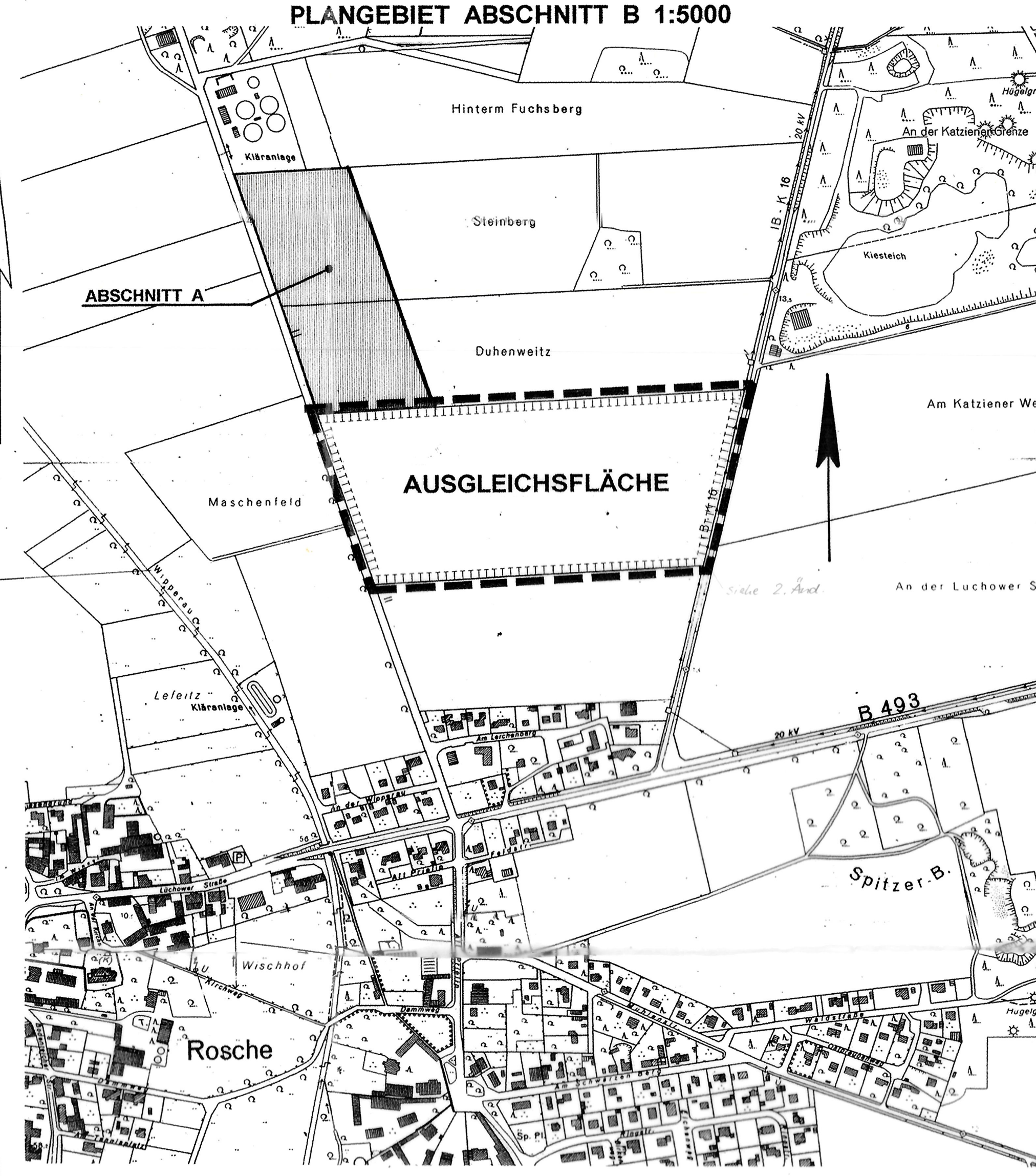
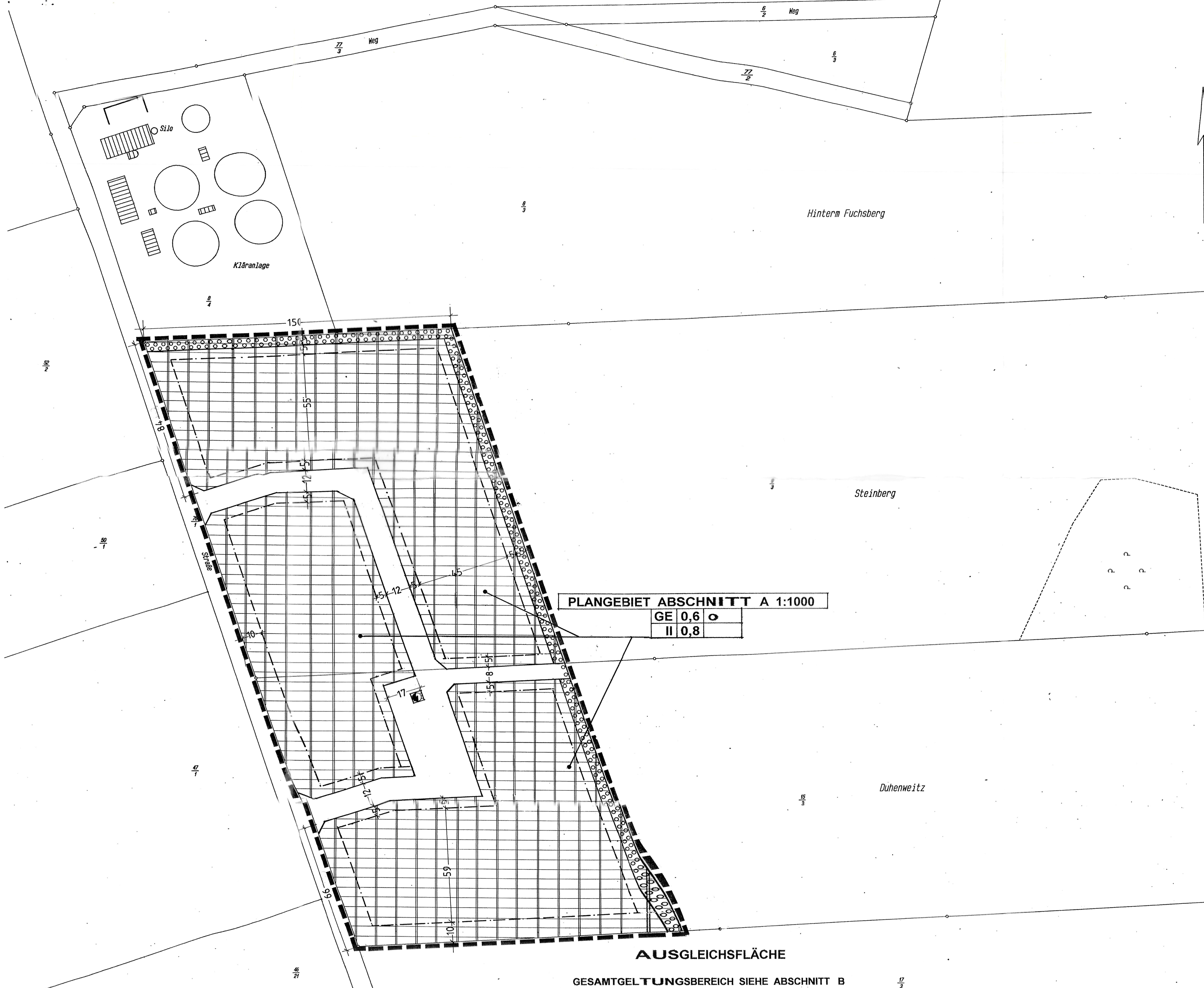




- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanzV90**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BpUG und §§ 1 - 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
- BAUWEISE**
(§ 9 (1) BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- HINWEIS**

2. Ausfertigung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rosche diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maschweg", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Rosche, 8. Feb. 1999

(Siegel)

gez. Gohl (C.S.) *gez. Wittig*

Ratsvorsitzende(r) Gemeindeglieder(r)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 2. Okt. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maschweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18. Feb. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, 8. Feb. 1999 *(C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 30. März 1999 dem Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Maschweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8. April 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 2. Okt. 1997 bis 2. Okt. 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rosche, 8. Feb. 1999 *gez. Wittig (C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 8. Feb. 1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Maschweg" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8. April 1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 2. Okt. 1997 bis 2. Okt. 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rosche, 8. Feb. 1999 *(C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rosche hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maschweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 8. April 1999 als Satzung gemäß § 10 sowie die Begründung beschlossen.

Rosche, 8. Feb. 1999 *(C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Maschweg" ist gemäß § 10 BauGB am 2. Okt. 1999 in Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Rosche, 8. März 1999 *gez. Wittig (C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Maschweg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht festgestellt worden.

Rosche, 8. Feb. 1999 *(C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Maschweg" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, 8. Feb. 1999 *(C.S.)*

Gemeindeglieder(r)

Planunterlage

Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rosche
Maßstab: 1 : 1.000

Deutsche Grundkarte 1 : 5.000
30304 Rosche
2930/34 Katzien

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
Katasteramt Uelzen
L 4-698/97
A 1-2340/94
A 1679/98

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8. Feb. 1999).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, 12. Feb. 1999 *gez. Wittig (C.S.)*

Katasteramt



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Maschweg" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, den 2. Feb. 98

in A. H. H. H. H.
NLG

Gestalterische Festsetzungen

1. Die Oberkanten der Werbeanlagen sollen die durchschnittliche Höhe der Gebäude im Plangebiet nicht überagen.

2. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Garagen bzw. Nebenanlagen nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Die baulichen Anlagen im Plangebiet sollen eine maximale Firsthöhe von 10 m und eine maximale Traufhöhe von 5 m, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche mit der dem Gebäude, nicht überschritten.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante gewachsenen Geländeoberfläche mit der dem Gebäude und den äußeren Schwellen von Dachwand und senkrechter Außenwand.

2. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 30 % der Fläche gruppenweise Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auszuführen. Die Pflanzen sind bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt bei Bäumen: Heister, 2 x verpflanzt, 100-125 cm, und bei Sträuchern: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrauen für Trockenlagen einzulassen und einmal jährlich zu mahlen. Das Mähgut ist abzuführen. Ausweichen sind nur in enger Anlehnung und nach Anordnung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises möglich.

3. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Pflanzenarten im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen und zu erhalten. Es sind min. 30 % Bäume und max. 70 % Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt bei Bäumen: Heister, 2 x verpflanzt, 100-125 cm, und bei Sträuchern: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm.

4. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse erlauben. Für eine ordnungsgemäße Versickerung sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und vergleichbarer einschlägiger Gesetze zu beachten.

Hinweise:

Standortgerechte heimische Pflanzenarten:

Baumarten: Quercus robur Quercus petraea Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Populus tremula	Stieleiche Traubeneiche Sanddorn Hainbuche Vogelkirsche Espe	Straucher: Fraxinus alnus Crataegus monogyna Eunymia europaea Rosa canina Prunus spinosa Sambucus nigra Sorbus aucuparia Juniperus vulgaris Lonicera periclymenum Vaccinium vitis-idaea	Faulbaum Weiden Pfaffenhütchen Hornstrauch Schlehe Höhleiche Eberesche Gemeiner Wacholder Gallbäumchen Berenarten
---	---	---	--

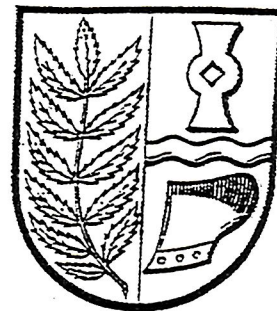


**Gemeinde Rosche
LK Uelzen**

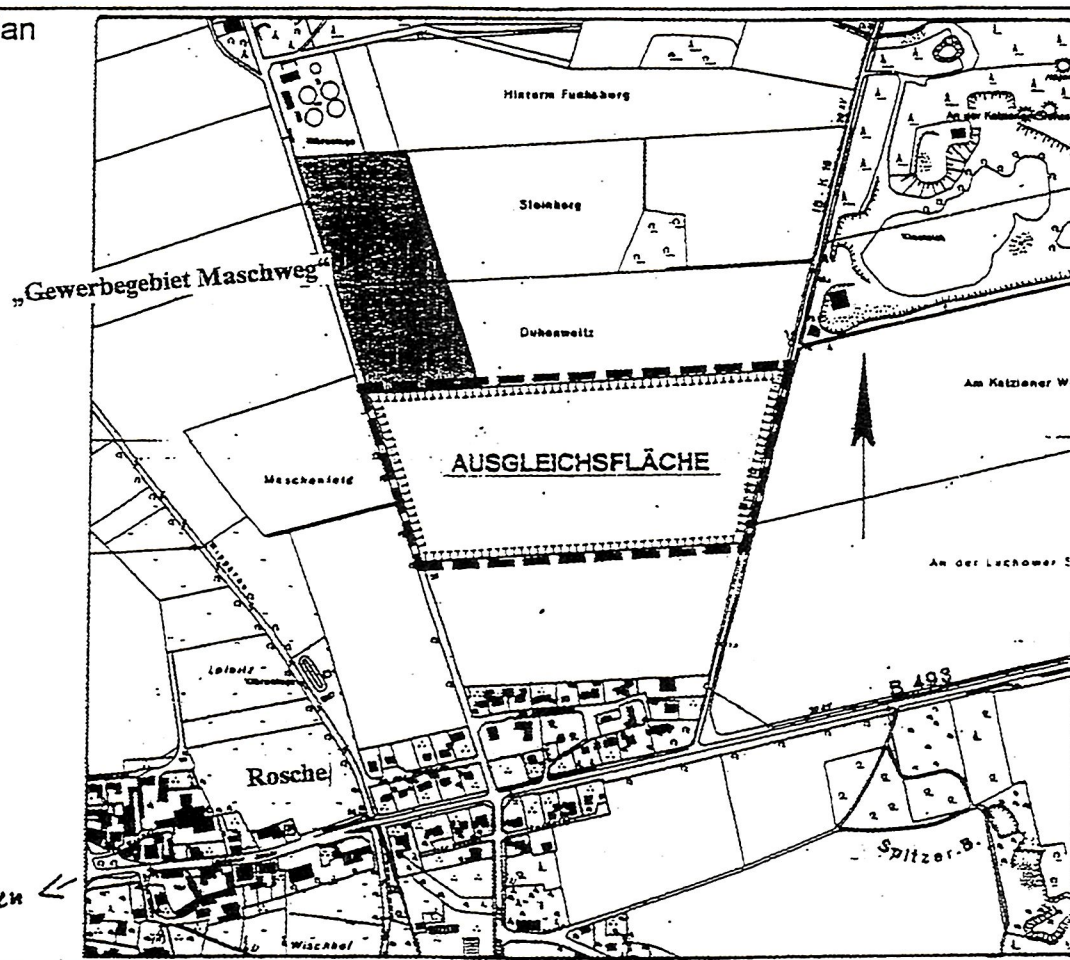
**Behauungsplan
"Gewerbegebiet Maschweg"**

Mit örtlicher Bauvorschrift
Stand: August 1998

Gemeinde Rosche



Übersichtsplan





Gemeinde Rosche
LK Uelzen

Original

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Maschweg“
in Rosche

Stand : August 1998

Anlaß und Ziel der Planung

Nach Angaben des Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg haben die im MD-Gebiet zwischen Borger Weg und Bevenser Straße vorhandenen Anlagen der Raiffeisenwarengenossenschaft zur Sammlung, Behandlung und zum Umschlag landwirtschaftlicher Erzeugnisse inzwischen eine Größe und einen Umfang erreicht, der als gewerbegebietstypisch einzustufen ist.

Darüber hinaus hat die TÜV-Untersuchung vom 06.06.95 erhebliche Schallemissionen aus den Anlagen der Raiffeisenwarengenossenschaft festgestellt. Insbesondere während der Nachtzeit wird der Richtwert für MI- bzw. MD-Gebiete überschritten.

Verschiedene Anlagenteile der Raiffeisenwarengenossenschaft würden nach heutigen Bestimmung des Immissionsschutzgesetzes im MD-Gebiet nicht mehr zugelassen werden. Die Raiffeisenwarengenossenschaft wird Grunderneuerungen in ihren technischen Anlagen (z. B. Düngelager oder Getreidetrocknung) durchführen müssen. Hierfür ist die Ausweisung eines GE-Gebietes erforderlich.

Die Anlagen in den Betrieben der Raiffeisenwarengenossenschaft in Rosche sind veraltet, so daß langfristig gesehen, durch die Anlage im jetzigen Zustand eine große Immissionsbelastung für die vorhandenen WA-Gebiete und andere Wohnhäuser entsteht. Die Anlagen haben Bestandsschutz. Beim Abgang müssen die Ersatzanlagen in einem Gewerbegebiet aufgestellt werden.

Rosche als Grundzentrum verfügt z. Z. über kein Gewerbegebiet.

Der Abgang der o. g. Anlagen und damit der Gewerbeausfall werden Probleme mit sich bringen, wenn nicht rechtzeitig Gewerbegebiete für die Aufstellung der Ersatzanlagen ausgewiesen werden können.

Darüber hinaus benötigt das vorhandene Baugeschäft „Meier + Bachmann“ Flächen zur Errichtung von Hallen für die Abstellung und Reparatur seiner Baumaschinen; dieses wird z. Z. außerhalb durchgeführt.

Ebenso fragt das vorhandene Kies- und Abbruchunternehmen „Schlademann“ nach Abstellflächen für die Abraumgeräte.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maschweg“ in Rosche wird aufgestellt, um den Bedarf an Gewerbeflächen in Rosche Rechnung zu tragen.

Das geplante Gewerbegebiet soll dem Baugeschäft und dem Kies- und Abbruchunternehmen im Ort die benötigten Flächen zur Verfügung stellen und der Raiffeisenwarengenossenschaft insbesondere zur Auslagerung störender Betriebsteile dienen. Darüber hinaus soll es die Umsiedlung der kleinräumigen örtlichen Betriebe z. B. Tischlerei, Schmiedebetriebe, Baugeschäft usw., die sich im Ort weiter entwickeln wollen, ermöglichen.

Die Gemeinde Rosche ist sehr daran interessiert, daß sich auch weitere Firmen in diesem Gewerbegebiet ansiedeln.

Aufgrund der mangelnden Gewerbegebiete im Ortsteil Rosche bestand keine Möglichkeit, neue Betriebe für den Ort zu gewinnen oder bestehenden Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich aus dem Innerortsbereich an den Ortsrand zu verlagern.

Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet wird zum ersten Mal ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. In vorhandenen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dementsprechend wird die Fläche z. Z. als solche benutzt.

Im Rahmen der 4. Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Rosche soll diese Nutzung aufgehoben und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die 4. Änderung des F-Planes befindet sich noch im Verfahren. Deshalb wird dieser B-Plan entsprechend der Darstellungen im F-Plan entwickelt.

Das Plangebiet umfaßt fast die gesamte gewerbliche Baufläche und die Maßnahmenfläche, die im Rahmen der 4. Änderung des F-Planes dargestellt worden sind.

Die Gemeinde will hierfür den B-Plan „Gewerbegebiet Maschweg“ als Satzung beschließen.

Lage der Abgrenzung

Das Plangebiet liegt entlang des Maschweges am nordöstlichen Ortsrand von Rosche. Im Norden wird das Plangebiet durch die neue Kläranlage der Samtgemeinde Rosche abgegrenzt. Im Süden liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die als Ausgleichsfläche für das Plangebiet in Anspruch genommen wird; südlich davon liegt die im Rahmen der 4. F-Planänderung dargestellte Wohnbaufläche, die z. Z. als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Im Osten liegen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, die für den Kiesabbau vorgesehen sind. Im Westen des Plangebietes verläuft der Maschweg, westlich davon liegen landwirtschaftliche Flächen und die Wipperau.

Die Ausweisung der Wipperauniederung als schutzwürdiger Bestandteil von Natur und Landschaft im gültigen F-Plan wurde vorbeugend in einer Breite von mehr als 200 m angelegt. Hiermit wurde ein Bereich bestimmt, in dem Nutzungsänderungen nur nach eingehender Untersuchung zulässig sind. Eine genauere Abgrenzung der schutzwürdigen Bereiche hätte umfangreiche Einzeluntersuchungen zur Folge gehabt und den Rahmen der Gegebenheiten gesprengt.

Größe der Erschließung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15,8 ha. Der B-Plan setzt hiervon ca. 5,0 ha für das Gewerbegebiet als Teil A im Maßstab 1 : 1.000 und 10,8 ha für die Ausgleichsfläche als Teil B im Maßstab 1 : 5.000 fest. Der Grund für die zwei verschiedenen Maßstäbe ist die Größe der Ausgleichsfläche, die zur unhandlichen Plangröße führt.

Die Gemeinde beabsichtigt, den B-Plan „Gewerbegebiet Maschweg“ in voller Größe als Satzung zu beschließen und die Erschließung des Plangebietes in zwei Bauabschnitten zu realisieren.

Der erste Bauabschnitt umfaßt den südlichen Teil des Plangebietes; eine Teilfläche des Flurstückes 15/3 (Duhenweitz). Er soll den dringenden Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken decken.

Der größte Bedarf besteht seitens der Kiesabbaufirma „Schlademann“ für die Unterbringung ihrer Fahrzeuge und Abraumgeräte. Der Kiesabbau wird auf der restlichen Fläche des Flurstückes 15/3 durchgeführt. Diese Fläche ist im Osten über die Katzienstraße (K 16) erschlossen. Der gesamte Verkehr des Kiesabbau wird über die K 16 abgewickelt. Eine direkte Verbindung zwischen Abstellflächen im Plangebiet und der Kiesfläche ermöglicht, daß die Fahrzeuge und Abraumgeräte des Kiesabbaus auf die Abstellflächen gelangen, ohne das sie den Maschweg belasten.

Der erste Abschnitt der Planstraße ist mit einer Wendemöglichkeit vorgesehen. Dieser Wendeplatz wird bei der Verlängerung der Planstraße als öffentlicher Parkplatz ausgebaut. Das Plangebiet wird über den Maschweg erschlossen. Obwohl die Erschließung über den Maschweg zum jetzigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen wird, beabsichtigt die Gemeinde den Maschweg nutzungsgerecht auszubauen.

Der Maschweg führt zum Teil durch ein im B-Plan „Ortsteil Prielip Nord“ festgesetztes WA-Gebiet. Dieses Gebiet liegt entlang der B 493 und ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei auch der Ziel- und Quellverkehr der vorhandenen Betriebe im Ort beteiligt ist. Deshalb bedeutet die Umsiedlung der vorhandenen Betriebe an den Ortsrand für den größten Bereich des WA-Gebietes keine zusätzliche Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm.

Nur ein kleiner Bereich des Gebietes entlang des Maschweges wird durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. Zu diesem Bereich zählen max. 3 - 4 Wohnhäuser. Die Beeinträchtigung wird aber aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als minimal eingeschätzt. Die Lärmimmissionen sollen die zulässigen Richtwerte nicht überschreiten. Sollte das Gewerbegebiet stärker mit Gewerbebetrieben besetzt werden, wird eine neue Straße am Rande der Ausgleichsfläche zur K 16 erstellt.

Hierdurch soll das übermäßige Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet durch das vorh. Wohngebiet verhindert werden. Die Anbindung der neuen Straße an die K 16 soll über die vorhandene Anschlußstelle der Straße für den Kiesabbau zur K 16 erfolgen. Die Gemeinde wird die rechtlichen Regelungen zur Mitnutzung der o. g. Anschlußstelle mit der Kiesabbaufirma vertraglich festlegen.

Ein größerer Bereich des B-Planes, ca. 10,8 ha, wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Hierdurch soll einerseits das geplante Gewerbegebiet kompensiert, andererseits soll die Fläche als Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohnbaugebieten im Süden dienen.

Im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen vom Juli 1990 war eine Nordumgehung der B 493 für die Gemeinde Rosche vorgesehen. Der Rat der Gemeinde hat damals den Ausbau der Nordumgehung von der Größe des Verkehrsaufkommens abhängig gemacht. Alternativ zur Nordumgehung gab es auch eine Südumgehung zwischen Rosche und Nateln.

Die Südumgehung kann aufgrund der Wippauniederung und der vorhandenen Feuchtbio- tope sowie Mooregebiete in diesem Bereich, die ökologisch hochwertige Gebiete sind, nicht realisiert werden.

Nun besteht seitens der Gemeinde Interesse, die Nordumgehung zu realisieren. Deshalb hält die Gemeinde vorsorglich einen Teil der Grünfläche zu eventuellen Durchführung der Nordumgehung bereit.

Aufgrund der fehlenden Daten können keine genauen Angaben über die Lage und Breite der Straße gemacht werden. Der Gemeinde ist bewußt, daß bei der Durchführung der Umgehungsstraße auf der Maßnahmenfläche, der Eingriff in diesem Bereich auf einer anderen Fläche ausgeglichen werden muß.

Alternativ zu diesem Plangebiet wollte die Gemeinde Rosche im Rahmen der 1. Änderung des F-Planes eine Fläche südlich der B 493 an der östlichen Ortsausfahrt als Gewerbegebiet ausweisen. Dieses Ziel der Gemeinde wurde von der Genehmigungsbehörde nicht geteilt. Der Grund dazu war die große Entfernung der Fläche vom Ort. Daraufhin ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird z. Z. als Acker genutzt. Darüber hinaus hat der Eigentümer inzwischen seinen Betrieb zukunftsorientiert ausgebaut, so daß er nicht bereit ist, die Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Deshalb kommt diese Fläche als Alternative nicht mehr in Frage. Eine andere optimale Fläche steht der Gemeinde für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht zur Verfügung. Denn die Abwägung, ob die an der geplanten Stelle oder evtl. auch an einem anderen Bereich des Ortsrandes erfolgen sollte, ergab in den Diskussionen ganz klar, daß die Baugebietsausweisung an der vorgesehenen Stelle sinnvoll ist.

Aus Sicht der nachträglichen städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 (5) BauGB bietet sich die ausgewählte Fläche als Gewerbegebiet an. Sie liegt am Ortsrand mit kurzer Entfernung zur Bundesstraße 493. Auch die geplante Umgehungsstraße wirkt sich auf die Lage des Plangebietes positiv aus.

Die umliegenden Nutzungen sind Kiesabbau, Kläranlage und Landwirtschaft. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Rosche auch die späteren Erweiterungen und Entwicklungen der Gewerbegebiete im Norden vorzunehmen, wenn der Kiesabbau abgeschlossen ist; Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, wird das Plangebiet mit breitem Grünstreifen nach Außen abgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet geht zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen. Aber durch die Entwicklung des Kiesabbaubetriebes nach Westen zum Bereich „Duhenweitz“ werden diese Flächen für die Landwirtschaft unrentabel und uninteressant.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen von 1993 ist die Samtgemeinde Rosche mit den Aufgaben eines Grundzentrums festgelegt worden, in dem die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen sind. Die kleineren Verkaufseinheiten des Einzelhandels nehmen in Rosche eine wichtige Funktion ein, insbesondere für die Sicherung der Lebensqualität. Für einen Interessenausgleich zwischen Erholung, Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft ist zu sorgen.

Der Samtgemeinde Rosche wurde die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen. Das zugeordnete Mittelzentrum Uelzen ist ca. 15 km entfernt und über B 493 mit dem Auto oder Bus (ÖPNV) zu erreichen. Ein Bahnanschluß ist nicht vorhanden.

Im RROP unter Punkt D 1.2 Entwicklung der Gemeinden wird erläutert, daß "die Bevölkerungssituation der Gemeinden im Landkreis Uelzen durch eine stärker werdende Überalterung der Bevölkerung geprägt ist. Diese Überalterung läßt für die Zukunft einen noch stärkeren negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erwarten. Die in der Regel recht gute Ausstattung der Gemeinden mit Einrichtungen der Infrastruktur ist bei Fortdauer dieser negativen Tendenzen gefährdet. Nicht ausgelastete Einrichtungen werden auf die Dauer nicht fortgeführt werden können; die Schließung bzw. Stilllegung dieser Einrichtungen hat jedoch einen Verlust an Wohn- und evtl. Erholungswert zur Folge und wird sich dadurch auch auf den noch positiven Wanderungssaldo auswirken.

Die Schaffung neuer und die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze ist daher eine vorrangige Aufgabe um dem geschilderten negativen Bevölkerungstrend entgegenzuwirken. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß die Berufsanfänger nach Abschluß ihrer Berufsausbildung auch im Landkreis einen Arbeitsplatz finden, damit durch Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe die Altersstruktur nicht noch ungünstiger wird."

Das Ziel des RROP unter Punkt D. 201 im Bereich Wirtschaftsstruktur ist:

"Es ist erforderlich, die Wirtschaftskraft des Landkreises durch Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, des Dienstleistungsbereiches und des Handels zu steigern. Behörden, Verwaltungen und Gewerbebetriebe sind an ihren Standorten im Landkreis Uelzen zu erhalten. Bei der Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe ist darauf zu achten, daß diese in ausreichendem Umfang qualifizierte Arbeitsplätze schaffen. Es ist auch darauf zu achten, daß der Landkreis Uelzen ein Gebiet mit geringer Umweltbelastung bleibt."

Die Lage des Landkreises Uelzen im nordöstlichen Randgebiet Niedersachsens hat mit dazu beigetragen, daß sich hier eine an natürlichen Qualitäten reiche Landschaft erhalten konnte bzw. diese Landschaft teilweise noch ein Rückzugsgebiete für bedrohte Tier- und Pflanzenarten bietet.

Die Erhaltung des Naturraumpotentials ist in Anbetracht der fortschreitenden Beeinträchtigung und Zerstörung unersetzlicher Ressourcen von eminent wichtiger ökologischer und gesellschaftspolitischer Bedeutung. Die relativ großflächige Ausweisung von Flächen für Natur und Landschaft folgt dieser Bedeutung.

Die Gemeinde Rosche will im Sinne des RROP Voraussetzungen schaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen von Bauland, Straßen und Verkehr in verschiedenen Ortschaften und infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand zu erhalten, will die Gemeinde für die Bevölkerung Wohn- und Arbeitsplätze sichern und weiterentwickeln. Diese Entwicklung führt zwangsläufig zum Mehrbedarf an Bauflächen und damit zur Erweiterung der Gewerbe- und Siedlungsfläche. Der Flächenbedarf geht zu Lasten der auf unmittelebarem Bodenertrag angewiesenen Nutzungen, wie z. B. Landwirtschaft.

Im diesem Sinne will die Gemeinde Rosche durch die Aufstellung des B-Planes die wichtigen Ziele des RROP erreichen.

Das Plangebiet umfaßt nur die Fläche im Gemeindegebiet Rosche, die sich als solche anbietet. Gleichzeitig deckt sie den dringenden Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken.

Im Bereich der Landwirtschaft werden nur die weniger wertvollen Flächen in die Planung aufgenommen, so daß die landwirtschaftlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Konflikte sollen durch die künftigen Planungen und Vorhaben weitestgehend vermieden bzw. dadurch reduziert werden, daß neben großflächig genutzten landwirtschaftlichen Flächen auch extensiv genutzte Bereiche erhalten werden, die einen hohen Anteil an ökologisch wertvollen Gebiete einschließen.

Im Bereich der Wirtschaftsentwicklung werden durch die Darstellung des Gewerbegebietes die Arbeitsplätze in den örtlichen Gewerbebetrieben und deren Erweiterungsabsichten gesichert. Dadurch werden wiederum die Arbeitsplätze in den anderen Bereichen, z. B. Kindergarten, Schule usw. erhalten und abgesichert.

Inhalt der Planung

Die einzelnen B-Planfestsetzungen wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Ort sowie der benachbarten Nutzungen Rechnung zu tragen. Ferner sollen die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Bedarfs und konkreter Nachfragen nach Gewerbegebieten in Rosche wird im Rahmen dieses B-Planes ein Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahlen stand einerseits der vorhandene Mangel des Baulandes für die Gewerbenutzung in Rosche andererseits die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum im Vordergrund.

Aus diesem Grund können die Obergrenzen der Grund- bzw. Geschößflächenzahlen für das Gewerbegebiet i. S. d. § 17 BauNVO nicht ausgenutzt werden sondern es ist sinnvoll, hier ein Mittelmaß für bauliche Nutzung festzusetzen. Deshalb wird für die Grundflächenzahl 0,6 und für die Geschößflächenzahl 0,8 ausgewählt.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit für das Gewerbegebiet kann nur von Vorteil sein. Hierdurch wird es den Betrieben ermöglicht, ihre Büro- und Sozialräume im 2. Geschöß einzurichten. Damit bleibt das 1. Geschöß für die Betriebswerkstätte, Lager und Abstellflächen frei.

Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht durch hohe Gebäude beeinträchtigt wird, hat die Gemeinde im Sinne des § 16 (2) BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, z. B. First- und Traufhöhe. Aus dem selben Grund ist auch die Höhe der Werbeanlagen im Plangebiet eingeschränkt worden.

Bauweise/Baugrenzen

Unter Berücksichtigung des ländlichen Raumes und damit verbundene lockere Bebauung wird für das Plangebiet die Offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze ist beabsichtigt, ein gutes Mittelmaß zwischen der Großzügigkeit mit angemessener Bautiefe und dem notwendigen Abstand zu den Nachbargrundstücken zu erreichen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde bewußt verzichtet, damit in einem gewissen Rahmen der städtebaulichen Ordnung den Bauwilligen möglichst viel Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

Immissions- und Emissionsschutz

Das Plangebiet soll vorwiegend der Abstellung und Lagerung der Fahrzeuge und Abraumgeräte der Kiesabbaufirma, der Auslagerung der störenden Teile der Raiffeisenwarengenossenschaft aus dem vorhandenen MD-Gebiet und der Unterbringung der Gewerbebetriebe, die wenig Emissionen erzeugen, dienen.

Die Immissionen aus den umliegenden Gebieten sind für das Plangebiet ohne große Bedeutung. Entsprechend der Festsetzungen im GE-Gebiet sind typische Emissionen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Flächennutzungen sollte nicht zu höheren als den nach der TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten führen.

Oberflächenentwässerung

Der Grundwasserstand soll durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen müssen möglichst gering gehalten werden.

Hier ist die Oberflächenentwässerung in dem Sinne zu regeln, daß das abfließende Niederschlagswasser auf geeignete Sickerflächen (Gartenteiche, muldenartige Rasenflächen, Straßenseitenräume etc.) im Planbereich zum Versickern zu bringen ist. Hierbei sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird durch den Wasserversorgungszweckverband Uelzen (WVU) gewährleistet.

Die Stromversorgung wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH (SVO) gesichert.

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Uelzen durchgeführt.

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird durch die Samtgemeinde Rosche entsorgt.

In allen Straßen im Plangebiet werden geeignete und ausreichende Terrassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

Planungsstatistik

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Maschweg“ setzt sich aus nachfolgend aufgelisteten Flächennutzungen zusammen:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	ca. 10,80 ha	=	68,6 %
Gewerbegebiet	ca. 4,40 ha	=	28,0 %
Verkehrsfläche	<u>ca. 0,53 ha</u>	<u>=</u>	<u>3,4 %</u>
Plangebiet insgesamt	ca. 15,73 ha	=	100 %

Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

In der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB wird abgewogen, ob diese Belange gegenüber den Erfordernissen der vorbereiteten Baumaßnahmen zurückgestellt werden müssen. Ist dies der Fall, ist nach § 8 BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden.

Die genauere Anwendung der Eingriffsregelung beschreiben §§ 7 ff NNatG. Es ist zuerst zu prüfen, ob die vorbereiteten Maßnahmen Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (mit den Komponenten Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt) oder das Landschaftsbild (mit den Komponenten Vielfalt, Eigenart und Schönheit) erheblich beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

Wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung ist das Vermeiden. Durch gezielte Prüfung und gegebenenfalls durch eine geänderte Planung lassen sich viele Beeinträchtigungen minimieren oder sogar ganz vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 10 NNatG auszugleichen, d. h. die verlorengegangenen Funktionen sind wiederherzustellen.

Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, ist der Verlust durch andere Maßnahmen, wie die Aufwertung eines Biotops, zu ersetzen (§ 12 NNatG). Im Gegensatz zum Ausgleich kann eine Ersatzmaßnahme die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht beheben. Dennoch sollte auch bei Ersatzmaßnahmen ein direkter Zusammenhang zum Eingriff nachvollziehbar sein.

Bestandsaufnahme

Raumbedeutsame Planungen

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Uelzen kennzeichnet die Samtgemeinde Rosche als Grundzentrum, das nördlich von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft abgegrenzt ist. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich als oberflächennaher Rohstoff eine Lagerstätte von kieshaltigem Sand.

- Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Nördlich befindet sich der für den Naturschutz wichtige Bereich 290, der zugleich die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt.

- Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der F-Plan der Gemeinde Rosche weist in seiner 4. Änderung den nördlichen Abschnitt des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche und den südlichen Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Bestehende Schutzstati

Für das Plangebiet sind keine Schutzstati bekannt.

Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet befindet sich gemäß Niedersächsischem Landschaftsprogramm in der naturräumlichen Region 5 "Lüneburger Heide und Wendland".

Die naturräumliche Gliederung Deutschlands differenziert weiter. Hiernach befindet sich das Plangebiet am Ostrand des "Uelzener Beckens". Östlich schließt sich die Einheit "Osthannoversche Kiesmoräne" mit der Untereinheit "Hohe Geest" an.

Das flachwellige "Uelzener Becken" zeigt im Bereich des Plangebietes bereits kuppige Oberflächenformen, die in die benachbarte "Hohe Geest" überleiten.

Klima

Infolge der geschützten Beckenlage zeigt das Klima im Uelzener Becken deutliche kontinentale Züge. Im Gegensatz zu den größten Teilen Niedersachsens liegen die Sommertemperaturen höher und die Niederschlagsmenge niedriger. Sie betragen in Uelzen 650 mm und nehmen nach Osten weiter ab. Wegen der geringen Niederschläge ist die Wasserbilanz durch einen niedrigen Überschuß von < 200 mm gekennzeichnet. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli, der niederschlagsärmste der März. Trotz dieser Verteilung kann es im Sommer zu einem relativ hohen Defizit über 75 mm kommen.

Wasser

Das Oberflächenwasser wird im Uelzener Becken von zahlreichen Bächen abgeführt, die an den Rändern der umgebenden Höhenzüge entspringen. Lediglich die Aue und die Gerdau entspringen außerhalb und fließen durch glaziale Schmelzwasserrinnen in das Becken. Die Ilmenau sammelt das Wasser und führt es bei Bienenbüttel aus dem Becken in Richtung Elbe ab.

Das Plangebiet ist als grundwasserferner Standort zu bezeichnen. Aufgrund des durchlässigen Bodens ist die Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge hoch. Die Grundwasserneubildungsrate ist dagegen relativ niedrig, weil der Bereich nur geringe Niederschlagsmengen aufweist.

Ca. 500 m westlich verläuft als Oberflächengewässer die Wipperau.

Böden

Im Plangebiet liegt als glazifluviatile Bildung ein trockener, steiniger, schwach lehmiger bis schluffiger Sandboden vor. Die glazifluviatilen Sande sind teilweise von Geschiebedecksand und geringmächtigem Sandlöß überdeckt. Aus diesem Boden hat sich eine Braunerde entwickelt, die bereits Anzeichen einer Podsolierung trägt.

Der hohe Sandanteil bedingt eine geringe Speicherkapazität für Wasser, so dass eine ackerbauliche Nutzung teilweise durch Trockenheit eingeschränkt ist.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) beschreibt den Zustand der Natur, wenn alle menschlichen Einflüsse für lange Zeit ausgeschlossen werden. Von Beginn an würde sich die Vegetation über verschiedene Pflanzengesellschaften zu einer Klimax-Gesellschaft entwickeln, die abgesehen von Ereignissen wie Waldbrände oder Windwurf einen stabilen Zustand erreichen. Der weitaus größte Teil des Landes Niedersachsen wäre dann von Wäldern bedeckt. Die jeweils vorherrschenden Baumarten und die sie begleitende Strauch-

und Krautschicht wird von den klimatischen Voraussetzungen und den Bodenbedingungen sowie von weiteren Faktoren wie der Hangexposition bestimmt.

Für das Plangebiet ist ein Übergang des Buchen-Traubeneichenwaldes der Lehm- und Flotssandböden zum Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden zu erwarten. Bei dieser Durchdringung dürfte der Stieleichen-Birkenwald aufgrund der relativ trockenen Situation den Hauptanteil stellen, während vom Buchen-Traubeneichenwald nur trockenheitstolerante Arten eingestreut sind.

Baumarten:

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Espe

Sträucher:

Frangula alnus	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juniperus vulgaris	Gemeiner Wacholder
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Vaccinium spec.	versch. Beerenarten

Biotoptypkartierung

Die Biotoptypkartierung fand im Sommer 1997 statt. Grundlage ist der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Stand September 1994. Der Kartierschlüssel definiert verschiedene Biotoptypen anhand ihrer Ausstattung mit Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften. Zum vereinfachten Umgang weist er jedem Biotoptyp ein Kürzel zu.

Beim Plangebiet handelt es sich ausschließlich um einen intensiv genutzten **Sandacker (AS)**.

Die Randstrukturen entlang des Maschweges sind verhältnismäßig schmal und auf die Wegetrasse beschränkt. Die Vegetation dieser Fläche ist vom Stoffeintrag aus der Ackerfläche geprägt und als halbruderale Gras- und Staudenbrache (UHM) zu bezeichnen.

Die gesamte Umgebung ist ebenfalls durch intensive Ackernutzung gekennzeichnet. Ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz (HN) aus überwiegend heimischen Baum und Straucharten. Randlich ist das Feldgehölz durch halbruderale Brachen und landwirtschaftliche Lagerflächen abgegrenzt. Direkt nördlich schließt sich ein Klärwerk (OSK) an.

Landschaftsbild

Das Plangebiet umschließt eine flache Kuppe, die im Landschaftsbild als typisch zu bezeichnen ist. Die Kuppe zeigt sich heute als ausgeräumte Agrarfläche, die an der Horizontlinie von Gehölzstrukturen abgegrenzt ist. Selbst das isoliert stehende Feldgehölz erscheint nur in geringem Maß als belebendes Element.

Der sich südlich anschließende Ortsrand von Rosche ist als mäßig bis gut eingegrünt zu beschreiben. Die z.T. deutlich erkennbaren Häuser beeinträchtigen als neuzeitliche Wohngebäude den ortstypischen Eindruck einer Siedlung dieser Region.

Bewertung des Ist-Zustandes

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus intensiv genutztem Acker. Die intensive Nutzung bedingt den Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden und Wachstumsregulatoren (Stauchemittel). Schwere Schlepper und Erntemaschinen belasten den Boden zusätzlich. Einer solchen Ackerfläche ist im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz nur eine geringe Bedeutung zuzumessen.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Betrachtung möglicher Auswirkungen des Vorhabens beschränkt sich auf die Gewerbefläche, da die Eingriffsregelung primär negative Auswirkungen erfaßt und erst in einem weiteren Schritt Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Eingriffsfolgen und notwendige Kompensationsmaßnahmen ableitet.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist keine direkte Beeinträchtigung von Fauna und Flora zu erkennen. Es ist lediglich das Potential der Fläche zu sehen, als Standort für Halbtrockenrasen und/oder heimischen Gehölzaufwuchs zu dienen. Dieser Idealvorstellung steht der jahrelange Stoffeintrag aus der Landwirtschaft entgegen, da von einem eutrophierten Standort auszugehen ist.

Der bereits durch intensiven Ackerbau vorbelastete Boden wird durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Die Grundflächenzahl von 0,6 im Gewerbegebiet ermöglicht eine Überbauung von 60 % der Grundfläche. Die Baunutzungsverordnung erlaubt eine Überschreitung dieses Wertes durch bauliche Nebenanlagen um die Hälfte, maximal aber 80 %. So können maximal 80 % der GE - Fläche überbaut und damit versiegelt werden. Das Schutzgut Boden wird durch die vorbereiteten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt.

Großflächige Versiegelungen behindern die Versickerung von Niederschlagswasser. Damit ist eine Verringerung der ohnehin schon geringen Grundwasserspende zu erwarten. In diesem Fall ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen.

Das bereits vorbelastete Landschaftsbild wird bei der Errichtung von Gewerbebauten mit der dazugehörigen Infrastruktur vollständig von einem Idealbild landschaftsangepaßter Nutzung getrennt. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der Identifikations- und Erholungsfunktion auszugehen.

Kompensation des Eingriffs

Die §§ 7 ff NNatG stellen vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen das Prinzip der Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen. Wenn nach Verminderung und Vermeidung erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 10 NNatG). Nur wenn auch diese nicht ausreichen, die Eingriffsfolgen zu kompensieren, kommen Ersatzmaßnahmen in Betracht (§ 12 NNatG).

Die Kompensation des geplanten Eingriffs umfaßt die erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch die geplante Maßnahme entstehen.

- Zusammenfassung möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Versiegelung des Bodens gehen seine Funktionen als Lebensraum sowie als Wasserspeicher (im vorliegenden Fall nur eingeschränkt) und als Filtermedium für die Grundwasserspende verloren. Als weitere Folge der Versiegelung kommt die Beeinträchtigung des Grundwassers durch eine verringerte Grundwasserspende hinzu. Zusätzlich wird das Landschaftsbild durch die neuen Gewerbebauten beeinträchtigt.

Vermeidung/Verminderung

Gewerbeflächen zeichnen sich durch eine möglichst hohe Ausnutzung des Areals aus. Die Nutzbarkeit der Flächen steht also einer reduzierten Versiegelung durch eine geringe Grundflächenzahl entgegen. Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von erheblichen Eingriffsfolgen sind für den Boden nicht machbar.

Einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers wird mit der textlichen Festsetzung der Versickerung von unbelastetem Oberflächenablaufwasser begegnet. Durch diese Festsetzung kommt der überwiegende Teil des Niederschlages wieder dem Grundwasser zu. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers abgewendet.

Die Gewerbefläche ist randlich von einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher abgegrenzt. In diese Flächen ist ein vergleichsweise hoher Anteil großkroniger Bäume zu pflanzen. Weiterhin entstehen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft feldgehölzartige Baum- und Strauchgruppen, die zusätzlich zur Eingliederung in die Landschaft beitragen. Durch diese Maßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorgebeugt.

Um dieses Ziel zu erreichen sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mindestens 30 % Bäume folgender Liste als Heister, zweimal verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 150 cm, und maximal 70 % Sträucher der Liste, zweimal verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 - 100 cm, zu pflanzen.

Das Pflanzgut ist nach Möglichkeit bei einer ortsansässigen Baumschule zu erwerben, die einen Nachweis über die autochtone Herkunft erbringen kann. Dies dient langfristig dem Erhalt heimischer Genotypen, deren Vitalität und Funktion im Naturhaushalt den vorhandenen Standortbedingungen entspricht.

Die Pflanzung erfolgt im Pflanzabstand 1 x 1 m. Die Randbereiche der Pflanzung werden der natürlichen Sukzession überlassen, mit dem Ziel einer Entwicklung zur halbruderalen Gras- und Staudenflur. Für die Anpflanzung in diesem Bereich kommen ausschließlich die Pflanzen der folgenden Liste in Frage:

Baumarten:

Quercus robur
Quercus petraea
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Populus tremula

Stieleiche
Traubeneiche
Sandbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Espe

Sträucher:

Frangula alnus
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Rosa canina

Faulbaum
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Hundsrose

Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juniperus vulgaris	Gemeiner Wacholder
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Vaccinium spec.	versch. Beerenarten

Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung/Verminderung verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung.

Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen

Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Eingriffsfolgen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Im Vordergrund steht hierbei die Wiederherstellung der verlorengehenden Funktionen des Naturhaushaltes.

Die vorbereiteten Baumaßnahmen ermöglichen die Versiegelung von bis zu 4,0 ha. Ein Ausgleich für Bodenversiegelung ist nur durch die Entsiegelung zu schaffen. Es stehen aber keine Flächen für die Entsiegelung zur Verfügung. Daher verbleibt ein Kompensationsbedarf für die verlorengehenden Funktionen des Bodens, der durch Aufwertung eines bestehenden Biototyps leisten ist. Die Kompensation erfolgt im Verhältnis 1 : 1, d.h. es sind 4,0 ha einer geeigneten Fläche im Sinne des Natur und Landschaftsschutzes zu entwickeln.

Ein Teil der erforderlichen Kompensation findet in unmittelbaren Nähe zum Eingriff mit der Aufwertung des vorhandenen Ackerstandortes durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern statt. Die Pflanzstreifen, die zugleich der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft dienen, erreichen eine Fläche von 2.350 m² (0,24 ha).

Die weiterhin erforderliche Kompensation erfolgt auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Die hier getroffenen, biotopverbessernden Maßnahmen können den Verlust durch Versiegelung ersetzen.

Für die Gewerbefläche des Plangebietes ist ein Kompensationsbedarf von 4,0 ha anzusetzen. Davon sind auf den Pflanzstreifen bereits 0,24 ha geleistet. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 3,76 ha, der auf der Maßnahmenfläche gedeckt wird. Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von 10,8 ha. Sie stellt aufgrund ihrer Größe einen Flächenpool dar. Die verbleibenden 7,04 ha stehen für den Kompensationsbedarf aus anderen eingriffsrelevanten Vorhaben zur Verfügung.

Die Maßnahmenfläche ist zu ca. 30 % mit feldgehölzartigen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Ein Schwerpunkt dieser Initial-Bepflanzung liegt im westlichen Abschnitt der Fläche, um eine landschaftsgerechte Eingrünung der Gewerbefläche zu garantieren. Die restliche Fläche ist mit einem Landschaftsrasen - Trockenlage mit Kräutern einzusäen. Um eine standortangepasste Entwicklung zu einem Halbtrockenrasen zu erleichtern, ist eine Aushagerung des Standortes durch eine Mahd jährlich bei Abfuhr des Mähgutes empfohlen. Die Mahd sollte in einem ca. 2 m breiten Streifen um Gehölzpflanzungen unterbleiben, um eine freie Sukzession zu erreichen. Nach fünf Jahren sind alle Pflegemaßnahmen einzustellen. Hiervon unbenommen bleiben sukzessionslenkende Maßnahmen in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Die erheblichen Beeinträchtigungen durch die vorbereitete Baumaßnahme sind durch die oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Bilanzierung

Baugebiet (Mi/GE), städtebauliche Daten:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	10,80 ha	
Gewerbegebiet (GE):	4,40 ha	
(davon Pflanzgebot 2.350 m ²)		
Verkehrsfläche:	<u>0,53 ha</u>	2
	15,73 ha	

versiegelte Fläche:

Gewerbegebiet (max. versiegelter Bereich 80 %):	3,52 ha
Verkehrsfläche (max. versiegelter Bereich 90 %):	<u>0,48 ha</u>
	4,00 ha

Flächen zur Kompensation der Beeinträchtigungen (spez. Versiegelung):

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	10,80 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	<u>0,24 ha</u>
	11,04 ha

Die Flächenbilanz verdeutlicht das Verhältnis von versiegelter Fläche zur Kompensationsfläche. Die erheblichen Beeinträchtigungen durch den vorbereiteten Eingriff sind auf der Maßnahmenfläche vollständig kompensiert. Auf der Maßnahmenfläche verbleibt eine nicht in Anspruch genommene Fläche von 7,04 ha, die für Kompensationsmaßnahmen aus anderen Verfahren bereitsteht.

Zusammenfassung (Eingriffsregelung)

Im Plangebiet "Gewerbegebiet Maschweg" am nordwestlichen Ortsrand von Rosche soll ein Gewerbegebiet entstehen. Bei dieser Maßnahme ist eine intensiv genutzte Ackerfläche betroffen. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf Fauna und Flora zu erwarten. Es wird aber in erheblichem Maß Boden versiegelt und es sind Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Zudem ist mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Die vorbereiteten Baumaßnahmen sind wegen der hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Eingriff zu werten.

Im Rahmen der Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen wird unbelastetes Flächenablaufwasser versickert. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind damit vermieden. Erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird durch randliche Eingrünungen begegnet. Ein hoher Anteil Großbäume in der Bepflanzung sichert die landschaftsgerechte Eingrünung der Gewerbebauten. Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung/Verminderung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung.

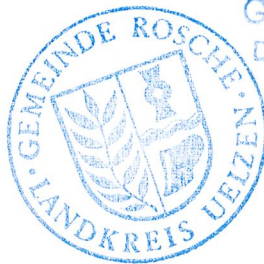
Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden einerseits in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und andererseits in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert. Die mögliche Versiegelungsfläche in einer Größe von ca. 4,0 ha wird durch diese Maßnahmen im Verhältnis 1:1 ersetzt. Auf der 10,8 ha großen Maßnahmenfläche bleiben 7,04 ha für Kompensationsbedarf aus anderen Verfahren.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Pflanzabstand von 1 x 1 m min. 30 % Bäume und max. 70 % Sträucher in standortgerechten heimischen Pflanzenarten (nach Möglichkeit autochton) zu pflanzen. Auf der Fläche für Maßnahmen sind feldgehölzartige Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Der frei bleibende Raum ist mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen. Es wird empfohlen, das entstehende Grünland einmal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Um die Gehölzpflanzungen sollte ein ca. 2 m breiter Streifen unbearbeitet gelassen werden. Nach fünf Jahren ist die Fläche von jeder weiteren Pflege auszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Zukünftig kann eine Sukzessionslenkung erforderlich werden. Die notwendigen Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen und durchzuführen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen sind die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert zu betrachten.

Rosche

28. Sep. 1998



Gemeinde Rosche
Der Gemeindefunktor

(Wittig)
Gemeindefunktor

Abwägung

Der Entwurf zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Maschweg“ in Rosche hat i. S. d. § 3 (2) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 22.04.98 bis zum 22.05.98 öffentlich ausgelegen. Den Privatpersonen sowie den Trägern öffentlicher Belange ist die Möglichkeit gegeben worden, ihre Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes zu äußern. Folgende Stellungnahmen sind bei der Gemeinde eingegangen.

Sie wurden i. S. d. § 1 (6) BauGB abgewogen.

fd. Nr.	Stellungnahme von	
		Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
1a	Bezirksregierung Lüneburg vom 22.05.98	Von der öffentlichen Auslegung des Planes und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange habe ich Kenntnis genommen. Ich verweise auf meine bereits im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (vom 23.02.98) und § 3 Abs. 2 BauGB (vom 14.01.98) abgegebenen Stellungnahmen zur 4. Änderung des F-Planes und auf die gemeinsame Besprechung vom 22.05.98 Die im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des F-Planes abgegebene Stellungnahme ist sachgerecht abgewogen und mit der Bezirksregierung abgestimmt.
1b	Bezirksregierung Lüneburg, Dez. 502, vom 27.04.98	In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan fehlen die im Begründungsentwurf auf S. 11 gemachten Aussagen zur textlichen Festsetzung der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Dabei empfehle ich, auch unbelastetes Niederschlagswasser oberflächlich auf die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen am Rande des Pflanzgebietes) zu leiten und dort zu versickern. Ich bitte, dies durch entsprechende textliche Festsetzungen im B-Plan nachzuholen. Sollte es aufgrund möglicher Belastungen des Niederschlagswassers bei mehreren geplanten verschiedenen Gewerben nicht mehr möglich sein, dieses unbehandelt versickern zu lassen, so ist in diesem Fall auf eine ordnungsgemäße Entsorgung zu achten. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden im B-Plan nachgetragen.
2	Landkreis Uelzen vom 18.05.98	Grundsätzliche Bedenken bestehen aus Sicht des Tiefbauamtes nicht. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf ein zentrales Entwässerungssystem für das anfallende Niederschlagswasser. Bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke ist deshalb sicherzustellen, daß die jeweiligen Bauherren für eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswasser (in der Regel Versickerung) sorgen. Hierzu können u. U. Vorbehandlungsanlagen wie Absetzbecken, Abscheider usw. erforderlich werden. Unterirdische Versickerungsanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Eine textliche Festsetzung, die in dem B-Plan nachgetragen wird, regelt die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers.

/fd. Nr.	Stellungnahme von
	Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
2	Für die Einleitung in das Grundwasser sind jeweils wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine direkte Zuleitung des abfließenden Oberflächenwassers in das Grundwasser ist gesetzlich nicht zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei den entsprechenden Verhandlungen die Grundstücksinteressenten hiervon in Kenntnis gesetzt werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Durch das Regionale Raumordnungsprogramm 1993 wurde die Samtgemeinde Rosche als Grundzentrum festgelegt. Dieses muß auf Seite 4 und 8 der Begründung korrigiert werden. Die redaktionellen Fehler werden korrigiert. Auf Seite 2 wird festgestellt, daß das Plangebiet die gesamte G-Fläche der 4. F-Planänderung umfaßt. Jedoch stellt der F-Plan die G-Fläche in 180 m Breite dar, der B-Plan nur in 150 m Breite. Dieser Widerspruch sollte geklärt werden. Der F-Plan muß nicht parzellenscharf sein. Wichtig ist, daß sich der Geltungsbereich des B-Planes innerhalb der dargestellten gewerblichen Baufläche befindet. Die restliche Fläche von ca. 30 m Breite wird z. Z. durch Kiesabbauunternehmen in Anspruch genommen. Die Darstellung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche kann in der nächsten F-Planänderung aufgehoben werden. Es muß geprüft werden, ob die direkte Nachbarschaft zur Kläranlage zu einem Ausschluß der Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO führt. Die neue Kläranlage ist nach modernen technischen Vorschriften gebaut worden; sie gibt wenig Emissionen nach außen ab. Die Geruchsemissionen entstehen nur im Bereich der Außenbecken, die in 50 m Entfernung nicht mehr als belästigend einzustufen sind. Eine mögliche Übertragung von Geruchsemissionen durch Windeinwirkung nach Osten und Nordosten ist für das Plangebiet unbedeutend. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden: 1. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist aus der Gesamtwasserversorgungsleitung sicherzustellen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW sind 1600 l/min über die Dauer von zwei Stunden ausreichend. 2. Der Standort der Hydranten ist mit dem Ortsbrandmeister abzusprechen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von
	Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
2	3. Auf die Anordnung von Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 wird hingewiesen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließung und des Ausbauplanes berücksichtigt. Das Löschwasser wird durch die Samtgemeinde sichergestellt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Bei der Bewertung des Ist-Zustandes sowie der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wird von einer „nur geringen Bedeutung“ des Planes ausgegangen. Für eine solche Aussage hätten faunistische Erfassungen mit entsprechendem Ergebnis vorausgehen müssen. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist eher davon auszugehen, daß avifaunistische Vorkommen eine zumindest mittlere Bedeutung der in Anspruch genommenen Fläche begründen. Da aber im Ergebnis die Kompensationsbilanz von einem Verhältnis von 1 : 1 (Versiegelungsrate : Kompensationsfläche) vorgesehen ist, bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist auf die Vorschriften des BauGB abzustellen (§ 1 a BauGB). Das BauGB kennt keine Ersatzmaßnahmen mehr. Bei der Pflege und Entwicklung des Grünlandes innerhalb der Ausgleichsfläche sollte jedoch statt einer Einsaat der Eigenentwicklung der Vorzug gegeben werden. Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes wurde auf eine faunistische Aufnahme verzichtet. Auch bei einer mittleren Bedeutung des Plangebietes für die Avifauna sind deren Ansprüche durch die vorgesehenen Maßnahmen kompensiert. In der Begründung wird durchgängig der Begriff „Kompensation“ verwendet. Der Begriff „Ersatz“ wird nur im konkreten Zusammenhang mit dem nach wie vor geltenden Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) gebraucht. Eine Ansaat von Landschaftsrasen für Trockenlagen soll die Entwicklung der Maßnahmenfläche gegenüber der Eigenentwicklung beschleunigen. Nach jahrelanger intensiver Ackernutzung ist bei Nutzungsaufgabe mit einer Dominanz nitrophiler Ackerbegleitflora zu rechnen. Die Arten des Trockenrasens können nur äußerst langsam einwandern, zumal von den entsprechenden Arten in der Umgebung des Plangebietes nur kleine Vorkommen vorhanden sind.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von	
		Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
3	Niedersächsisches Forstamt Ebstorf, Außenstelle Oerrel vom 12.06.98	Der o. g. B-Plan berührt keine forstwirtschaftlichen Belange. Wegen der Bedenken aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes verweise ich auf mein Schreiben vom 13.01.98 zur 4. Änderung des F-Planes. Die Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden im Kapitel „Natur und Landschaft / Eingriffsregelung“ der Begründung zum B-Plan „Gewerbegebiet Maschweg“ detailliert abgearbeitet und bilanziert.
4	Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen vom 08.06.98	Aus landwirtschaftlicher Sicht sind Bedenken vorzubringen, da relativ große und gut zu bewirtschaftende Ackerschläge der Landbewirtschaftung entzogen bzw. diese deutlich verkürzt werden und damit weniger rationell zu bewirtschaften sind. Die Flächeninanspruchnahme sollte in jedem Fall stufenweise, am tatsächlichen Bedarf orientiert, erfolgen, so daß die Bewirtschaftung der Restflächen möglichst erleichtert wird. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, die Fläche je nach Bedarf in Anspruch zu nehmen.
5	Stromversorgung Osthannover GmbH, Uelzen vom 30.04.98	Für die Sicherstellung der elektrischen Versorgung benötigen wir einen Stationsplatz von ca. 20 m². Einen geeigneten Standort habe ich in der anliegenden Zeichnung rot markiert. Eine ca. 20 m² große Fläche wird als Stationsplatz in der Nähe der markierten Stelle festgesetzt.
6	Straßenbauamt Lüneburg vom 20.05.98	Zum Inhalt des B-Planes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Die Bundesstraße 493, die in meiner Zuständigkeit liegt, wird nicht direkt berührt. Die Gemeinde sollte prüfen, ob bei Erweiterung des Gewerbegebietes die gesamte Erschließung zur Kreisstraße 16 erfolgen kann. Für die Kreisstraße 16 ist der Landkreis Uelzen zuständig.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von	
		Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
6		Nach Inkrafttreten des B-Planes bitte ich, gemäß Abs. 38.2 VV-BauGB um Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
7	Wasserversorgungszweckverband Landkreis Uelzen vom 28.05.98	Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Trink- und Brauchwasser kann durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes im Maschweg gesichert werden. Durch die entfernte Lage zur Ortslage und bedingt dadurch, daß lediglich eine Stichleitung verlegt werden kann, kann nur eine eingeschränkte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Im übrigen bestehen gegen die Aufstellung des B-Planes keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	Forstamt Uelzen vom 02.06.98	Keine Bedenken
9	Deutsche Bahn, Hamburg vom 18.05.98	Keine Bedenken
10	Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt vom 14.05.98	Keine Bedenken
11	Deutsche Telekom AG, Göttingen vom 07.05.98	Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN, Postfach 50 01 in 37070 Göttingen, Tel. 05 51/3 02-32 26, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von	
		Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
12	Gemeinde Suhlendorf vom 06.05.98	Keine Bedenken
13	Samtgemeinde Clenze vom 28.04.98	Keine Bedenken
14	Bundesvermögensamt Soltau vom 29.04.98	Die Bauleitplanung berührt Interessen der Bundesfinanzverwaltung, soweit sie von mir wahrgenommen werden, nicht. Vorsorglich weise ich darauf hin, daß für militärische Belange der Bundeswehr die Wehrbereichsverwaltung II in Hannover zuständig ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15	Handwerkskammer Lüneburg-Stade vom 24.04.98	Keine Bedenken
16	Unterhaltungsverband Wipperau, Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände, Uelzen vom 24.04.98	Keine Bedenken
17	Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Hannover vom 23.04.98	Aus der Sicht unseres Hauses sind weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18	Industrie- und Handelskammer Lüneburg vom 22.04.98	Keine Bedenken

Ifd. Nr.	Stellungnahme von	
		Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
19	Katasteramt Uelzen vom 17.04.98	Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen, die nach § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.90 und nach dem RdErl. d. MS vom 10.02.83 (Nds. MBl. Nr. 19/83, S. 317 ff.) VV-BBauG an sie gestellt werden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung des Katasteramtes auf dem B-Plan kann erteilt werden. Soweit der B-Plan neu zu bildende Grenzen festsetzt, ist es vermessungstechnisch möglich, diese einwandfrei in die Örtlichkeit zu übertragen. Für die Führung des Liegenschaftskatasters wäre es zweckmäßig, möglichst frühzeitig, evtl. schon beim Aufstellen des B-Planes, die Straßennamen für die Planstraßen festzulegen. Weitere, von der Vermessung- und Katasterverwaltung zu vertretende Belange werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der Hinweis auf die Straßennamen wird zur Kenntnis genommen.
20	Kirchenkreisamt Uelzen vom 16.04.98	Keine Bedenken
21	Amt für Agrarstruktur Lüneburg vom 02.06.98	Aus Sicht der Agrarstruktur sollte vermieden werden, die Ausgleichsflächen (Flächenpool) in gut geschnittene, gut erschlossene landwirtschaftliche Flächen zu legen. (Die Landwirtschaft hat andere Aufgaben, als die Flächen bereitzustellen.) Durch geeignete Tauschverfahren (z. B. Freiwilliger Landtausch oder andere Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz) müßte es möglich sein, z. B. die schlechter geformte und tlw. schon mit Gehölzen bestandene Fläche 9/3 als Ausgleich/Ersatz zu nehmen, da der Anreiz, Landwirtschaft zu betreiben, auf besseren Flächen (17/3) sicher höher ist. Die Belange der Landwirtschaft werden zugunsten der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie der Entwicklung von Natur und Landschaft in diesem Bereich zurückgestellt. Die Anregung zum Tauschverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme von	
	Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Abwägung
22	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg vom 22.04.98 Gegen die Festsetzungen des B-Planes bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Sollte die in der 4. Änderung des F-Planes dokumentierte Darstellung bzw. Festsetzung von südlich an das Gewerbegebiet heranrückender Wohnbebauung bestehen bleiben, so halte ich jedoch eine Gliederung des Gewerbegebietes bzw. Einschränkung des zulässigen Emissionsniveaus für notwendig. Ich rege für diesen Fall an, beide Gebiete gleichzeitig zu beplanen und verweise auf meine Stellungnahme vom 22.12.97, AZ.: F-Plan, 4. Änderung -st. Ich bitte gemäß Nr. 38.2 VVBauGB um Übersendung einer Ausfertigung des rechtskräftigen B-Planes. Das Plangebiet wird in zwei Abschnitten erschlossen. Der erste Abschnitt umfaßt die südliche Hälfte. Diese Hälfte ist zur Abstellung der Abraumgeräte der Kiesabbaufirma und zur Unterbringung kleinerer Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Die nördliche Hälfte des Plangebietes soll den Betrieben Platz bieten, die stärker emittieren. Durch die südliche Hälfte und durch die Festsetzung der Maßnahmenfläche, entsteht ausreichender Abstand zur vorgesehenen Wohnbaufläche im F-Plan, so daß sie durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird.	vom 22.12.97 Daneben empfehle ich im Rahmen der Abwägung die straßenverkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße „Marschweg“ vorbei an der Grenze zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet „Ortsteil Prielip Nord“ schalltechnisch untersuchen zu lassen. Beurteilungsgrundlage ist in diesem Fall die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie i. V. m. Nr. 2.3.7 der MusterVwV zur Ermittlung und Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz vom Mai 1995 Dieses ist bereits im Rahmen des F-Planverfahrens abgeklärt. Die Begründung zum B-Plan wird dementsprechend geändert.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von	Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Abwägung
22		Schließlich weise ich darauf hin, daß in der G-Baufläche eine Vorbelastung durch Geruchsimmissionen, ausgehend von der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage, zu berücksichtigen ist. Die Nutzungen in der G-Baufläche haben hiergegen einen Schutzanspruch aufgrund der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen vom 14.03.96 (Erl. d. MU 304a-40500/201.2). Ich empfehle, daß Maß der Vorbelastung durch Prognosegutachten untersuchen zu lassen. Zur W-Baufläche besteht ausreichend Abstand. Meine Zuständigkeit als Überwachungsbehörde i. S. von § 52 BImSchG ist hier allerdings nicht gegeben. Die neue Kläranlage ist nach modernen technischen Vorschriften errichtet worden. Die Geruchsemissionen entstehen nur im Bereich der Außenbecken, die in 50 m Entfernung nicht mehr als belästigend einzustufen sind. Eine mögliche Übertragung von Geruchsemissionen durch Windeinwirkung nach Osten und Nordosten ist für das Plangebiet unbedeutend. Darüber hinaus werden in nördlichen Bereich des Plangebietes Betriebe, z. B. Düngerlager, Getreidetrocknung angesiedelt. Eine zusätzliche Einschränkung des Gewerbegebietes erscheint daher nicht notwendig.