungsfläche für gewerbliche Anlagen im Süden der bestehenden Gewerbegebiete und die im Flächennutzungsplan südlich davon ausgewiesene Wohnbaufläche (W).

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, der mit privaten Grünflächen, Schutzpflanzung, in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Der südliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet ist für die Landwirtschaft im Allgemeinen vorteilhaft, da die Fläche gut geschnitten ist und die Bodenwertzahlen von 15 – 25 im Norden auf 46 – 58 im Süden ansteigen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Gebiet nicht als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Samtgemeinde Rosche hat eine Flächengröße von insgesamt 210 km<sup>2</sup>, wovon 57 % landwirtschaftlich genutzt werden. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in einer Größe von ca. 10 ha hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Gesamtfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Den Belangen der wirtschaftlichen Situation in der Samtgemeinde Rosche wird daher der Vorrang bei der Entwicklung der Nutzung des Plangebietes gegeben.



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet keine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, im Süden ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird in einer Größe von ca. 6 ha eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass im Vergleich zu den derzeitigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans zusätzlich landwirtschaftliche Fläche als Nutzung vorgesehen wird.

Für den Pächter der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, für die die gewerbliche Baufläche geplant ist, läuft der Pachtvertrag in diesem Jahr aus. Eine Verlängerung des Pachtverhältnisses wäre auch ohne die Planung nicht vollkommen sicher. Er hat aufgrund seiner Betriebsgröße keine existenzgefährdenden Beeinträchtigungen durch den Wegfall der Fläche zu erwarten.

Innerhalb der gewerblichen Baufläche können die geplanten baulichen Anlagen, eine weitere Lagerhalle für den Betrieb für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten und die Lagerung und Verpackung von Kartoffeln von den in der Region produzierenden Landwirten, verwirklicht werden. Darüber hinaus stehen noch Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

Die Darstellung einer Baufläche eröffnet im Bebauungsplan die Möglichkeit, die Gebietsfestsetzung entsprechend der geplanten baulichen Struktur für einzelne Teilgebiete unterschiedlich zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan gibt lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung vor, die im Bebauungsplan der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessen konkretisiert werden kann. Mit dem Verzicht auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl kann die Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls flexibler gestaltet werden. Die Darstellung einer Baufläche wird auch gewählt, um den Bereich der gewerblichen Ansiedlungen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche einheitlich auszuweisen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden überplant eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche. Ursprünglich sollten dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Maschweg durchgeführt werden. Dieser Ausgleich wurde aber auf einer Fläche bei Nateln durchgeführt, so dass die Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Maschweg ist dieser Ausgleich festgelegt.

Südlich an die Fläche angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die aber noch nicht bebaut ist. Das Planungsrecht verpflichtet die Gemeinden nach dem Trennungsgrundsatz, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche



Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden. Die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft auch nicht, an dieser Stelle ihre wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, da im festgelegten Wohngebiet Spitzer Berg noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung stehen. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden ist darüber hinaus auch aufgrund der demographischen Entwicklung nicht absehbar. Die gewerbliche Konzentration im Norden von Rosche soll aus diesen Gründen Vorrang haben. Diese Fläche wird daher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Das nahest gelegene, bereits bestehende Wohngebiet im Süden des Plangebietes hat einen Mindestabstand von 200 m zur G-Fläche. An dieser Stelle sind die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 55 dB(A) und nachts: 40 dB(A) einzuhalten. Der entsprechende Nachweis ist im sich anschließenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu erbringen. In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, um die Verträglichkeit mit dem südlich gelegenen Wohngebiet zu gewährleisten. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass ist zu berücksichtigen. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.

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

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Kreisstraße, K 16, und über die Straße Maschweg gesichert. Sie sind an das übergeordnete Straßensystem von Bundesstraßen angebunden. Für die Zu- und Ausfahrten zur K 16 muss eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden, da das Grundstück außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Zur K 16 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 16, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Die Darstellung der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, hat das Ziel, die gewerbliche Baufläche in die umgebende Struktur einzubinden. Die Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element für die Einfügung in die Landschaft. Weitere Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild müssen im verbindlichen Bauleitplan eingeplant werden. Die private Grünfläche, Schutzpflanzung, dient gleichzeitig dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Klimaschutz wird in der 36. Flächennutzungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die Bauflächen eine südliche Ausrichtung der Gebäude



ermöglichen, um die Sonnenenergie nutzen zu können. Die in der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung, anzupflanzenden Laubgehölze können helfen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu mindern. Darüber hinaus wird das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, so dass eine Reduzierung der Emissionen durch eingebaute Heizsysteme ermöglicht wird.

Energie-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss des Gebietes an die zentralen Netze. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung 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. 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 erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung innerhalb des Plangebietes zu.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärm- und Luftemissionen, 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 Darstellung von Flächen für 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 der gewerblichen Baufläche, der landwirtschaftlichen Fläche und innerhalb der Grünflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung zu.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellungen in der 36. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Rosche, April 2014

(L.S.) gez. H. Rätzmann  
Samtgemeindebürgermeister

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärm- und Luftemissionen, 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 Darstellung von Flächen für 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 der gewerblichen Baufläche, der landwirtschaftlichen Fläche und innerhalb der Grünflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden durch die Einarbeitung der Anregungen in die Begründung berücksichtigt.

Mehrere Standorte wurden für diese gewerblichen Ansiedlungen verglichen. Zunächst wurden die bestehenden Gewerbegebiete, die durch Bebauungspläne gesichert sind, betrachtet. Im Gewerbegebiet Maschweg stehen keine Flächen in der notwendigen Größenordnung mehr zur Verfügung. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind nahezu vollständig veräußert. Lediglich südlich der Kläranlage sind noch Flächen in einer Größe von ca. 1,5 ha frei. Diese Größe reicht für die Betriebe nicht aus.

Direkt östlich an das Gewerbegebiet Maschweg angrenzend wurde der Bebauungsplan Duhowitz aufgestellt, um zunächst innerhalb des Gebietes Sand und Kies abzubauen und nach der Verfüllung ein zusätzliches Gewerbegebiet einzurichten. Der Abbau ist noch nicht abgeschlossen, so dass sich sonstige Gewerbe noch nicht ansiedeln können.

Der Kartoffelverarbeitungsbetrieb hat auch in Suhlendorf Flächen für die Ansiedlung gesucht. Hier stehen zwei Flächen in einer Größe von 2,9 ha und 1,8 ha zur Verfügung. Diese Flächen sind allerdings durch einen Graben getrennt, an dem Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden. Eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch einen Betrieb erscheint daher schwierig. Darüber hinaus wäre dann die Erweiterung des Betriebes für die Lagerung und Verpackung von Demeter-Produkten noch nicht abgedeckt, da dieser sich aus wirtschaftlichen Gründen in

unmittelbarer Nähe seines derzeitigen Standortes erweitern muss. Eine komplette Verlagerung des Betriebes ist wirtschaftlich nicht tragbar, da der Betrieb in den letzten Jahren umfangreiche Investitionen getätigt hat. Er gehört zu den größten gewerblichen Produktionsbetrieben in der Gemeinde Rosche, der derzeit ca. 80 Arbeitsplätze vorhält. Eine Verlagerung in eine andere Gemeinde würde für die Gemeinde Rosche nicht nur den Verlust eines Betriebes bedeuten, sondern auch den Verlust von vielen Arbeitsplätzen, die derzeit angeboten werden.

Direkt südlich des Gewerbegebietes Duheweitz und des Gewerbegebietes Maschweg / Bauck steht eine Fläche zu Verfügung, die die notwendige Größe hätte, so dass die Erweiterungen und die Neuansiedlung möglich wären. Diese Fläche würde das Gewerbegebiet Maschweg mit Bauck, das Gewerbegebiet Duheweitz und die nördlich gelegene Fläche für die Biomethananlage räumlich ergänzen. Die gewerblichen Anlagen, die in Rosche entstehen, wären auf diesen Bereich konzentriert. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt, der Pachtvertrag läuft aber im Jahr 2014 aus. Für den Kartoffel verarbeitenden Betrieb ist der Standort vorteilhaft. In der Samtgemeinde Rosche werden 80 % der landwirtschaftlichen Flächen beregnet, so dass eine gleichbleibende Qualität der Kartoffeln gewährleistet werden kann. Der Betrieb kann daher diese Qualitätsprodukte weiter vermarkten.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ursprünglich sollten dort die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Maschweg durchgeführt werden. Dieser Ausgleich wurde aber in der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Maschweg auf einer Fläche bei Nateln festgelegt und auch dort durchgeführt, so dass die Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird. Südlich an die Fläche angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die aber noch nicht bebaut ist. Die Gemeinde beabsichtigt in Zukunft auch nicht, an dieser Stelle ihre wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, da im festgelegten Wohngebiet Spitzer Berg noch ca. 60 Bauplätze zur Verfügung stehen. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden ist darüber hinaus auch aufgrund der demographischen Entwicklung nicht absehbar. Die gewerbliche Konzentration im Norden von Rosche soll aus diesen Gründen Vorrang haben. Diese Fläche wurde daher für die Erweiterung der Gewerbegebiete gewählt.

Rosche, April 2014

(L.S.) gez. H. Rätzmann  
(Samtgemeindegemeindevorstand)