

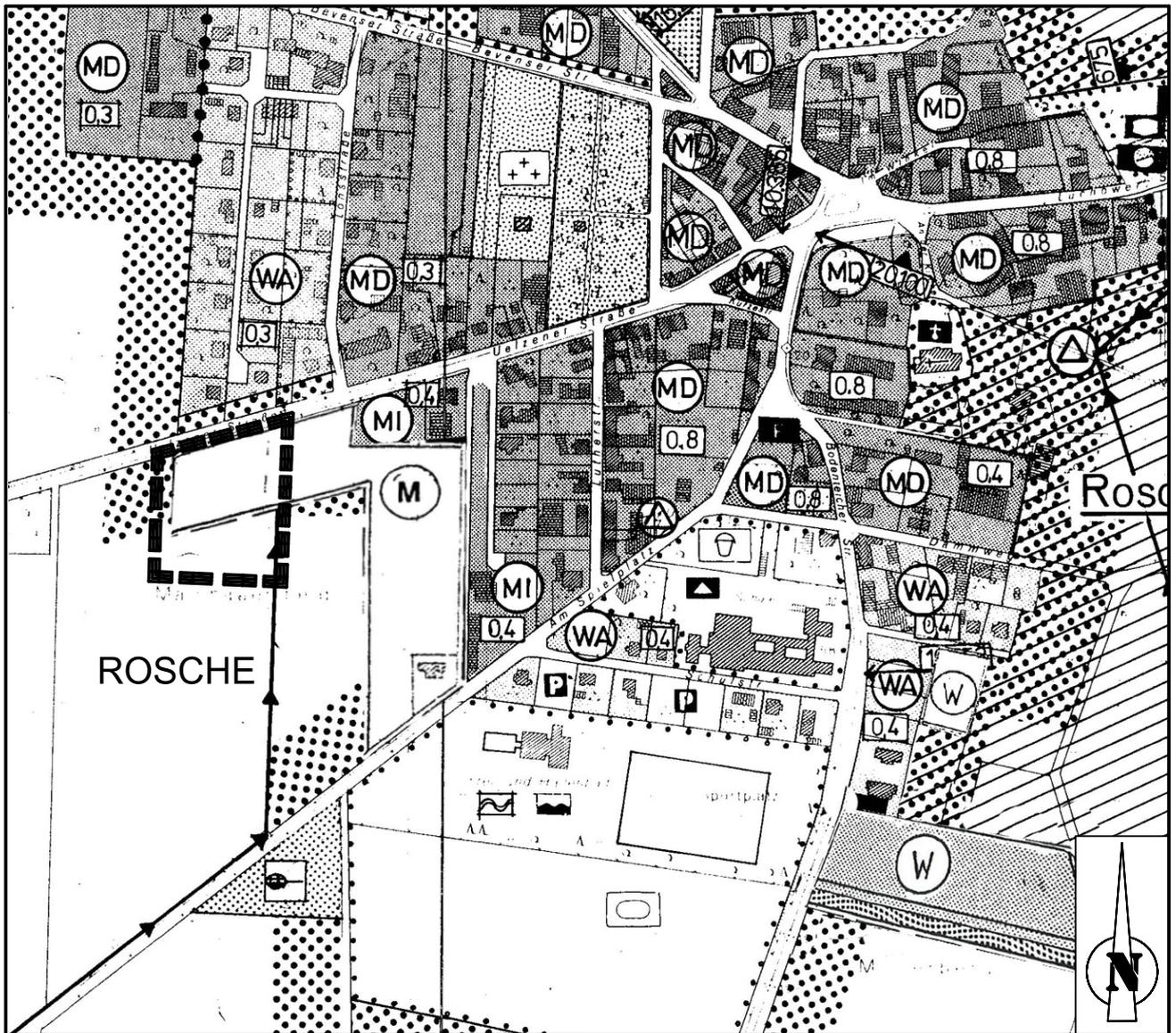
SAMTGEMEINDE ROSCHE

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

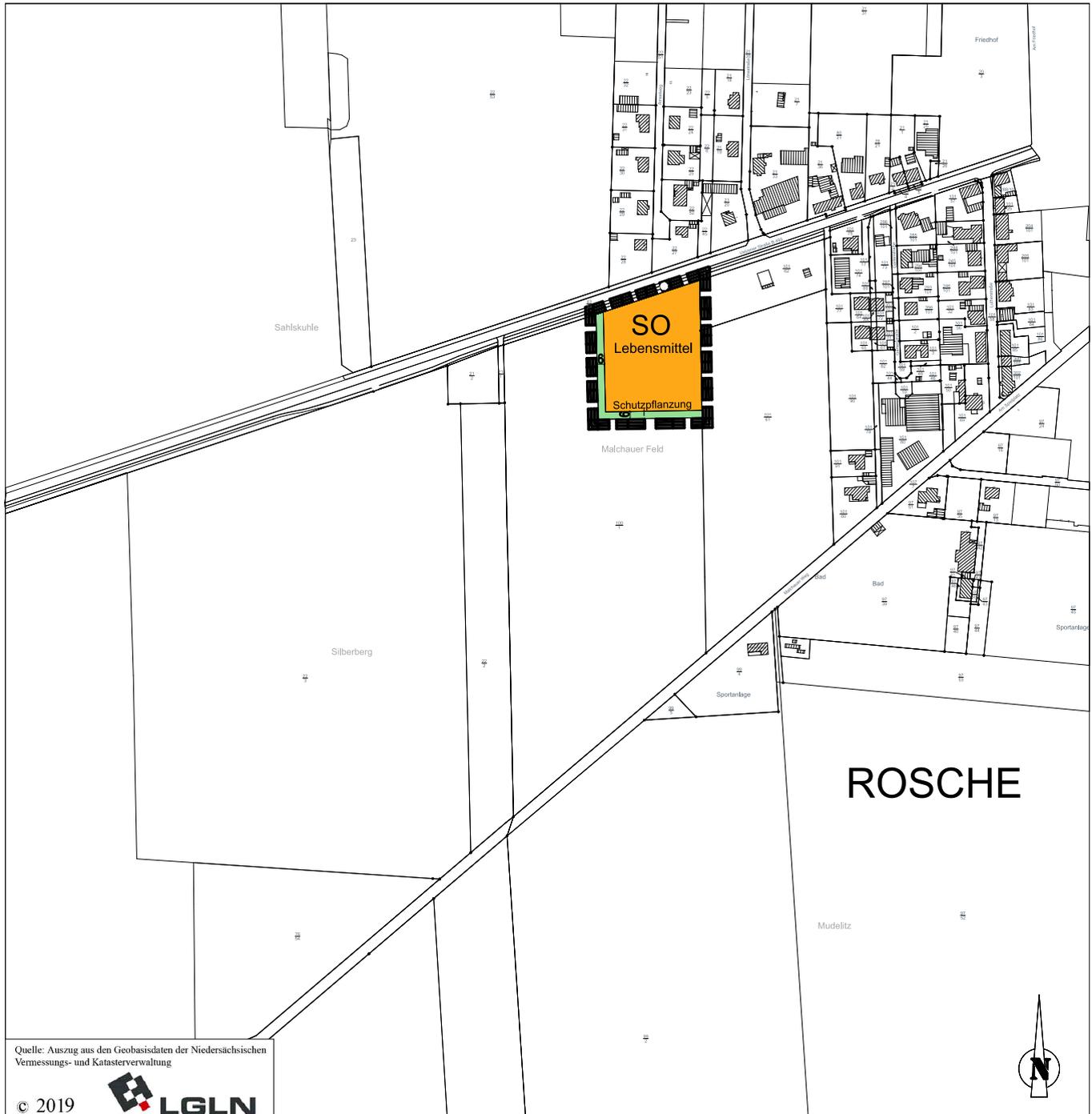
GENEHMIGT DURCH DIE BEZIRKSREGIERUNG AM 05.08.1978

EINSCHL. ÄNDERUNGEN

BESTAND VOR DER 40. ÄNDERUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS  
DER 40. ÄNDERUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 2017/ PlanzV



## SONDERGEBIET LEBENSMITTEL

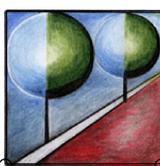
Das Sondergebiet Lebensmittel: Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon höchstens 10% Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf) sowie eine Bäckereifiliale/ Backshop mit Café/ Imbiss.



## SCHUTZPFLANZUNG, PRIVATE GRÜNFLÄCHE



## GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



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

planungsbüro a. pesel

NOVEMBER 2019

M. 1 : 5000

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 / § 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Samtgemeinde Rosche diese 40. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche, bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Rosche, den 13.12.2019

(Siegel)

gez. M. Widdecke

.....  
- Der Samtgemeindebürgermeister -

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten. Das Planverfahren wurde von Dipl.-Ing. Stadtplaner Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten, zu Ende geführt.

Küsten, den 11.12.2019

gez. H. Böhme

.....  
- Stadtplaner -

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:5000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders.  
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019  **LGLN**  
**Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**  
Regionaldirektion Lüneburg

### Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosche, den 13.12.2019

(Siegel)

gez. M. Widdecke

.....  
- Der Samtgemeindebürgermeister -

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand Sept. 2019), die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben vom 24.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rosche, den 13.12.2019

(Siegel)

gez. M. Widdecke

.....  
- Der Samtgemeindebürgermeister -

## FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Samtgemeinde Rosche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am 12.12.2019 beschlossen.

Rosche, den 13.12.2019

(Siegel)

gez. M. Widdecke

.....  
- Der Samtgemeindebürgermeister -

## GENEHMIGUNG

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Bescheid vom heutigen Tage, **Az.: 63/44/02/40** mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Uelzen, den 10.02.2020

(Siegel)

i.A. gez. Widling

.....  
- Landkreis Uelzen -





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

**40. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**Samtgemeinde Rosche  
OT Rosche**

**Landkreis Uelzen**

Verfahrensstand:  
§ 4 Abs. 2 BauGB

November 2019



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Veranlassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Raumordnung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestand und Neuordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Auswirkungen .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Städtebauliche Auswirkungen.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1 Einleitung (entspricht Pkt. 1 der Anlage 1 zum BauGB) .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des     Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des     Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an     Grund und Boden der geplanten Vorhaben (entspricht Pkt. 1a) der Anlage     1 zum BauGB) .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen     festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von     Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei     der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (entspricht Pkt.     1b) der Anlage 1 zum BauGB) .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1.2.1 Fachgesetze .....</b>	<b>25</b>
<b>5.1.2.2 Fachpläne.....</b>	<b>28</b>
<b>5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden (entspricht Pkt. 2 der Anlage 1 zum BauGB).....</b>	<b>31</b>
<b>5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen     Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der     Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine     Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei     Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber     dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der     verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen     abgeschätzt werden kann (entspricht Pkt. 2a) der Anlage 1 zum BauGB) 31</b>	
<b>5.2.1.1 Naturräumliche Lage.....</b>	<b>31</b>
<b>5.2.1.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) .....</b>	<b>31</b>
<b>5.2.1.3 Schutzgut Mensch.....</b>	<b>32</b>
<b>5.2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.....</b>	<b>32</b>
<b>5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei     Durchführung der Planung (entspricht Pkt. 2b) der Anlage 1 zum BauGB)     .....</b>	<b>41</b>
<b>5.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte     erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert,     verringert oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen, sowie</b>	



<b>gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen (entspricht Pkt. 2c) der Anlage 1 zum BauGB) .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2.3.1 Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>46</b>
<b>5.2.3.2 Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>46</b>
<b>5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl (entspricht Pkt. 2d) der Anlage 1 zum BauGB).....</b>	<b>48</b>
<b>5.3 Zusätzliche Angaben (entspricht Pkt. 3 der Anlage 1 zum BauGB).....</b>	<b>49</b>
<b>5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (entspricht Pkt. 3a) der Anlage 1 zum BauGB).....</b>	<b>49</b>
<b>5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (entspricht Pkt. 3b) der Anlage 1 zum BauGB) .....</b>	<b>49</b>
<b>5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage 1 des BauGB (entspricht Pkt. 3c) der Anlage 1 zum BauGB).....</b>	<b>49</b>

#### **ANHANG:**

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



## 1. Veranlassung / Planungskonzept

Rosche bemüht sich seit Jahren, die Versorgung des Grundzentrums mit Lebensmitteln sicherzustellen. Im Ort selber existiert ein kleiner Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, gegenüber dem Rathaus hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Der Vollsortimenter ist räumlich sehr begrenzt und hat nur eine geringe Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup>, von 150 m<sup>2</sup> Getränkemarkt, einer Bäckerei von ca. 30 m<sup>2</sup> und einer Postagentur mit Lotto-Annahmestelle von ca. 30 m<sup>2</sup>. Daher planen die Betreiber nun, ihren EDEKA-Markt an die heutigen Anforderungen an einen Einkaufsmarkt anzupassen und entsprechend zu erweitern. Am bisherigen Standort ist aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse eine solche Erweiterung nicht möglich.

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

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

In der 40. Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet ein 0,76 ha großes Sondergebiet Lebensmittel angrenzend an die Raiffeisen-Tankstelle ausgewiesen. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund der Vorgaben der Raumordnung dürfen auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf angeboten werden. Ergänzend ist eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss zulässig. Weiterhin sind in jedem Baugebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

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

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



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

### **Vorgaben der Raumordnung**

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

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

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

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

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

05: Es sind zu sichern und zu entwickeln

- ...

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

- ... (Ziel)

### **2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

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

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



Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).  
(Ziel)

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

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

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

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

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

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

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. (Ziel)

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

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

08 Ausgeglichenere Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie



die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**). (Ziel)

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

– sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,

– sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,

– sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und

– ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.“ (Ziel)

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

Das RROP 2019 führt Folgendes aus:

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

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

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

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

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

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

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



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

### 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

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

#### 3.1.2 Natur und Landschaft

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

### 3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

#### 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

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

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

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

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

Eine direkte Stärkung hat der innerörtliche Bereich in Rosche und Prielip durch die Dorferneuerung bekommen. Neben der Sanierung von Altbauten sind gestalterische Maßnahmen bei den Straßen und Plätzen durchgeführt worden. Auch die



Parkplatzsituation ist im Bereich des Marktplatzes umgestaltet worden. Dies alles trägt zu einer deutlichen Stärkung der innerörtlichen Bereiche bei.

Innerhalb des Sondergebietes soll ein Neubau durch die Verlagerung eines bereits am Marktplatz ansässigen Vollsortimenters vorgenommen werden, der seine Verkaufsfläche bis max. 1.300 m<sup>2</sup> inklusive der Verkaufsfläche der Konzessionäre erweitern möchte, um weiterhin attraktiv für die Kunden zu bleiben. Der jetzige Markt ist in der Fläche zu klein, die Warenpräsentation zu unübersichtlich und der Getränkemarkt separat.

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

Bezüglich der heutigen Ausgangssituation führt das GMA-Gutachten (auf Seite 24) aus, dass derzeit von der Kaufkraft im gesamten Einzelhandel etwa 30 % bzw. ca. 11 Mio. € gebunden wird, d.h. rd. 26 Mio. € fließen insbesondere nach Uelzen ab.



Nimmt man nur den aperiodischen Bedarf, so fließen ca. 18 Mio. € p. a. aus der Samtgemeinde ab, was ca. 90 % der Kaufkraft entspricht. Im periodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindung mit ca. 54 % etwas höher, wenngleich auch hier ca. 8 – 9 Mio. € bzw. fast 50 % aus der Samtgemeinde abfließen.

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

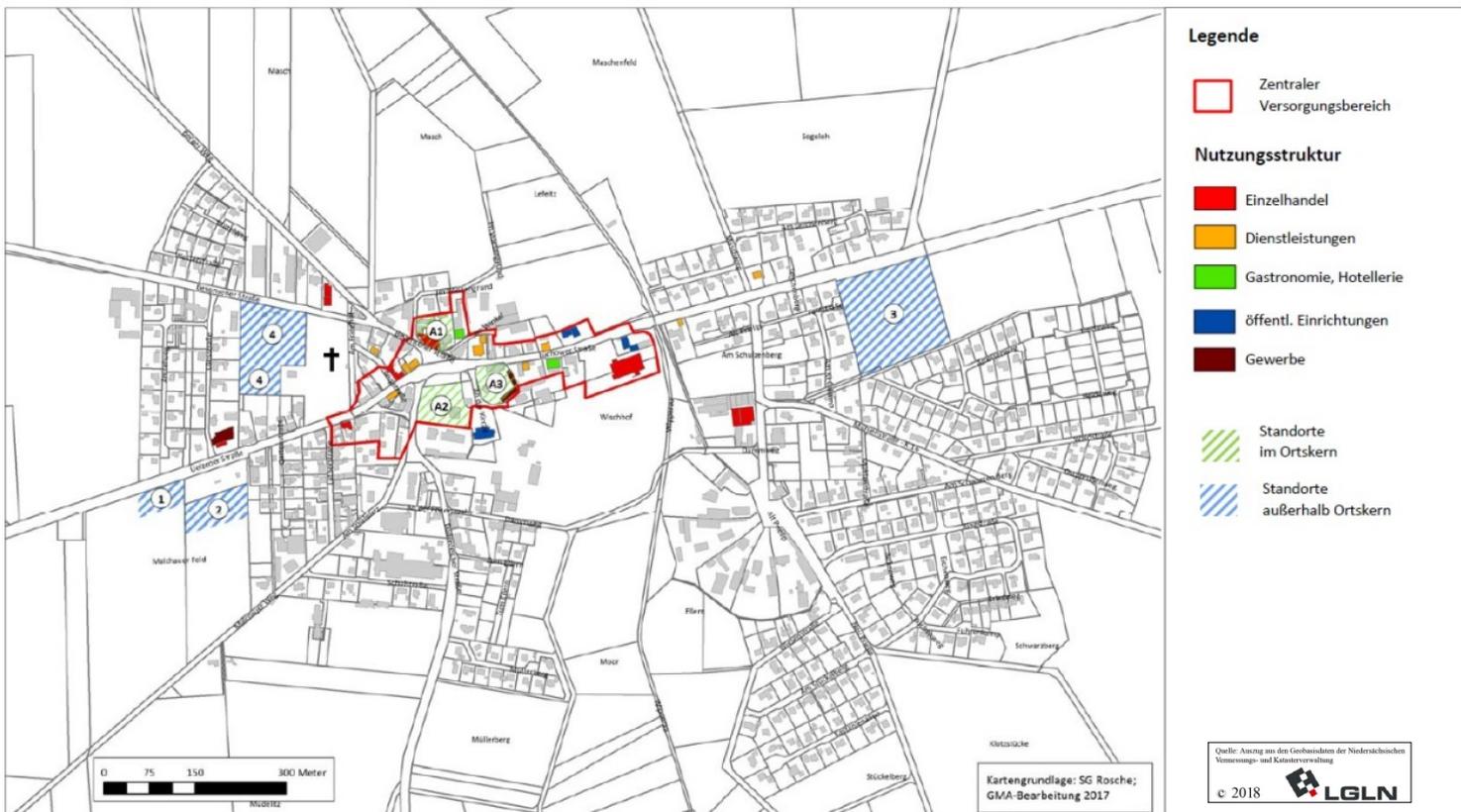
Aus Sicht der kommunalen Planungsträger ist die im GMA-Gutachten ermittelte Ausgangssituation (kein leistungsfähiger Vollversorgermarkt in der SG Rosche, massiver Kaufkraftabfluss in andere zentrale Orte, Grundzentrum Rosche erfüllt raumordnerischen Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung nicht mehr)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

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

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

Die Gemeinde Rosche hatte zunächst versucht, einen neuen EDEKA-Standort südlich von Aldi zu entwickeln. Es sollte ein leistungsfähiger Verbundstandort nahe des historischen Ortskernes in zentraler Lage geschaffen werden. Der Standort in

der Niederung war jedoch aus vor allem aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig, so dass das Bauleitplanverfahren abgebrochen werden musste. Im Anschluss daran wurden diverse Standortalternativen in Rosche geprüft.



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

Im Einzelhandelsgutachten werden die Standortanforderungen für die Eignung eines Grundstücks zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> aufgezeigt. Das Gutachten dokumentiert ausführlich die Prüfung von Standortalternativen im Grundzentrum Rosche (siehe Anhang und Abb. 1). Im Fazit kommt es zu dem Schluss, dass sämtliche Alternativstandorte (A1-A3) im zentralen Versorgungsbereich für die notwendige Erweiterung des Supermarktes nicht umsetzungsfähig sind. Zudem wären diese Varianten auch in Hinblick auf die städtebauliche Gestalt des historischen Ortskernes kaum vertretbar.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurden vier Standorte miteinander verglichen. Die Standorte 1 und 2 liegen bei der Tankstelle an der B 493, Malchauer Feld, Ortseingang von Rätzlingen, Standort 3 an der Lüchower Straße Ortsausgang Richtung Lüchow (Wendland), Standort 4 direkt am Friedhof abseits der



## Hauptgeschäftsstraße

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

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

Da im Ortskern von Rosche nur sehr wenige Geschäftshäuser vorhanden sind, bietet der in zentraler Ortskernlage freiwerdende Edeka-Markt, der mit 580 m<sup>2</sup> VK nur eine Ladengröße aufweist, die Chance für die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebotes in Rosche (z.B. Praxis, Fitnesscenter, Bioladen mit Cafe, etc.). Angesichts des architektonischen und städtebaulichen guten Gebäudesubstanz wäre auch die Ansiedlung einer größeren Schank- und Speisestätte am Marktplatz denkbar. Der separat auf der Rückseite angeordnete Getränkemarkt wird voraussichtlich als Lagerfläche für den Edeka-Markt und/oder von dem ansässigen Partyservice genutzt werden. Insgesamt ist die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Rosche dringend erforderlich und lässt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für den Roscher Ortskern erwarten, sondern bietet vielmehr Optionen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Grundzentrums Rosche und seines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes werden wie folgt benannt:

- Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung,



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

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

Die im Gutachten benannte Stärkung des Grundzentrums Rosche durch die Verlagerung und Vergrößerung des örtlichen EDEKA-Marktes wird von den kommunalen Planungsträgern unterstützt. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter, der den Ansprüchen des heutigen Kaufverhaltens entspricht, kann Kaufkraft in Rosche gebunden werden. Der Ort wird für das Wohnen wieder attraktiv. Daseinsvorsorge und die Versorgungsstruktur wird mit dem neuen Lebensmittelvollsortimenter in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt. Es wird ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs für die Bevölkerung bei angemessener Erreichbarkeit gesichert und entwickelt. Im Grundzentrum Rosche wird mit dem neuen Markt eine zentralörtliche Einrichtung zur Deckung des für den allgemeinen täglichen Grundbedarfs gesichert und entwickelt.

Im GMA-Einzelhandelsgutachten wird auf Seite 28 belegt, dass das grundzentrale **Kongruenzgebot** eingehalten wird. Das RROP legt das Samtgemeindegebiet als



Verflechtungsbereich fest. Beim dem hier relevanten periodischem Bedarf wird der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt, lediglich ca. 10 – 11 % der Umsätze stammen von außerhalb des Kongruenzraums. Eine wesentliche Überschreitung wäre ein Anteil von ca. 30 %. Das Gebot wird daher eingehalten.

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

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

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsverbot	Art und Weise, wie die Vorgabe bei dieser Planung eingehalten ist	erfüllt:
1. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.	1. Im Sondergebiet Lebensmittel ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon höchstens 10% Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf) zugelassen.	Ja
2. Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor. Nähere Ausführungen hierzu unter Frage 5.23.	2. Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus der vorliegenden Begründung und dem im Anhang aufgeführten <i>Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche, GMA</i>	Ja
3. Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.	3. Als städtebaulich integrierte Lage ist der im Ortskern von Rosche bestehende Versorgungsbereich einzustufen.	Ja
	4. Im <i>Einzelhandelskonzept für die</i>	Ja



4. Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.	<i>Samtgemeinde Rosche, GMA</i> ist über eine Begutachtung alternativer Standorte der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.	
5. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.	5. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Grundzentrums Rosche am westlichen Rand der Hauptgeschäftsstraße weitgehend innerhalb einer gemischten Baufläche (nach bisheriger F-Plandarstellung).	Ja
6. Der Vorhabenstandort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten.	6. Nördlich und östlich liegen Wohngebiete in unmittelbarer Nähe. Der umgesiedelte Edeka-Markt trägt u.a. zur wohnortnahen Nahversorgung der im Westteil von Rosche ansässigen Bevölkerung bei. Zudem ist es der einzige Vollversorgermarkt im SG-Gebiet und daher gut platziert.	Ja
7. Der Vorhabenstandort ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.	7. Die Hauptgeschäftsstraße, an der der Vorhabenstandort liegt, ist über Busverbindungen an das ÖPNV-Netz angeschlossen.	Ja

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

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

Auch das **Beeinträchtungsverbot** wird nach den Berechnungen der GMA-Einzelhandelsuntersuchung (s. Seite 28-29 und Tabelle 9) eingehalten. Die Umsatzsteigerung im periodischen Bedarf liegt bei ca. 3,1 Mio. €. Das Vorhaben wird dazu beitragen, einen Teil der Kaufkraft verstärkt in Rosche zu binden (ca. 2 Mio. €). Dieser Anteil geht zu Lasten der Vollversorger in Uelzen. Aufgaben der betroffenen Betriebe in Uelzen sind nicht zu erwarten, d.h. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird nicht beeinträchtigt. Die Umverteilung zu Lasten der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Rosche liegt bei etwa 12%. Von der Umverteilung (ca. 0,6 Mio. €) wird primär der Aldi-Discounter betroffen sein, wengleich eine Betriebsgefährdung dieser Filiale auszuschließen ist. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Rosche wird durch die geplante Erweiterung des Edeka-Supermarktes nicht beeinträchtigt. Von der Umverteilung sind die in dezentraler Lage ansässigen Betriebe (Edeka Mosch, Norma) in Suhlendorf ebenfalls betroffen (ca. 0,5 Mio. €), eine wesentliche



Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist auszuschließen. Zudem sind diese an nicht schutzwürdigen Standorten lokalisiert. Insgesamt wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

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

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

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

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

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

Für die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Nateln stellt die zeichnerische Darstellung des RROP 2019 ein Vorbehaltsgebiet Wald und ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dar. Mit der Festsetzung der Entwicklung eines Waldrandes magerer, basenarmer Standorte werden der Wald und das Landschaftsbild aufgewertet und die Biodiversität erhöht, was zur Verbesserung von Natur und Landschaft beiträgt.

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



### 3. Bestand und Neuordnung

#### 3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

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

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

In der 40. Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet ein 0,76 ha großes Sondergebiet Lebensmittel angrenzend an die Raiffeisen-Tankstelle ausgewiesen. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund der Vorgaben der Raumordnung dürfen auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf angeboten werden. Ergänzend ist eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss zulässig. Weiterhin sind in jedem Baugebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Der Begriff der Großflächigkeit ist vom Verordnungsgeber nicht näher definiert. Die in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO genannte Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche kann nicht zur Bestimmung der Großflächigkeit herangezogen werden. Diese Auffassung bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005. Danach ist die Großflächigkeit ein objektives Merkmal unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen, also z. B. für eine Großstadt anders als für eine Mittelstadt und für diese anders als für eine Kleinstadt. Mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche kann sie bestimmt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat im genannten Urteil zur Bestimmung der Größe der Großflächigkeit die großflächigen Betriebe von „Nachbarschaftsläden“ abgegrenzt und den Beginn der Großflächigkeit etwa bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angenommen. Der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes soll auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Für das Grundzentrum Rosche ist damit die Großflächigkeit bestimmt.

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



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

Die Verkaufsfläche wird mit einem Höchstmaß beschränkt. Diese Festlegung dient der Beschreibung des Charakters des Sondergebietes. Das Höchstmaß von 1.300 m<sup>2</sup> ist festgesetzt, um zu vermeiden, dass ein größerer Einzelhandelsbetrieb einen Schwerpunkt in Rosche setzt, der Kaufkraft vom Mittelzentrum Uelzen in erhöhtem Maße abzieht. Gleichzeitig werden damit die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt. Die Verkaufsfläche lässt zu, dass entsprechend dem heutigen Kaufverhalten der Kunden die Waren übersichtlich und großzügig präsentiert werden können.

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

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

## **4. Auswirkungen**

### **4.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Schaffung eines zukunftsfähigen Vollversorgermarktes neben der Raiffeisen-tankstelle wird das Grundzentrum Rosche sein derzeit bestehendes Versorgungsdefizit teilweise ausgleichen können. Eine größere Kaufkraftbindung im Grundzentrums Rosche wird mittelfristig zu einer Belebung der Geschäftslage im Grundzentrum Rosche beitragen. Dadurch wird auch die Erhaltung und Weiterentwicklung der funktionalen und städtebaulichen Struktur im Ortskern Rosche begünstigt. Da im Ortskern von Rosche nur sehr wenige Geschäftshäuser vorhanden sind, bietet der in zentraler Ortskernlage freiwerdende Edeka-Markt, der mit 580 m<sup>2</sup> VK nur eine Ladengröße aufweist, die Chance für die Entwicklung eines zusätzlichen Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebotes (z.B. Praxis, Fitnesscenter, Bioladen mit Cafe, etc.). Angesichts des architektonischen und städtebaulichen guten Gebäudesubstanz wäre auch die Ansiedlung einer größeren Schank- und Speisestätte am Marktplatz denkbar. Der separat auf der Rückseite



angeordnete Getränkemarkt wird voraussichtlich als Lagerfläche für den Edeka-Markt und/oder von dem ansässigen Partyservice genutzt werden. Insgesamt ist die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Rosche dringend erforderlich und lässt mittelfristig keine erheblich nachteiligen **Auswirkungen für den Roscher Ortskern** erwarten, sondern bietet vielmehr Optionen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Grundzentrums Rosche und seines zentralen Versorgungsbereiches.

Das außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, am westlichen Rand der Hauptgeschäftsstraße geplante Marktgebäude kann verträglich in die Ortslage integriert werden, da direkt nördlich angrenzend Bebauung vorhanden ist. Das Sondergebiet nimmt die westliche Grenze dieser Bebauung auf und rundet die Ortslage nach Westen und Süden ab. Durch die **Arrondierung am westlichen Ortseingang** wird die Ortslage städtebaulich kompakter. Eine städtebaulich gut wahrnehmbare Grenze zwischen Ortschaft und Landschaftsraum führt in der Regel zur Absenkung der Fahrgeschwindigkeiten am Ortseingang. Die daraus resultierende Verringerung des Verkehrslärms ist auch für das nördlich angrenzende Wohngebiet von Vorteil.

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

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

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



Baudenkmale liegen nicht in der Umgebung des Plangebietes, so dass die baudenkmalpflegerischen Belange nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind jedoch folgende **Hinweise der Kreisarchäologie** vorgebracht worden:

Das geplante Sondergebiet liegt im Bereich des 1960 kartierten Bodendenkmals Fst. 28, Gemarkung Rosche (Urnenfriedhof), deren Gesamtausdehnung unbekannt ist. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist den Umständen nach mit Bodendenkmälern zu rechnen. Erdarbeiten sind hier daher genehmigungspflichtig. Vorsorglich wird auf § 14 (1) und § 14 (2) NDSchG hingewiesen, wonach bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler gemeldet werden müssen, was auch für ausführende Baufirmen gilt. Die Unterlassung einer Fundmeldung stellt eine erhebliche Ordnungswidrigkeit dar.

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

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine **Zufahrt von der B 493** geplant, die auch die überörtliche Erschließung übernimmt.

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

Um zu überprüfen, ob die derzeitige Spuraufteilung der B 493 ausreicht, wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit ein **Verkehrskonzept Edeka Rosche**, Uelzener Straße, erstellt (brenner BERNARD ingenieure GmbH, Bremen, Dezember 2018, siehe Anhang). Die Untersuchung basiert auf dem Projektentwurf, in dem ca. 100 Stellplätze eingezeichnet sind. Die Ein- und Ausfahrt ist mit 12 m innerhalb des Sondergebietes festgesetzt. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit erfolgte auf Grundlage der DTV-Werte 2015 (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen). Für die Spitzenstunde wurde der 10 %-Wert des DTV angesetzt. Zur Abschätzung der Verkehrsmengen im Quell- und Zielverkehr von und zum Bebauungsgebiet wurde zusätzlich eine Verkehrserzeugung durchgeführt, in der zwei Varianten betrachtet wurden. Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des



Verkehrsablaufs an unsignalisierten Knotenpunkten wird die mittlere Wartezeit der Kfz-Ströme angesehen. Dabei wird die Qualität des Verkehrsablaufs jedes einzelnen Nebenstroms getrennt ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Zunahme der durchschnittlichen Wartezeiten für die Kfz der Uelzener Straße marginal ( $< 3$  s) ist. Die Zu- und Abfahrt zum EDEKA ist mit dem derzeitigen Ausbauzustand der „Uelzener Straße“ für beide Untersuchungsvarianten in bester Verkehrsqualität leistungsfähig. Die geplante Lage der Zu- und Abfahrt führt zu keinerlei Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes auf der Uelzener Straße. Die Breite ( $b = 12$  m zzgl. je 2 m Aufweitung innerhalb der B 493) ist auf den Lieferverkehr ausgelegt. Die Anlage von zusätzlichen Abbiegespuren ist nicht erforderlich.

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

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

Der **Klimaschutz** wird beim Bau des geplanten Lebensmittelmarktes berücksichtigt, da es nach dem neuesten Stand der Technik errichtet wird. Darüber hinaus können die geplanten Gehölzanpflanzungen helfen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren. Aus Gründen des Klimaschutzes sollten im Sondergebiet auch standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.) sowie Stromtankstellen und Solarcarports ausnahmsweise zugelassen werden.

Die **Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung** wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.



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

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

Auszüge aus einem vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten „Geotechnischen **Bodenuntersuchungen** für den Neubau eines EDEKA-Marktes in 29571 Rosche, Uelzener Straße, GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT 06.05.2019“ belegen diese Einschätzung:

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

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

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

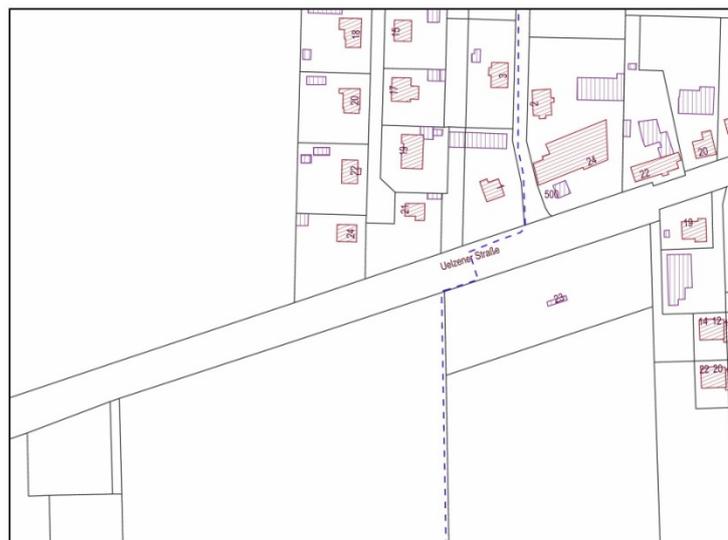


*verdichtungsfähiges Lockergesteinsmaterial (z.B. Füllsand, Kiessand, 0/32 o.ä.) zu verwenden.*

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

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

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist eine fachgerechte Grundstücksentwässerung, die den Zielen des Gewässerschutzes und des Wasserrechts Rechnung trägt, zu gewährleisten. Auf dem Vorhabengrundstück ist der erforderliche Flächenbedarf für eine gewässerschonende Regenwasserbeseitigung – auch für den Fall von Starkregenereignissen - einzuplanen. Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Entwässerungsantrag vorzulegen.





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

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

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



## 5. Umweltbericht

### **5.1 Einleitung (entspricht Pkt. 1 der Anlage 1 zum BauGB)**

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

Rosche bemüht sich seit Jahren, die Versorgung des Grundzentrums mit Lebensmitteln sicherzustellen. Im Ort selber existiert ein kleiner Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, gegenüber dem Rathaus hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Der Vollsortimenter ist räumlich sehr begrenzt und hat nur eine geringe Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup>, von 150 m<sup>2</sup> Getränkemarkt, einer Bäckerei von ca. 30 m<sup>2</sup> und einer Postagentur mit Lotto-Aannahmestelle von ca. 30 m<sup>2</sup>. Daher planen die Betreiber nun, ihren EDEKA-Markt an die heutigen Anforderungen an einen Einkaufsmarkt anzupassen und entsprechend zu erweitern. Am bisherigen Standort ist aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse eine solche Erweiterung nicht möglich.

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

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

In der 40. Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet ein 0,76 ha großes Sondergebiet Lebensmittel angrenzend an die Raiffeisen-Tankstelle ausgewiesen. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund der Vorgaben der Raumordnung dürfen auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf angeboten werden. Ergänzend ist eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss zulässig. Weiterhin sind in jedem Baugebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Das Sondergebiet Lebensmittel ist zur freien Landschaft nach Westen und Süden von Grünflächen Schutzpflanzung (0,1 ha) eingefasst. Durch die dort geplante He-



ckenpflanzung soll das geplante Marktgebäude in die landschaftliche Umgebung eingebunden werden.

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

#### **Städtebauliche Werte:**

Sondergebiet Lebensmittel	ca. 0,76 ha
Grünflächen, Schutzpflanzung	ca. 0,10 ha
Gesamtgröße des Plangebietes der 40. Änderung	ca. 0,86 ha
Bedarf an externer Ausgleichsfläche	ca. 0,25 ha

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

##### **5.1.2.1 Fachgesetze**

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	



	DIN 18005	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von</p> <p>Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Bundesnaturschutzgesetz Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundeswaldgesetz</p>	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts</li><li>- die Nutzbarkeit der Naturgüter</li><li>- die Pflanzen- und Tierwelt sowie</li><li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</li></ul> <p>als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie</li><li>– die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.<p>Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine</p></li></ul>



	Landeswaldgesetz	<p>ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p> <p>Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.</p>
Fläche	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Boden	<p>Bundesbodenschutzgesetz</p> <p>z</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie</li> <li>- siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> </ul> </li> <li>– der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>– Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>– die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Landeswassergesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Die Gewässer sind als Bestandteil des</p>



		Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen  TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz  Bundeswaldgesetz  Landeswaldgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.  Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.  Kennzeichen nachhaltiger Forstwirtschaft ist, dass die Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise erfolgt, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die



		Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.
--	--	---

### 5.1.2.2 Fachpläne

#### Raumordnung

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

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

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

#### Flächennutzungsplan

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

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

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

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

Im Parallelverfahren wird von der Gemeinde Rosche der Bebauungsplan Malchauer Feld aufgestellt.

#### Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Sondergebiet und die räumliche Nähe bestehen keine Bebauungspläne. Nördlich der B 493 besteht der Bebauungsplan Rosche West am Amselweg, der ein



allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Daran angrenzend im Norden, nördlich der Bevenser Straße, gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Persiel an der Westerstraße, der ebenfalls ein WA festlegt.

### **Naturschutzfachliche Vorgaben**

#### ***Natur- und Landschaftsschutzgebiete***

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

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

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

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

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

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

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

- Die westlich anschließenden Agrarlandschaften sind avifaunistisch in hohem Maße bedeutsam, insbesondere aufgrund der hohen Dichten von Ortolan und Heidelerche. Sie werden als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz genannt.
- Die Wipperauniederung wird südlich der Bundesstraße auch in der Ortslage von Rosche aufgrund zahlreicher Kleinbiotope u.a. Auwaldreste und Brachflächen als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz beschrieben. Nördlich der Bundesstraße gilt die Niederung aufgrund von



weiteren naturnahen nährstoffreichen Kleingewässern als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopschutz.

- Ein vermoortes Tälchen liegt im „Hohen Holz“ 1,5 km westlich von Rosche und hat eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopschutz.
- Der „Mulitz-Berg“ 0,8 km südwestlich von Rosche ist ein exponierter kleiner, historischer Waldkomplex mit bodensaurem Eichenmischwald und weist eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz auf.



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

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

### **5.2.1.1 Naturräumliche Lage**

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

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

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

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

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

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl



zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich ohne dauerhafte Pflege am Standort entwickeln kann.

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

#### 5.2.1.3 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Sondergebietes bestehen Beeinträchtigungen durch die Verkehrsemissionen der B 493 (siehe Kap. 4.1). Sonstige Emissionen sind auch durch die landwirtschaftlichen Nutzungen auf den umgebenden Ackerflächen möglich.

#### Bewertung:

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

#### 5.2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

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

#### Biotoptypen und Flora (Abb. 3)

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

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

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des



Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren besondere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Die gesamte Planfläche der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wird von einem Sandacker (Biototyp **AS**, Wertstufe 1) eingenommen. Zum Zeitpunkt der Biotoperfassung am 06. Dezember 2018 war der Acker mit Gründünger bestanden. Die Nutzung findet bis zur Grundstücksgrenze statt, so dass es keine Übergangsbiotope gibt.

### **Angrenzende Biotope**

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

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

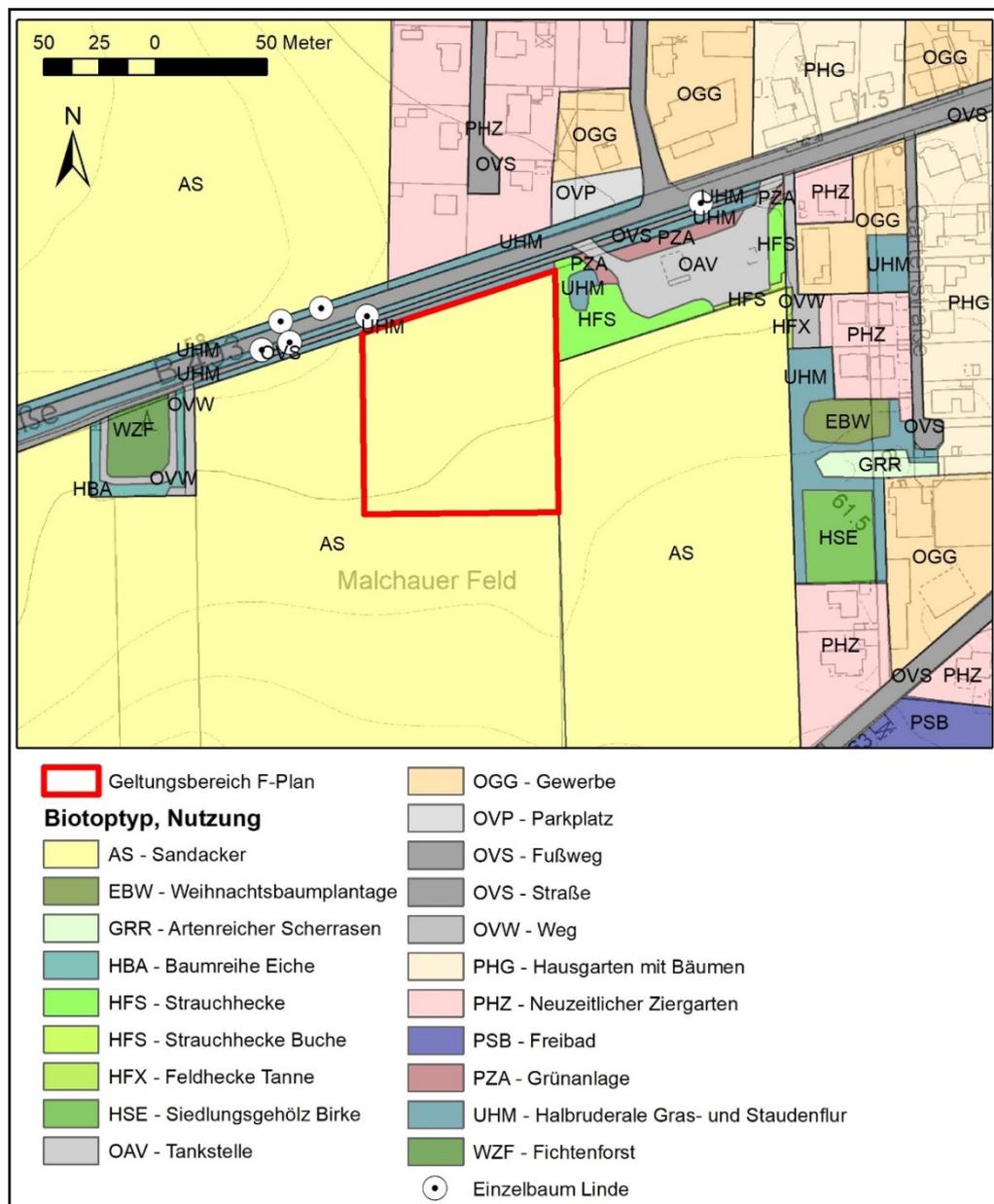
Den Gehölzbestand im Südwesten der Tankstelle umgeben ein etwa 1,5 m tiefes Regenrückhaltebecken und eine Versickerungsmulde, in der das Oberflächenwasser des Tankstellengeländes gesammelt wird. Zum Erfassungszeitpunkt war das Becken trockengefallen und wies in der Vegetation keine Nässezeiger auf. Neben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

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



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

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



**Abbildung 3:** Biotypen im Änderungsbereich  
(Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, ALKIS®)



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

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

Das Dorfgebiet von Rosche nördlich der Uelzener Straße und östlich des Änderungsbereiches besteht aus Einfamilienhäusern mit neuzeitlichen Ziergärten und älteren Wohnhäusern mit Hausgärten und Bäumen sowie Gewerbeflächen mit Parkplätzen. Im Westen ist der Ortsrand zum Acker hin durch eine Feldhecke aus Tanne und einen Metallgitterzaun markiert. Südöstlich des Änderungsbereiches ist das Siedlungsgebiet aufgelockert. Hier finden sich neben den Wohngärten Halbruderale Gras- und Staudenfluren, eine Weihnachtsbaumplantage, Artenreiche Scherrasen und ein dichtes Siedlungsgehölz aus jungen Birken.

#### **Fauna**

Der Sandacker der geplanten Änderungsfläche verfügt nur über eine sehr eingeschränkte Bedeutung als Habitatstruktur für häufigere und anspruchslose Tier- und Pflanzenarten.

Die angrenzenden **Gehölze** u.a. auf dem Tankstellengelände weisen nur wenig Totholz und Stammanrisse auf. In kleineren Höhlen oder Nischen können frei brütende Vogelarten hier dennoch geeignete Habitatstrukturen finden. Auch als Sommerquartier für Bäume bewohnende Fledermausarten und als Wirbellosenlebensraum ist der Baumbestand geeignet. Die Linden an der Uelzener Straße weisen aufgrund ihres Alters und eines Stammdurchmessers bis 1,2 m geeignete Habitatstrukturen für Bäume bewohnende Fledermausarten auf.

#### **Bewertung:**

Der Änderungsbereich weist für einige häufigere Tier- und Pflanzenarten geeignete Habitatstrukturen auf. Insgesamt kommt dem Änderungsbereich aber eine unterdurchschnittliche Lebensraumbedeutung zu.

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

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



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

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

#### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

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

#### **5.2.1.5 Schutzgut Fläche, Relief, Geologie und Boden**

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

##### **Fläche**

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 8.619 m<sup>2</sup>. Neben einem Sondergebiet „Lebensmittel“ mit 7.619 m<sup>2</sup> für einen Edeka-Markt sowie für Park- und Verkehrsflächen sind im Süden und Westen Schutzpflanzungen mit einer Breite von 6 m und einer Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

##### **Relief**

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

##### **Geologie**

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

##### **Bodentyp**

Auf dem sandigen, sommertrockenen, schwach mit Nährstoffen versorgten Standort des Änderungsbereichs haben sich Podsol-Braunerde-Böden entwickelt. Durch den Pflughorizont mit 30 cm Tiefe ist die natürliche Bodenentwicklung durch die menschliche Nutzung überprägt. Die ursprüngliche Braunerde verarmte durch Verwitterungs- und Verlagerungsvorgänge und es entwickelte sich ein Übergangsboden mit Bleichhorizont zum Podsol.

##### **Landwirtschaftliches Ertragspotenzial / Bonität**

Die Böden im Änderungsbereich weisen ein mittleres ackerbauliches



Ertragspotenzial auf. Die Boden- und Ackerzahl betragen zwischen 41 bzw. 43 Punkte und 48 bzw. 50.

#### **Bewertung:**

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

#### **5.2.1.6 Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer / Grundwasser**

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

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

##### **Bewertung der Leistungsfähigkeit des Grundwassers:**

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

##### **Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung:**

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

#### **5.2.1.7 Schutzgut Luft und Klima**

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



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

#### **Bewertung:**

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

#### **5.2.1.8 Schutzgut Landschaft**

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

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

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

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



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

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

Insgesamt überwiegen im Fernbereich naturraumtypische Landschaftsbildeinheiten mit einem mittleren Landschaftsbildwert.

#### **Bewertung:**

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

#### **5.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

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

#### **Bewertung:**

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



#### **5.2.1.10 Zusammenfassende Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

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



Bereich der bestehenden Einrichtungen nennenswerte Auswirkungen auf das lokale Klima. Dieses wird vielmehr durch die großklimatischen Verhältnisse geprägt. Das Sondergebiet und seine Umgebung haben einen eingeschränkten bis mittleren Landschaftsbildwert bei einer zumeist durchschnittlichen historischen Kontinuität, Vielfalt und Naturnähe. Beeinträchtigungen bestehen durch Windkraftanlagen, Verkehrsstrassen sowie durch Gewerbebauten im Ortsbereich.

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

#### 5.2.1.11 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

##### 5.2.2.1 Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

###### aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Mit der Umsetzung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Naturgüter vorbereitet:

Auswirkungen auf die Schutzgüter			
Wirkpfad	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum durch Beseitigung von Vegetation	X	X	
Verlust belebten Bodens durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung	X		
Änderung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung		X	
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung bzw. Überbauung		X	
Luftverunreinigung durch Abgase und Geruchsemissionen	X		X



Verdrängung von Tierindividuen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen sowie eine Zunahme der Frequentierung	X		X
Kleinklimatische Veränderung durch Freiflächenverlust, Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte		X	
Landschaftsüberformung durch Errichtung von Gebäuden		X	

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

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

**Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:**

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Planung sind des Weiteren die **Regelungen des besonderen Artenschutzes** zu beachten. Für die Planung im Änderungsbereich ist zu diesem Zweck ein gesonderter **Artenschutzfachbeitrag** erstellt worden. Demnach weist das Untersuchungsgebiet für eine Reihe von Vogel- und Säugetierarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden unter folgenden Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden und die Linde am westlichen Rand der Bundesstraße im nachfolgenden Bauleitplan als zu erhalten festgesetzt wird. Sie gilt als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermausarten.



### **Schutzgut Fläche, Boden**

Teil- und Vollversiegelung sowie Überbauung bewirken einen Verlust der Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen des Bodens und stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung dar.

Eine Quantifizierung und detaillierte Ermittlung des versiegelten Bodens ist im nachfolgenden Planverfahren zu erbringen.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Planung bereitet Flächenversiegelungen vor, durch die Retentionsflächen verlorengehen. Dies bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch die Anlage von Retentionsmulden oder einer flächigen Versickerung auf Grünflächen, vor Ort versickern, so dass es dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird. Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind bei der Durchführung solcher Maßnahmen, die im nachgeordneten Planverfahren zu konkretisieren sind, nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Luft, Klima**

Die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum mit Kaltluftproduktion geht auf den bebauten und versiegelten Flächen verloren. Das bisherige Kleinklima von Offenflächen (Acker) wird durch Überbauung verändert. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Es handelt sich aufgrund des kleinflächigen Eingriffs jedoch nur um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts Klima / Luft führen. Der Eingriff wird zudem durch die geplante Eingrünung abgemildert.

### **Schutzgut Landschaft**

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

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Sondergebiets wird ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Vorhaben im Sondergebiet sind nicht durch klimatische Auswirkungen in Folge



des Klimawandels betroffen.

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

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

#### **hh) Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe**

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

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

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

#### **5.2.3.1 Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

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

Zur Unterstützung der Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und die Regulierung des Regenwasserabflusses sollte eine Bodenversiegelung durch weitgehenden Verzicht auf vollversiegelte Bauweisen erfolgen. Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehenen Flächennutzung - zulassen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, auf den unbebauten Freiflächen im Baugebiet und den angrenzenden Grünflächen zu versickern. Das Oberflächenwasser von Dachflächen und Terrassen kann über



Versickerungsanlagen (Schächte, Mulden, Rigolen) einer Versickerung zugeführt werden.

### 5.2.3.2 Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

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

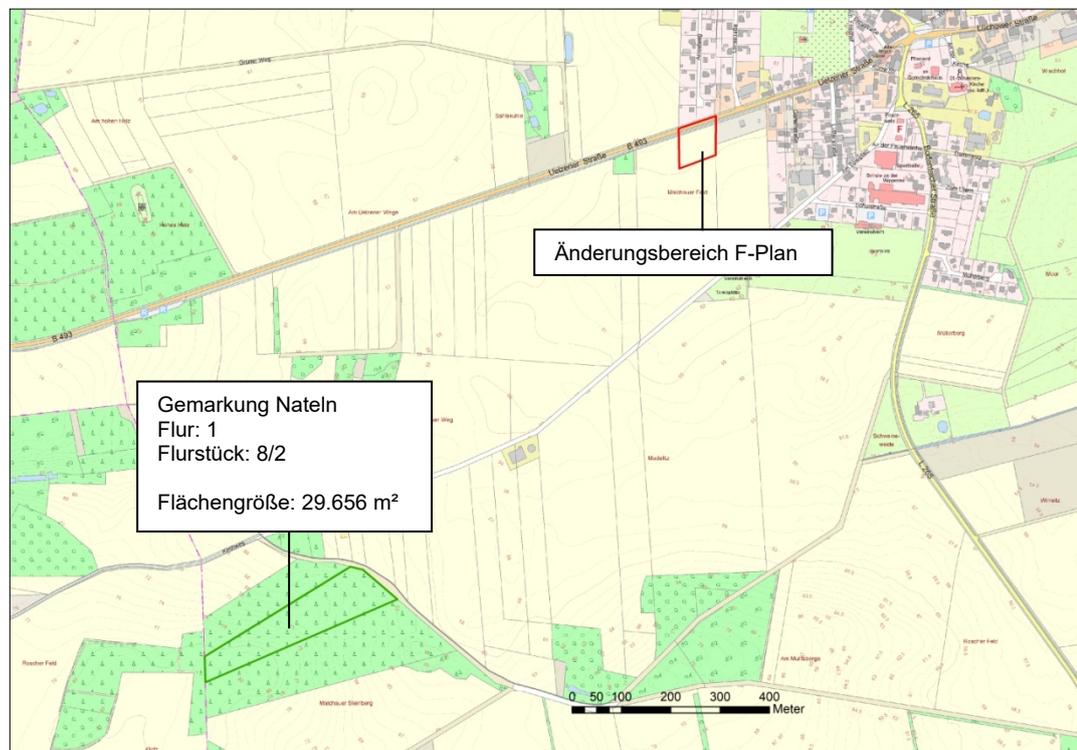
#### Ausgleichsmaßnahmen

Neben den ausgewiesenen Grünflächen, Schutzpflanzung, steht folgende Fläche in der Gemarkung Nateln für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung (Abb. 4).

Nr.	Flurstück	Flur	Gemarkung	Gemeinde	Größe
1	8/2	1	Nateln	Nateln	29.656 m <sup>2</sup>

Eine detaillierte Aufstellung des Kompensationsumfanges und der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind im nachfolgenden Planverfahren zu erbringen.

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Kiefernkultur. Kompensationsmaßnahmen auf solchen Flächen können z. B. im naturnahen Waldumbau durch forstliche Maßnahmen und Anpflanzungen bestehen.



**Abbildung 4:** Lage des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (rot) und der zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen (grün)



[Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, DTK 50, LGLN © 2018 ]

### Flächenbilanz

Die nachfolgenden Flächenbilanzen ersetzen nicht die auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene durchzuführenden Eingriffsbilanzierungen. Sie geben lediglich einen Überblick über die flächenmäßige Größenordnung der zu erwartenden Nutzungen im Änderungsbereich. Detaillierte Eingriffsbilanzierungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Folgende Nutzungen werden im insgesamt ca. 0,86 ha großen Änderungsbereich vorbereitet:

#### Bestand:

Darstellung Ist	Fläche
gemischte Baufläche M (Sandacker, Wertstufe 1)	0,51 ha
Fläche für die Landwirtschaft (Sandacker, Wertstufe 1)	0,35 ha
<b>Summe</b>	<b>0,86 ha</b>

#### Planung:

Darstellung Plan	Fläche
SO Lebensmittel (Supermarkt, Wertstufe 0,2)	0,76 ha
Schutzpflanzung (Hecke, Wertstufe 3)	0,10 ha
<b>Summe</b>	<b>0,86 ha</b>

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

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

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



der Tankstelle angesiedelt wäre. Da die raumordnerischen Vorgaben auch an diesem Standort eingehalten werden können, werden diese wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt. Der Standort 1 wurde daher ausgewählt.

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

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

### **5.3 Zusätzliche Angaben (entspricht Pkt. 3 der Anlage 1 zum BauGB)**

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

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

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

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

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

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

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen durch zusätzliche verkehrliche Lärmemissionen, durch die Errichtung von technischen Bauten und Anlagen, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs ableiten lassen. Sie sind in diesem Umweltbericht nachvollziehbar aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Planung sind die Regelungen des



besonderen Artenschutzes zu beachten. Für die Planung ist zu diesem Zweck ein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt worden. Wesentlich für die bestehenden nachbarschaftlichen Nutzungen ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und der TA Luft, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Auf den verbleibenden Freiflächen innerhalb des Sondergebietes kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern. Durch technische Vorkehrungen kann belastetes Oberflächenwasser zurückgehalten werden, was zu einer Verringerung der Gefährdung des Grundwassers führt. Planerisch ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorzusehen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren eine Entwässerungsplanung, die den Zielen des Gewässerschutzes und des Wasserrechts Rechnung trägt, vorzulegen.

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die 40. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Rosche, den 13.12.2019

gez. M. Widdecke (Siegel)  
Samtgemeindebürgermeister

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

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

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

BMS Umweltplanung: Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Landkreis Uelzen 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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



Lobenstein, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/04.

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

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

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

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

NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (online 2017): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz.

[http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/vollzugshinweise\\_arten\\_und\\_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html).

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

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

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

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

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



# ANHANG

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



# Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche

---

**Auftraggeber:** Samtgemeinde Rosche

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Hamburg, am 26.09.2019

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 30997778-0  
Telefax: 0040 30997778-9  
E-Mail: [katharina.staiger@gma.biz](mailto:katharina.staiger@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im April 2017 beauftragte die SG Rosche die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen. Anlass für das Einzelhandelskonzept ist die seit längerem angestrebte Erweiterung des Edeka-Supermarktes, wobei hier eine Verlagerung wahrscheinlich notwendig wird. Das Einzelhandelskonzept dient dazu, die aktuelle Situation des örtlichen Einzelhandels darzulegen und Entwicklungsperspektiven auch vor dem Hintergrund der geänderten Landes-Raumordnung aufzuzeigen. Im September 2019 wurden die statistischen Grundlagen und die Berechnungen zur Verträglichkeit des Supermarktes in Rosche erneut aktualisiert.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der SG Rosche sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanungsrechtliche Entscheidungen in der SG Rosche. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen. Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 26.09.2019  
KST wym

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen</b>	<b>6</b>
1. Aufgabenstellung und Methodik	6
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	8
2.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	8
2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	11
2.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	12
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	12
3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	12
3.2 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	13
3.3 Besonderes Städtebaurecht	13
3.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	14
3.5 Vorgaben der Regionalplanung	16
<b>II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Rosche</b>	<b>19</b>
1. Makrostandort Samtgemeinde Rosche	19
2. Standortgefüge und Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Rosche	21
<b>III. Nachfragesituation</b>	<b>22</b>
1. Marktgebiet	22
2. Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels	22
3. Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung	23
<b>IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes</b>	<b>25</b>
1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	25
2. Bewertung und branchenbezogene Potenziale des Einzelhandels	25
2.1 Branchen- und betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale	25
2.2 Standortanforderungen für einen Supermarkt	30
2.3 Überprüfung von Standorten im zentralen Versorgungsbereich	31
2.4 Überprüfung von Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	33
2.5 Prüfkriterien zur Ausnahmeregelung	34
2.6 Quartiersnahe Versorgungsstruktur – Status quo und Entwicklungsmöglichkeiten	34

<b>V. Einzelhandelskonzept für die SG Rosche</b>	<b>39</b>
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	39
2. Sortimentskonzept	39
3. Standortkonzept	42
3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	43
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	44
3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Rosche	45
3.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung	47
4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	48

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten, primär im periodischen Bedarf<sup>1</sup>, in der SG Rosche. Die Samtgemeinde ist seit Jahren bestrebt entsprechend ihres Versorgungsauftrags (Rosche als Grundzentrum) den lokalen Einzelhandel zu stärken und die Versorgungsfunktion zu sichern. Das Konzept bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist.

Die **Angebotssituation** in der SG Rosche wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe in der SG im September 2016 erfasst. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Definition der Verkaufsfläche:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.<sup>2</sup> Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik.“

Die Betriebe wurden folgenden Lagekategorien zugeordnet:

- /// zentrale Lagen: zentrale Versorgungsbereiche einer Kommune
- /// siedlungsräumlich integrierte Lagen: mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mind. drei Himmelsrichtungen)
- /// siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: kein bzw. nur geringer Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung).

Eine **Aufnahme der Nutzungen** erfolgte in der Ortsmitte von Rosche, wobei auch leerstehende Ladenlokale erfasst wurden. Die Nutzungskartierung wird kartografisch dargestellt und bildet eine wichtige Grundlage zur sachgerechten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

<sup>1</sup> Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Schreibwaren / Zeitschriften.

<sup>2</sup> Vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

Branchen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren
Drogeriewaren	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apothekerwaren
Blumen, Tiernahrung	Schnittblumen, Tiernahrung
Bücher / Schreibwaren / Spielwaren	Schreibwaren, Bastelartikel, Bücher, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sportbekleidung, Schuhe
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Mobil-, Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	Elektrogroßgeräte (z. B. Spül- / Waschmaschine, Kühlschrank, Herd), Elektrokleingeräte (z. B. Föhn, Bügeleisen, Toaster)
Hausrat	Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires
Heimtextilien	Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren (Decken, Kopfkissen), Zierkissen, Gardinen / Zubehör, Wolle, Kurzwaren, Stoffe / Zubehör
Möbel, Einrichtung	Möbel, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Rahmen / Bilder, Lampen / Leuchten / Zubehör, Matratzen / Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (u.a. Eisenwaren, Werkzeuge, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke, Pflanzen, Erde, Dünger, Gartengeräte), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör -bekleidung, Fahrräder / Zubehör, Campingwaren, Musikalien, Waffen, Jagd- / Angelbedarf, Aquaristik, Gebrauchtwaren, Reitsportartikel, Erotikartikel, Sanitätswaren

GMA-Darstellung 2017

Der Einzelhandelsbestand wird in Anlehnung an die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms differenziert in:

- / **Periodischer Bedarf:**<sup>3</sup> Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie- / Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen
- / **Aperiodischer Bedarf:** alle übrigen Sortimente.

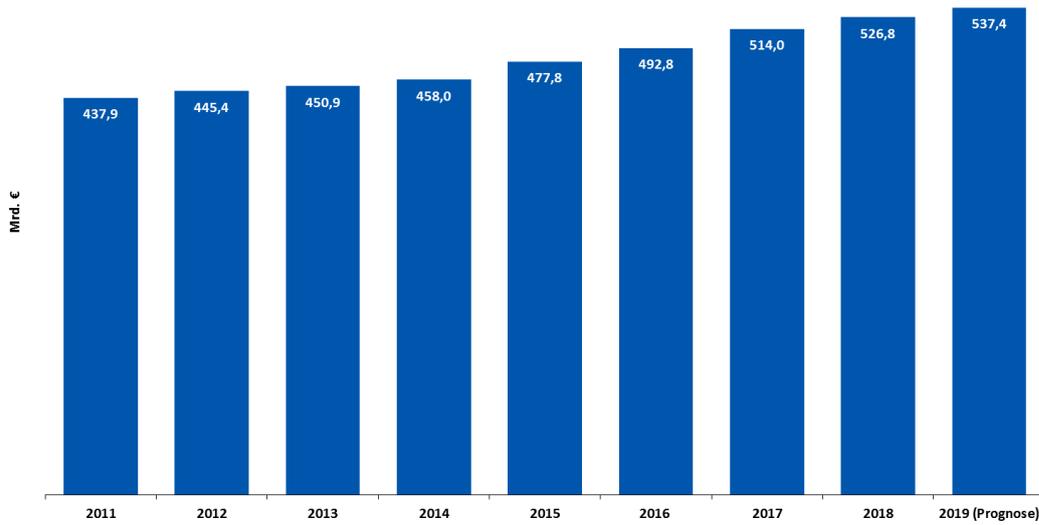
<sup>3</sup> Vgl. Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

## 2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

### 2.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Mit einem Jahresumsatz von über 530 Mrd. € ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz entfällt auf den Handel. Seit 2011 konnten wieder Umsatzzuwächse verzeichnet werden.

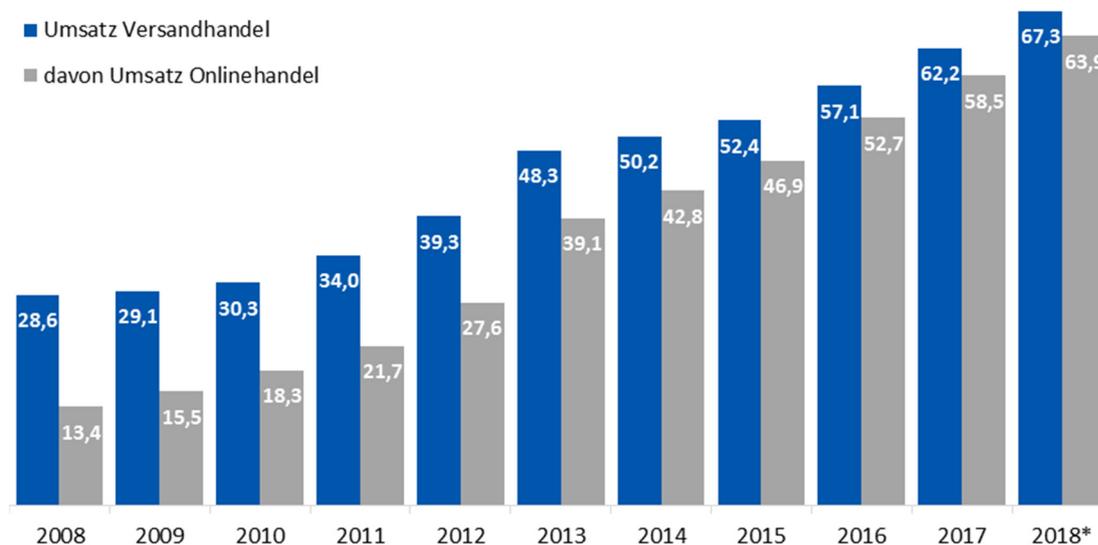
**Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland**



Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE, zit. in: handelsdaten aktuell 2019, S. 64, GMA-Darstellung, (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnete, nahm der Onlinehandel eine rasante Entwicklung.

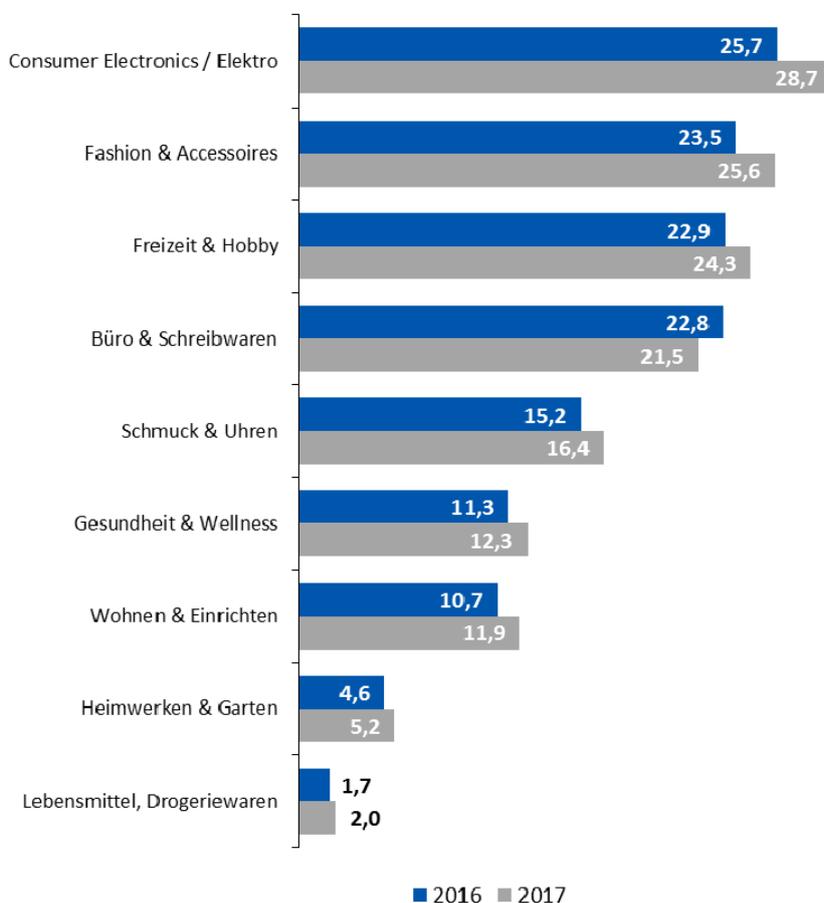
**Abbildung 2: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland**



\* = Prognose, Quelle: bevh 2018, HDE 2018, GMA-Darstellung 2019

Nach Angaben des bevh haben sich von 2008 bis 2018 die Umsätze im Internethandel mehr als vervierfacht. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. bevh im Jahr 2018 von 63,9 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei über 12 %. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während bei Consumer-Electronics / Elektro und bei Bekleidung Anteile von fast 30 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbedarf der Anteil lediglich bei etwa 5 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, welcher einen Großteil der Umsätze des gesamten Einzelhandels repräsentiert, weist mit ca. 2 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

**Abbildung 3: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen**

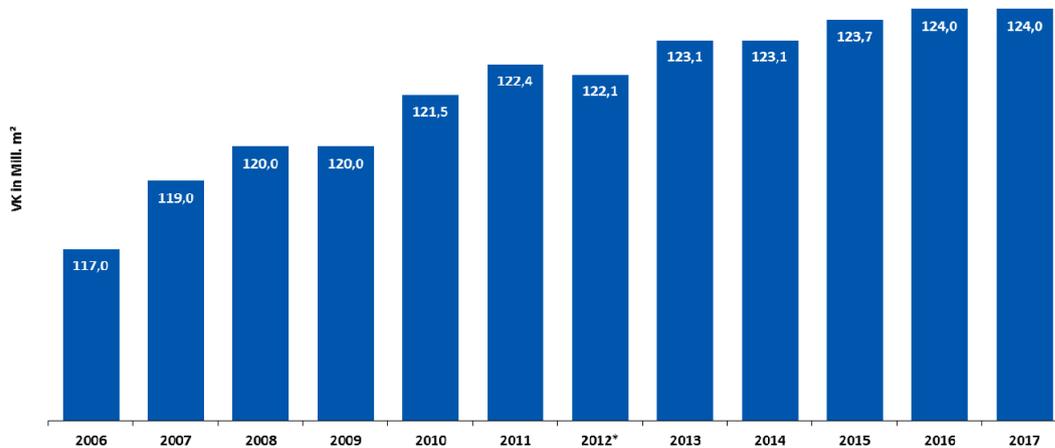


Quelle: statista.de, GMA-Darstellung

Zunehmend sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung unterschiedlicher Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

Der Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenzunahme gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Zuwachs deutlich verringert.

**Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006 – 2017**



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE; zit. in: EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 67 bzw. für 2007 aus EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 69, GMA-Darstellung 2019

Der Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften geht seit Jahrzehnten stetig zurück.<sup>4</sup> Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte, discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

Die Warenhäuser und der Fachhandel verloren ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte<sup>5</sup>. Diese wurden durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren) abgelöst. Auch Entwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt.

Im Lebensmitteleinzelhandel weisen **Lebensmitteldiscounter** einen Marktanteil von 46 %<sup>6</sup> auf, d. h. sie binden fast die Hälfte der Ausgaben für Lebensmittel. Seit 2010 stagniert allerdings der Marktanteil der Discounter auf diesem hohen Niveau. Auch die Zahl der Discounter verblieb in den letzten Jahren bei ca. 16.000. Mittlerweile wird in das Standortnetz investiert und optimiert, d. h. die Einheiten werden bei fast allen Discountern auf ein größeres Format erweitert. **Supermärkte** (bis 2.500 m<sup>2</sup> VK) konnten hingegen ihre Marktposition von rd. auf rd. 29 % noch leicht ausbauen, was sich auch in einer zunehmenden Anzahl zeigt (2010:

<sup>4</sup> GMA-Grundlagenforschung.

<sup>5</sup> Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorten in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

<sup>6</sup> Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2016.

9.980, 2018: 10.960). **Große Supermärkte** (2.500 und 5.000 m<sup>2</sup> VK) expandierten ebenfalls noch leicht und behielten ihre Marktposition (ca. 9 – 10 %). Die **SB-Warenhäuser** (ab 5.000 m<sup>2</sup> VK) verzeichneten im Vergleichszeitraum umsatzseitig als auch anzahlmäßig einen leichten Rückgang. Nach wie ist der Trend in Bezug auf kleinere Lebensmittelgeschäfte ungebrochen, d. h. diese gehen jedes Jahr deutlich zurück.

Die Betriebstypen unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Artikelzahl, so werden in einem Lebensmitteldiscounter im feststehenden Sortiment (ohne Aktionswaren) zwischen 850 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscout) angeboten. Ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> VK führt i. d. R. bereits über 15.000 Artikel.

Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei den Discountern als auch bei den Supermärkten auf Nahrungs- und Genussmittel, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %. Bei Supermärkten fällt dieser Anteil mit über 90 % etwas höher aus.

Als **Standorte** werden in ländlichen Regionen Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr präferiert. Zunehmend werden Standorte in zentralen Lagen entwickelt bzw. Betriebe aus nicht integrierten Lagen dorthin verlagert, was u.a. aus den gesetzlichen Vorgaben resultiert.

## 2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Zudem hat sich der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

**Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers**



## 2.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen, gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen löste die **Neubewertung von Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft aus. In Bezug auf die **Entwicklung des Einzelhandels in Innenstädten und Ortszentren** zeigten sich in den vergangenen Jahren folgende Trends:

- /// Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- /// Der hohe Anteil des Onlinehandels führte in Innenstädten zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen.<sup>7</sup>
- /// Unprofilierte Mittelzentren sowie 1b- und 1c-Lagen kämpfen mit einem Bedeutungsverlust in Form von **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerständen**.
- /// Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

Viele Kommunen in Deutschland steuern ihre Handelsentwicklung mit einem „Kommunalen Einzelhandelskonzept“ durch Festlegung von für den Einzelhandel zulässigen Gebieten und sortimentsgenaue Steuerung zur Ansiedlung<sup>8</sup> und Erweiterungen in Bestandsobjekten.

## 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei werden folgende Gebietskategorien unterschieden:

### 3.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils

<sup>7</sup> So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch wenn dort aktuell Sättigungstendenzen des Onlinehandels zu erkennen sind. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

<sup>8</sup> Die GMA hat in Zusammenarbeit mit einem Stuttgarter Fachanwalt das Instrument der kommunalen Einzelhandelskonzept maßgeblich weiterentwickelt; vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen. Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten, in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO). Hingegen sind diese nur ausnahmsweise in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten zulässig (§§ 2 und 3 BauNVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung findet zweistufig statt:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m<sup>2</sup> VK) dann:
- /// Liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet).

### **3.2 Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden. Mit der gesetzlichen Neuregelung im § 34 Abs. 3 BauGB wird das Ziel verfolgt, in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten und Ortszentren und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem dürfen zum Erhalt oder zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden.

### **3.3 Besonderes Städtebaurecht**

Die Paragraphen §§ 136 ff. BauGB bieten Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steue-

rung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandel geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie z. B. den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt. Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

### 3.4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Hinsichtlich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind in Niedersachsen (LROP-VO 2017) folgende Ziele zu beachten:

#### **Konzentrationsgebot**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP-VO 2017, Kap. 2.3 Nr. 4)

#### **Integrationsgebot**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP-VO 2017, Kap. 2.3 Nr. 5)

#### **Kongruenzgebot**

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**).“

„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).“

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

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

„Falls in einem Gemeindegebiet verschiedene Zentrale Orte festgelegt sind, muss für jeden Zentralen Ort entsprechend ein Verflechtungsbereich abgegrenzt werden (gemäß Ziffer 2.2 03 Satz 9). Bestehen in Samtgemeinden mehrere Grundzentren, so muss auch hier der teilörtliche Verflechtungsbereich, d. h. einzelne Mitgliedsgemeinden, den Grundzentren zuordnet werden.“

### Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP-VO 2017, Kap. 2.3 Nr. 08)

„Städtebaulich integrierte Lagen“ i. S. des LROP<sup>9</sup>

- /// stehen in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen i. S. des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB,
- /// verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig zusammenhängend erfahren werden können,
- /// sind an das ÖPNV-Netz angebunden.

Städtebaulich integriert sind Standorte im zentralen Versorgungsbereich und wenn sich der Standort räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt sowie diesen funktional ergänzt. Die Arbeitshilfe zum Kap. 2.3 (5.9) führt dazu aus:

„Der Begriff des erforderlichen Anschmiegens ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber im Einzelfall vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er eine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Anbindung, also bis zu 10 Minuten Fußweg (max. 700 – 1.000 m) an den zentralen Versorgungsbereich, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht.“

Mit Blick auf das **Integrationsgebot** kann eine **Ausnahme** bei Betrieben mit periodischen Sortimenten erfolgen, d.h. diese sind auch außerhalb der städtebaulichen integrierten Lagen zulässig. Allerdings sind verschiedene Anforderungen zu erfüllen (vgl. 5.24 der Arbeitshilfe zum LROP);

„Die LROP-Verordnung nennt als Voraussetzung für die Anwendungsmöglichkeit der Ausnahmeregelung, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Die hierzu exemplarisch aufgeführten Gründe (Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild und verkehrliche Gründe) verdeutlichen, dass ausschließlich tatsächliche Umstände mit besonderem städtebaulichem Gewicht die Anwendung dieser Ausnahmeregelung begründen können.“

<sup>9</sup> Vgl. Arbeitshilfe zum Kapitel 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Kapitel 5.8.

Zunächst hat die Gemeinde zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann.

Es ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke / Baulücken) noch potentiell entwickelbare Flächen (Aufkauf / Abriss von Bestandsimmobilien) weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind.

Zudem müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden (vgl. 5.20 der Arbeitshilfe zum LROP):

- /// 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf periodische Sortimente (Nahrungs- / Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Blumen, Zeitschriften / Zeitungen, Tiernahrung), max. 10 % Verkaufsfläche für aperiodische Sortimente
- /// Vorliegen eines verbindlichen städtebaulichen Konzeptes
- /// Vorhandensein einer städtebaulich integrierte Lage
- /// Nachweis muss erbracht werden, dass die Ansiedlung eines Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich ist, z. B. aus städtebaulich oder siedlungsstrukturelle Gründe
- /// Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten, Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

In Lagen inmitten von Gewerbegebieten, welche abseits von Wohnbebauung liegen, kann diese Ausnahmeregelung nicht angewendet werden.

### 3.5 Vorgaben der Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen (Entwurf 2016) sieht u. a. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur vor. Zentrale Orte sind in den regionalen Raumordnungsvorgaben im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen. Für das **Grundzentrum Rosche** werden die Siedlungsgebiete der Ortsteile Rosche und Prielip zum zentralen Siedlungsgebiet festgelegt.

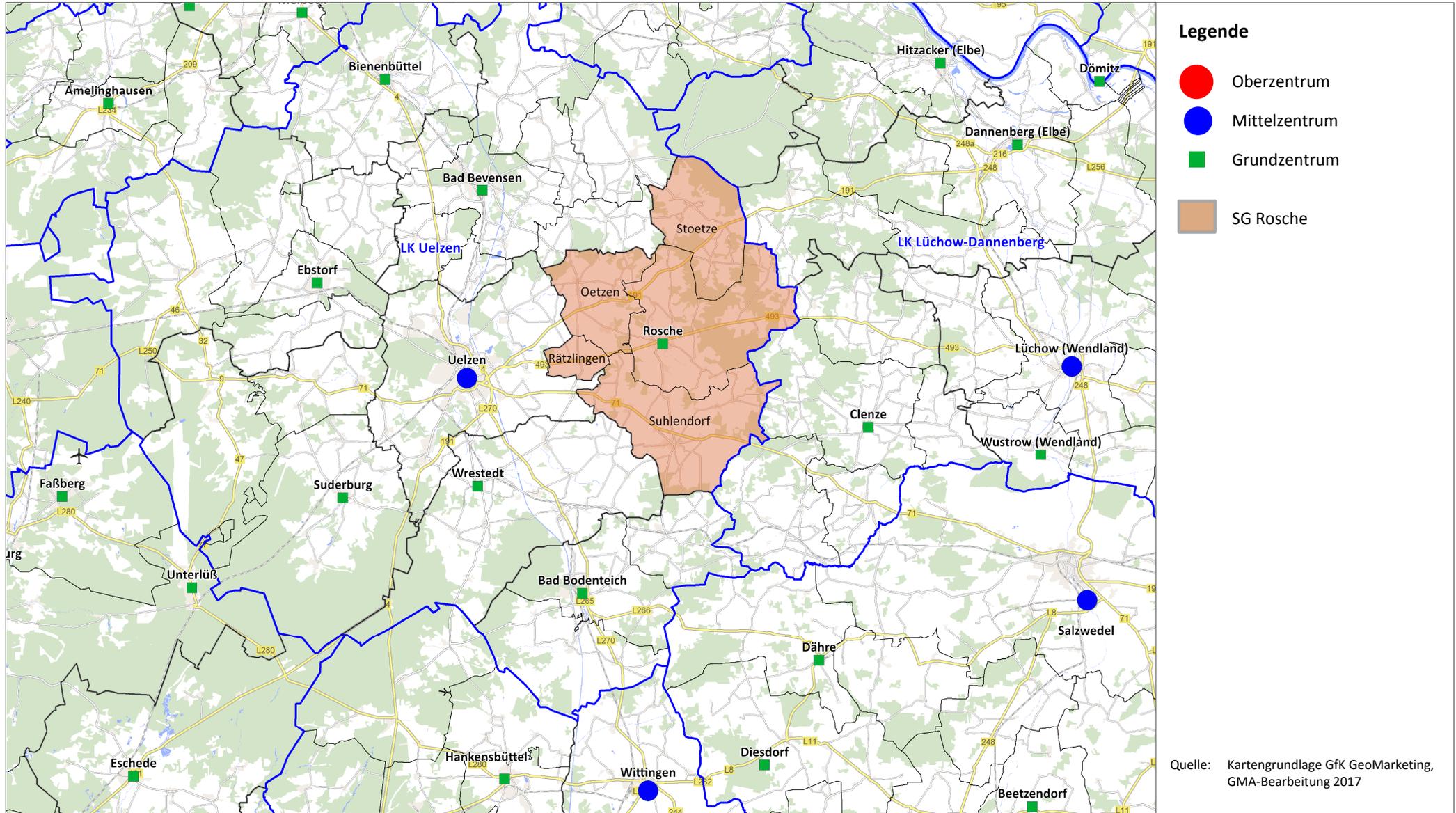
Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um Ziele der Raumordnung, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welchen unterschiedliche Einrichtungen und Angebote zugewiesen werden:

- /// **Oberzentrum:** für den spezialisierten höheren Bedarf
- /// **Mittelzentrum:** für den gehobenen Bedarf
- /// **Grundzentrum:** für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Innerhalb des Landkreises Uelzen ist die Hansestadt Uelzen als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Im Mittelzentrum „sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs und zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.“

**Grundzentren** sind in Bad Bevensen, Bad Bodenteich, Bienenbüttel, Ebstorf, Rosche, Suderburg und Wrestedt festgelegt.

**Karte 1: Lage von Rosche und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum**



## II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Rosche

### 1. Makrostandort Samtgemeinde Rosche

In der SG Rosche leben ca. 6.600 Einwohner mit den Schwerpunkten in Rosche und Suhlendorf. Die Samtgemeinde ist mit 31 Einwohnern / km<sup>2</sup> auch Vergleich zum Landkreis Uelzen (64 EW / km<sup>2</sup>) sehr dünn besiedelt. Charakteristisch für die Samtgemeinde ist die Vielzahl an kleineren Ortschaften; insgesamt zählt die Samtgemeinde 51 Ortsteile. In den jeweiligen Hauptorten lebt – wenn überhaupt – nur etwa die Hälfte der Einwohner.

**Tabelle 2: Einwohnerverteilung nach Ortsteilen**

Daten	Einwohner (31.03.2019)			Anzahl Ortsteile
	Hauptort	Ortschaften	Summe	
Oetzen	487	668	1.155	6
Rätzlingen	469	-	469	1
Rosche	1.175	820	1.995	17
Stoetze	123	482	605	10
Suhlendorf	1.263	1.129	2.392	17
<b>Summe</b>	<b>3.517</b>	<b>3.099</b>	<b>6.616</b>	<b>51</b>

Quelle: Einwohnerzahlen von der Verwaltung SG Rosche

Bezeichnend für die Samtgemeinde ist eine leichte Abnahme um rd. 180 Einwohnern zwischen den Jahren 2014 – 2019, lediglich Stoetze verbuchte eine leichte Zunahme.

**Tabelle 3: Einwohnerentwicklung in der SG Rosche**

Daten	Einwohner (31.03)		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
Oetzen	1.151	1.149	- 2	- 0,2
Rätzlingen	485	473	- 12	- 2,5
Rosche	2.076	1.992	- 84	- 4,0
Stoetze	589	595	+ 6	+ 1,0
Suhlendorf	2.495	2.403	- 92	- 3,7
<b>Summe</b>	<b>6.796</b>	<b>6.612</b>	<b>- 184</b>	<b>- 2,7</b>

Quelle: LSN online, nur Hauptwohnsitze

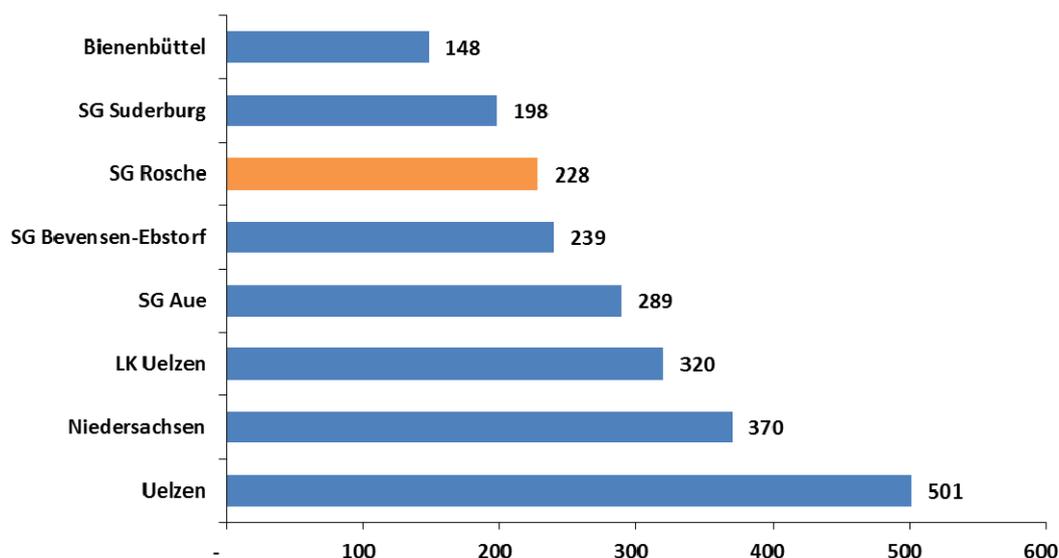
Unter den kreisangehörigen Kommunen verloren neben der Samtgemeinde Rosche auch die Samtgemeinden Aue und Suderburg Einwohner, während v.a. die Kreisstadt Uelzen und Bienenbüttel eine Zunahme verbuchen konnten. Die Einwohnerabnahme in der Samtgemeinde resultierte aus einem Geburtendefizit. Zwischen 2016 und 2018 wurden 129 Kinder geboren, denen 275 Sterbefälle gegenüber standen. Die Samtgemeinde wies in den letzten Jahren einen ausgeglichenen Wanderungssaldo auf, so zogen von 2016 bis 2018 insgesamt 1.498 Personen nach Rosche, während 1.490 Personen fortzogen (Saldo: + 8 Personen). Diese Wanderungsgewinne waren allerdings nicht ausreichend, um das Geburtendefizit auszugleichen.

**Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der SG Rosche im Vergleich**

Daten	Einwohner (31.03)		Veränderung 14 / 19	
	2014	2019	abs.	in %
<b>SG Rosche</b>	<b>6.796</b>	<b>6.612</b>	<b>-184</b>	<b>-2,7</b>
Bienenbüttel	6.551	6.749	198	3,0
Uelzen	33.301	33.603	302	0,9
SG Suderburg	6.875	6.809	-66	-1,0
SG Bevensen-Ebstorf	26.241	26.364	123	0,5
SG Aue	12.508	12.431	-77	-0,6
<b>Landkreis Uelzen</b>	<b>92.272</b>	<b>92.568</b>	<b>296</b>	<b>0,3</b>
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.795.221</b>	<b>7.986.189</b>	<b>190.968</b>	<b>2,4</b>

Quelle: LSN online, aktuellere Zahlen als zum Stand 31.12.2015 stehen nicht zur Verfügung

Im letzten Jahr waren in der SG Rosche 1.507 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**<sup>10</sup> am Arbeitsort registriert, davon fast die Hälfte in Rosche. In Relation zur Einwohnerzahl liegt in der Samtgemeinde ein Besatz von 228 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor, so dass die SG Rosche unter den Grundzentren im Landkreis Uelzen an dritter Stelle rangiert. Dominierender Arbeitsplatzstandort im Landkreis ist das Mittelzentrum Uelzen, in welches 9.463 Beschäftigte einpendeln und nur 5.198 Beschäftigte auspendeln (Pendlersaldo: + 4.265). Mit 772 Arbeitsplätzen hält die Gemeinde Rosche ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot mit über 388 Arbeitsplätzen / 1.000 Einwohner vor, so dass fast das Niveau der Kreisstadt Uelzen erreicht wird. Die Bedeutung von Rosche selbst als Arbeitsplatzstandort zeigt sich auch in einer hohen Zahl an Einpendlern.

**Abbildung 6: Beschäftigtenbesatz der SG Rosche im Vergleich**


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Bearbeitung GMA 2019

<sup>10</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2018.

**Tabelle 5: Ein- / Auspendlersaldo in der SG Rosche**

2018	Beschäftigte am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	Beschäftigte / 1.000 EW
Oetzen	454	99	429	-330	109
Rätzlingen	165	31	157	-126	82
Rosche	772	550	550	0	388
Stoetze	207	56	183	-127	134
Suhldorf	851	343	704	-361	204
<b>Summe</b>	<b>2.449</b>	-	-	-	<b>228</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2018

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** Rosches ist durch die Lage an der Bundesstraße B 493 (Uelzen - Lüchow) vergleichsweise gut. Innerhalb des ÖPNV ist insbesondere auf den Heidebus hinzuweisen, welcher über zwei Linien in unregelmäßiger Taktung eine Anbindung hauptsächlich an Uelzen sicherstellt.

## 2. Standortgefüge und Einzelhandelsbestand in der Samtgemeinde Rosche

Aufgrund der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (9 Betriebe) in **Rosche** gibt es nur eine Einkaufslage im Ortskern. Mit Ausnahme eines Blumenhauses (Alt Prielip) liegen die übrigen Betriebe an den zentral durch das Siedlungsgebiet verlaufenden Achsen Lüchower Straße und Bevenser Straße. Hier sind der Frischmarkt Külbs, der Aldi-Discounter und der Roscher Landmarkt, ergänzt um Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Fleischer, Bäcker<sup>11</sup>) ansässig. Eine kleinere Fleischerei ist im Ortsteil Göddenstedt lokalisiert. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe beläuft sich auf ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

In **Suhldorf** sind im Ortskern ein kleiner Nahversorger (nah & frisch markant), eine Apotheke und ein kleiner Anbieter für baumarktrelevante Sortimente ansässig. Im Gewerbegebiet sind in der Industriestraße ein kleiner Edeka-Markt Mosch mit einem Bäcker und Fleischer lokalisiert. In unmittelbarer Nähe befindet sich der neue Norma-Discounter, in einem Anbau ist eine Bäckereifiliale integriert. Einschließlich einem Tankstellenshop verfügen diese Betriebe über eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>. In **Oetzen** beschränkt sich das Angebot auf einen sehr kleinen Hofladen mit ca. 20 m<sup>2</sup>. In **Stoetzen** und **Rätzlingen** sind keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Insgesamt wurden 19 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> aufgenommen.

<sup>11</sup> Die Bäckerei Hamborg ist nicht mehr geöffnet.

### III. Nachfragesituation

#### 1. Marktgebiet

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes werden unterschiedliche Kriterien, wie Verkehrsverbindung, räumliche Nähe zu Konkurrenzstandorten sowie das lokale Einzelhandelsangebot angesetzt.

Von den wenigen Einzelhandelsbetrieben in der SG Rosche weisen nur die Discounter Aldi und Norma Verflechtungen mit Kunden aus dem Umland auf. Die Nahversorger Frischmarkt Külbs, Edeka sowie der nah & frisch in Suhlendorf sind nicht nur klein, sondern präsentieren sich seit Langem nicht mehr zeitgemäß, so dass kaum Kunden aus dem Umland hier einkaufen. Zudem bestehen geringe Austauschbeziehungen zwischen den einzelnen Gemeinden, d. h. Verbraucher aus Suhlendorf kaufen kaum im Frischmarkt in Rosche ein und umgekehrt. Dies ist auch vor dem Hintergrund der leistungsstarken großflächigen und modernen Formate in Uelzen (real, E-Center, Kaufland, neuer Rewe am Marktplatz) zu sehen.

In Anlehnung an die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms zählt nur die Samtgemeinde mit ca. 6.600 Einwohnern zum Grundzentrum Rosche.

#### 2. Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet des örtlichen Einzelhandels

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag in Deutschland<sup>12</sup> bei ca. € 6.035, davon entfielen ca. € 2.859 auf den periodischen Bedarf<sup>13</sup>. Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen, d. h. mit dem Kaufkraftniveau wird der durchschnittliche Ausgabesatz entweder nach oben oder nach unten korrigiert. MB Research errechnet den Kaufkraftindex auf der Grundlage der Steuerstatistik. In Rosche sowie den weiteren Mitgliedsgemeinden lag im Jahr 2018 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor:

	Kaufkraftniveau	Ausgabe gewichtet in €
/// Rosche:	93,1	5.619
/// Oetzen:	92,0	5.552
/// Stoetze:	95,7	5.775
/// Suhlendorf:	89,4	5.395
/// Rätzlingen:	94,9	5.727.

Das Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel ist in der SG Rosche mit ca. 37 Mio. € p. a. zu beziffern.

<sup>12</sup> Eigene Berechnungen.

<sup>13</sup> Bei Apotheken wird der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

Tabelle 6: Kaufkraftvolumen in der SG Rosche

Daten	Kaufkraftvolumen in Mio. €		
	Rosche	Mitglieds- gemeinden	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	4,1	9,6	13,7
Drogerie-/ Parfümerie-/ Apothekerwaren	0,8	2,0	2,8
Blumen / Tiernahrung / Zeitschriften	0,4	0,9	1,3
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>5,3</b>	<b>12,5</b>	<b>17,8</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	0,5	1,1	1,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,4	3,2	4,6
Elektrowaren, Medien, Foto	1,0	2,4	3,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1,1	2,7	3,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1,0	2,3	3,3
Optik / Uhren, Schmuck	0,3	0,7	1,0
Sonstige Sortimente	0,6	1,5	2,1
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>5,9</b>	<b>13,9</b>	<b>19,8</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>11,2</b>	<b>26,4</b>	<b>37,6</b>

GMA-Berechnungen 2019; leichte Rundungsdifferenzen möglich

### 3. Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 % eine hohe Kaufkraftbindung und Umsatzzuflüsse aus dem Umland an. In der SG Rosche können aufgrund der wenigen Betriebe in allen Sortimentsbereichen nur sehr geringe Zentralitätswerte abgeleitet werden. Im periodischen Bedarf stehen ca. 17 – 18 Mio. € Kaufkraft zur Verfügung; der Umsatz beziffert sich auf rd. 11 – 12 Mio. €. Somit leitet sich eine Zentralität von ca. 65 % ab. Im aperiodischen Bedarf fällt die Zentralität aufgrund des ausgesprochen Angebotes gering aus.

Tabelle 7: Zentralität des Einzelhandels der SG Rosche

Daten	Kaufkraft Mio. €	Umsatz Mio. €	Zentralität in %
periodischer Bedarf	17,7	11 – 12	65
aperiodischer Bedarf	19,6	1 – 2	8 – 9
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>35,3</b>	<b>13 – 14</b>	<b>35 – 36</b>

GMA-Berechnung 2019

Von der Kaufkraft wird im gesamten Einzelhandel etwa 30 % bzw. ca. 11 Mio. € gebunden, d. h. rd. 26 Mio. € fließen insbesondere nach Uelzen ab. Nimmt man nur den aperiodischen Bedarf, so fließen ca. 18 Mio. € p. a. aus der Samtgemeinde ab, was ca. 90 % der Kaufkraft entspricht. Im periodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindung mit ca. 54 % etwas höher, wenngleich auch hier ca. 8 – 9 Mio. € bzw. fast 50 % aus der Samtgemeinde abfließen.

Grundzentren mit neuen Einzelhandelsbetrieben bzw. Formaten und einem guten Betriebstypenmix binden im periodischen Bedarf ca. 65 – 70 %. Entsprechend der geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben, der „antiquierten“ Formate an kleinen Nahversorgern bzw. dem Fehlen eines modernen Supermarktes kann die Kaufkraft in der Samtgemeinde derzeit nicht in einem höheren Umfang gebunden werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Grundzentrum Rosche dem Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung in der SG Rosche derzeit nicht erfüllt.

Der jetzige Frischemarkt weist für den Betreiber selbst, aber auch für die Kunden viele Einschränkungen auf, wie z. B. zu kleine Fläche, unübersichtliche Gestaltung / Warenpräsentation, separater Getränkemarkt. Die mobilen BürgerInnen aus der SG Rosche kaufen in den zeitgemäßen Supermärkten in Uelzen ein. Dies wird sich tendenziell weiter verstärken, sofern in Rosche das Angebot nicht verbessert wird. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den Frischemarkt mittelfristig in Frage gestellt wird. Es besteht folglich die Gefahr, dass die Versorgung mit periodischen Sortimenten durch den kleinen Frischemarkt nicht mehr gewährleistet werden kann und sich das Versorgungsdefizit damit verstärkt.

## IV. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes

### 1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens in der SG Rosche bis zum Prognosehorizont 2024 ist neben konjunkturellen Einflüssen auch von künftigen Entwicklungen des Verbraucherverhaltens, z. B. Online-Einkäufen sowie den soziodemografischen Faktoren abhängig. Für den Prognosezeitraum bis 2024 ist laut regionaler Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens<sup>14</sup> bis zum Jahr 2031 im Landkreis Uelzen ein Bevölkerungsrückgang um ca. -3,6 % zu erwarten. Sollte diese Prognose eintreffen ist mit einem leichten Rückgang der Kaufkraft in der SG Rosche zu rechnen:

Kaufkraftvolumen in Mio. €	2019	2024	Saldo
/// insgesamt	37,3	36,0	- 1,3
/// davon periodischer Bedarf	17,7	17,0	- 0,7

Auch unter diesen Voraussetzungen ist ausreichend Potenzial für eine zeitgemäße Nahversorgung in der SG Rosche vorhanden.

### 2. Bewertung und branchenbezogene Potenziale des Einzelhandels

#### 2.1 Branchen- und betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale

Für die unterschiedlichen Branchen ergeben sich anhand der Bewertungen und daraus abgeleitet folgende Entwicklungspotenziale. Im Fokus der Betrachtung steht das Einzelhandelsangebot mit periodischen Sortimenten.

Für eine hinsichtlich der Größe des Ortes angemessene Grundversorgung<sup>15</sup> sind eine Reihe verschiedener Faktoren, wie z. B. die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend. Die Angebotsstruktur und -qualität wird insbesondere durch großflächige<sup>16</sup> Supermärkte bzw. Lebensmittel-discounter geprägt. Das Angebot an Betrieben im periodischen Bedarf ist wie folgt zu werten:

- /// Mit den **Discountern** Aldi und Norma ist ein ausreichendes Angebot vorhanden. Aldi präsentiert sich mit einer großen, modernen Einheit von rd. 900 m<sup>2</sup>, obwohl der B-Plan Wischhof eine Verkaufsfläche von 1.000 zulässt. Langfristig gesehen, wird keine Erweiterung notwendig. Die Verkaufsfläche von Norma liegt mit ca. 800 m<sup>2</sup> unter der im B-

<sup>14</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2019

<sup>15</sup> Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- / Parfümerie- / Apothekerwaren, Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen, Blumen, Tiernahrung.

<sup>16</sup> Ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Plan Rotkuhle 1. Änderung festgesetzten Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> auf einem ausreichenden Niveau. Eine Erweiterung ist wegen der fehlenden städtebaulichen Integration nur noch bis zur im B-Plan zulässigen Verkaufsfläche möglich.

**Foto 1: Aldi, Lüchower Straße**



**Foto 2: Norma, Suhlendorf**



GMA 2017

- Der Edeka Markt in dezentraler Lage in Suhlendorf ist ca. 500 m<sup>2</sup> groß und hat aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration keine Chancen auf eine Erweiterung. Zudem zeigt sich seit über 10 Jahren ein deutlicher Investitionsstau, d. h. mit einer Modernisierung seitens des Betreibers ist nicht zu rechnen.
- Der nah & frisch liegt in Suhlendorf im Ortskern und weist eine Verkaufsfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf. Somit handelt es sich nicht um einen Supermarkt, sondern um einen kleinen Nahversorger mit einem geringen Angebot an Lebensmitteln. Eine Erweiterung dieses Nahversorgers auf ein großflächiges Format ist angesichts des geringen Marktvolumens und der Nähe zu Norma nicht möglich. Zudem ist Suhlendorf nicht als Grundzentrum ausgewiesen, sondern Rosche. Dementsprechend sollten sich sämtliche Ausbaumaßnahmen auf das Grundzentrum Rosche beschränken.

**Foto 3: Edeka, Suhlendorf**



**Foto 4: nah&frisch, Suhlendorf**



GMA 2017

- Der Frischmarkt Külbs in der Bevenser Straße in Rosche weist eine Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup> zzgl. eines Getränkemarktes (ca. 150 m<sup>2</sup>) in einem separaten Gebäude auf. Im alten Gebäude des Frischmarktes sind eine Bäckereifiliale (ca. 30 m<sup>2</sup> VK) sowie eine Postagentur mit Lotto-Aannahmestelle (ca. 30 m<sup>2</sup>) integriert. Es besteht ein Eingangsbereich nach hinten in den Hof und nach vorne zum Kreuzungsbereich Bevenser Straße / Lüchower Straße mit zusammen ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten im Markt selbst sind

sehr verwinkelt, die Gänge zwischen den Warenträgern sehr eng, so dass der Markt unübersichtlich und wenig ansprechend ist. Aufgrund des Zuschnitts der Fläche sind kaum Möglichkeiten zur Platzierung moderner Warenträger gegeben. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt auf periodische Sortimente mit einer Verkaufsfläche<sup>17</sup> von ca. 600 m<sup>2</sup> (inkl. Getränkemarkt). Als Randsortimente werden Kleintextilien (z. B. Strümpfe), Spielwaren, Haushaltswaren und Artikel aus dem Bau- und Heimwerkerbedarf auf ca. 70 m<sup>2</sup> geführt. Dieses für einen kleinen Supermarkt eher untypische Sortiment hängt mit der historischen Entwicklung dieses Marktes zusammen, d.h. ursprünglich war es ein „Kleinkaufhaus“. Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 670 m<sup>2</sup> kann ein vollsortimentiertes Angebot, welches zum Einzelhandelsangebot eines Grundzentrums gehört, nicht vorgehalten werden.

Der grundzentrale Versorgungsauftrag, welchen das Grundzentrum Rosche für die Samtgemeinde übernimmt, kann mit den in Rosche vorhandenen Betriebstypen nicht erfüllt werden. Auch die in Suhlendorf vorhandenen Betriebe können dieses Versorgungsdefizit nicht ausgleichen, zumal Suhlendorf nicht als Zentraler Ort ausgewiesen ist. Um diese unzureichende Grundversorgung zu verbessern, ist die Erweiterung des vom Edeka belieferten Frischemarktes auf ein zukunftsfähiges Format erforderlich. Die Dimensionierung des Supermarktes muss der Einwohnerzahl von Rosche bzw. der zu versorgenden Mitgliedsgemeinden angemessen sein. Gleichzeitig sollte aber auch die Fläche ausreichend sein, um ein vollsortimentiertes Angebot vorhalten zu können. Diese Mindestgröße wird von den unterschiedlichen Betreibern von Supermärkten in ländlich geprägten und wenig verdichteten Räumen mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK beziffert

**Exkurs:** Zu den möglichen Auswirkungen eines erweiterten Supermarktes:

Um die aus der Erweiterung resultierenden Auswirkungen auf weitere Betriebe im zentralen Versorgungsbereich bestimmen zu können, ist zunächst der Umsatz zu prognostizieren. In der SG Rosche steht im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 17,7 Mio. € p. a. zur Verfügung. Ein Supermarkt kann von dieser Kaufkraft nur einen Teil binden, da im Mittelzentrum Uelzen großflächige und leistungsfähige Vollversorgern (real, Kaufland, Rewe, Edeka) bestehen. Im periodischen Bedarf leitet sich für einen Supermarkt mit 1.300 m<sup>2</sup> VK ein Umsatz von rd. 4,8 Mio. € ab (inkl. Streuumsätze). Die bereits am Standort vorhandene Bäckerei könnte ggf. mit an einen neuen Standort verlagert werden.

<sup>17</sup> Die Verkaufsflächen innerhalb des Marktes wurden vom Betreiber ermittelt.

**Tabelle 8: Umsatzprognose für den erweiterten Supermarkt im periodischen Bedarf**

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
SG Rosche	17,1	24,5	4,3	89,6
Streuumsätze			0,5	10,4
<b>Summe</b>	<b>17,7</b>		<b>4,8</b>	<b>100,0</b>

GMA-Berechnungen 09/2019

Einschließlich des Umsatzes in den Randsortimenten (ca. 10 %) liegt der Gesamtumsatz bei ca. 5,2 Mio. €. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird mit Kunden aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt, lediglich rd. 10 – 11 % der Umsätze stammen von außerhalb des Kongruenzraumes. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Die Umsatzsteigerung im periodischen Bedarf liegt bei ca. 3,1 Mio. €. Das Vorhaben wird dazu beitragen, einen Teil der Kaufkraft verstärkt in Rosche zu binden (ca. 2,0 Mio. €). Dieser Anteil geht zu Lasten der Vollversorger in Uelzen. Aufgaben der betroffenen Betriebe in Uelzen sind nicht zu erwarten, d.h. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird nicht beeinträchtigt.

**Tabelle 9: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben**

Umsatzherkunft		Umsatzherkunft / -umverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
periodischer Bedarf	<b>Kaufkraftbindung bestehender Markt</b>	<b>1,7</b>	--
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im ZVB „Ortsmitte“	0,6	12
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Suhlendorf	0,5	9
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Uelzen	2,0	3
	▪ <b>Umsatz Edeka-Markt im periodischen Bedarf</b>	<b>4,8</b>	--
aperiodischer Bedarf	▪ <b>Kaufkraftbindung bestehender Markt</b>	<b>0,7</b>	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im Untersuchungsraum	n. n.	n. n.
	▪ <b>Umsatz Edeka-Markt im aperiodischen Bedarf</b>	<b>0,4</b>	--
<b>Umsatz Edeka-Markt insgesamt</b>		<b>5,2</b>	--

n. n. = nicht nachweisbar; -- = Ausweisung nicht sinnvoll; ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2019

Die Umverteilung zu Lasten der Anbieter im zentralen Versorgungsbereich in Rosche liegt bei etwa 12 %. Von der Umverteilung (ca. 0,6 Mio. €) wird primär der Aldi-Discounter betroffen sein, wengleich eine Betriebsgefährdung dieser Filiale auszuschließen ist. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Rosche wird durch die geplante Erweiterung des Edeka-Supermarktes nicht beeinträchtigt.

Von der Umverteilung sind die in dezentraler Lage ansässigen Betriebe (Edeka Mosch, Norma) in Suhlendorf ebenfalls betroffen (ca. 0,5 Mio. €), eine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist auszuschließen. Zudem sind diese an nicht schutzwürdigen Standorten lokalisiert.

**Fazit:** Für die empfohlene Erweiterung des Frischmarktes Külbs auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> werden das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot eingehalten.

**Foto 5: Getränkemarkt - Hofseite**



GMA 2017

**Foto 6: Frischmarkt Külbs – Vorderansicht**



In den weiteren Branchen des periodischen Bedarfs ist das Angebot wie folgt zu werten:

- Das Angebot bei **Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren** verteilt sich auf zwei Apotheken in Rosche und Suhlendorf. Deutschlandweit entfallen rd. 4.000 Einwohner auf eine Apotheke<sup>18</sup>, d. h. mit zwei Apotheken ist schon ein sehr guter Besitz gegeben. Drogeriewaren werden als Randsortiment in den beiden Lebensmitteldiscountern sowie in den Nahversorgern geführt, während ein für Grundzentren üblicher Drogeriemarkt fehlt. Umgerechnet auf die Einwohner Deutschlands entfallen rd. 18.300 Einwohner auf einen Drogeriemarkt, d. h. potenziell bestehen keine Ansiedlungschancen in Rosche.
- Im Sortiment **Blumen** ist ein Fachanbieter in Rosche vorhanden. Falls hier eine Erweiterung oder Neuansiedlung angestrebt werden würde, dürfte diese nicht die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschreiten. Insofern ist eine Steuerung durch ein Einzelhandelskonzept für diese Branche nicht notwendig.
- Das Sortiment **Zeitungen / Zeitschriften** wird in den Lebensmittelmärkten als Randsortiment geführt. Ansiedlungen bedürfen aufgrund der geringen Größe nicht der Steuerung durch ein Einzelhandelskonzept.
- Tiernahrung** wird ebenfalls als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten geführt, auch hier bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Fachmärkte, z. B. Fressnapf, Futterhaus.

<sup>18</sup> GMA-Berechnung auf Basis EHI handelsdaten 2016.

Im **aperiodischen Bedarf** beschränkt sich das Angebot auf einen Landhandel in Rosche und einen kleinen Markt für baumarktrelevante Sortimente in Suhlendorf. Ausbaumöglichkeiten für kleinere Geschäfte bestehen in fast allen Branchen, wenngleich das Mittelzentrum Uelzen als Konkurrenzstandort sehr nah liegt und damit die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

## 2.2 Standortanforderungen für einen Supermarkt

Als wesentliche Kriterien für die Eignung eines Grundstücks zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> sind folgende Punkte zu nennen:

- /// Mindestgröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup>
- /// rechteckiger Grundstückszuschnitt
- /// gute verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Anlieferverkehr
- /// fußläufige Anbindung an Wohnquartiere.

Wichtig für die verkehrliche Erschließung (Kundenverkehr und Anlieferung) ist der Anschluss an einen leistungsfähigen Verkehrsträger (Hauptverkehrsachse), welcher das durch den Markt initiierte Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Aus logistischen Gründen muss der Standort für 40 t-Lkw anfahrbar sein. Zu berücksichtigen ist gerade in ländlichen Räumen mit einem geringen Ausbau des ÖPNV eine entsprechende Anlage von ebenerdigen Parkplätzen. Das Standardmaß für einen Stellplatz beträgt 2,50 x 5,00 m. Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten zunehmenden Fahrzeugbreiten und den nötigen Ausstiegsbreiten beträgt die Standardbreite bei neuen Objekten i. d. R. 2,80 m. Berücksichtigt man noch den Fahrweg, werden für einen Supermarkt ca. 25 m<sup>2</sup> pro Stellplatz benötigt. Bezogen auf eine Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird folgender Flächenbedarf allein für die Stellplätze benötigt:

- /// bei 80 Stellplätzen: ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- /// bei 60 Stellplätzen: ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

**Mehrgeschossiges Bauen** in Koppelung mit Wohn-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen ist im urbanen Kontext üblich, in ländlichen Räumen allerdings bisher kaum umsetzungsfähig. Bei mehrgeschossigen Lösungen werden andere Ansprüche an Statik und Ausführung des Baus (u. a. Flucht- und Rettungswege) gestellt, wodurch deutlich höhere Baukosten zu erwarten sind. Bei der **Kubatur**<sup>19</sup> ist zu berücksichtigen, dass Lebensmittelmärkte mit Regal- und Gangbreiten operieren, so dass Länge und Breite des Marktes zwar in gewissen Grenzen flexibel, aber nicht komplett frei skalierbar sind. Die Lage des Lagers und der Nebenflächen lässt sich jedoch relativ flexibel variieren. Eine weitere Anforderung der meisten Supermärkte ist die Koppelung mit einer **Bäckereifiliale im Vorkassenbereich**. Eine bestuhlte Gastronomiefläche sorgt zusätzlich für eine erhöhte Aufenthaltsqualität im Markt und ist üblicherweise Bestandteil von Neuansiedlungen.

<sup>19</sup> = Volumen eines Bauwerks: Länge, Breite und Höhe (ohne Gestaltungsmerkmale)

### 2.3 Überprüfung von Standorten im zentralen Versorgungsbereich

Der Ausbau / Stärkung des Lebensmittelangebotes in Rosche ist seit etwa 10 Jahren ein Ziel der gemeindlichen Entwicklung. So wurden im Zusammenhang mit der damals angestrebten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Standorte in der Ortsmitte gesucht. Einziger in Frage kommender Standort war damals der jetzige Standort von Aldi an der Lüchower Straße.

In der Ortsmitte sind hinsichtlich baulicher Strukturen bzw. natürlicher Verhältnisse folgende Umstände gegeben:

- /// weite Teile entlang der Wipperau können aus naturschutzrechtlichen Belangen nicht bebaut werden
- /// die gewachsenen baulichen Strukturen sind wenig verdichtet, u.a. prägen ehemalige Hofstellen, die im Privatbesitz sind, sowie kirchliche Einrichtungen das Erscheinungsbild.
- /// Brachflächen mit mehreren 1.000 m<sup>2</sup> sind nicht vorhanden, d.h. es müssen Flächen zusammengelegt werden.

Angrenzend das Grundstück von Aldi wurde eine Fläche zur Ansiedlung eines Vollversorgers vor über zwei Jahren in Erwägung gezogen. Dieser Standort wurde wegen der hohen Kosten bei der Gründung des Gebäudes und für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, aber auch den großen Bedenken der unteren Naturschutzbehörde zur Ausgleichsfähigkeit einiger Biotope sowie umfangreichen Auflagen für den Artenschutz vom Vorhabenträger aufgegeben. Im Lauf der letzten Jahre wurden drei weitere Standortbereiche im zentralen Versorgungsbereich identifiziert, welche näher überprüft werden:

#### **Standort des Frischemarktes Külbs (A 1), Bevenser Straße 4, ca. 3.200 m<sup>2</sup>:**

Der Frischemarkt und Getränkemarkt liegen auf 3 Flurstücken, welche zu unterschiedlichen Eigentümern gehören:

- /// Flurstück 19 / 4 mit 1.171 m<sup>2</sup>, Eigentümer Familie Belitz
- /// Flurstück 315 / 19 mit 684 m<sup>2</sup>, Eigentümer Familie Belitz
- /// Flurstück 18 / 8 mit 1.352 m<sup>2</sup>, Eigentümer Christian Krug.

Im Besitz der Betreiberfamilie Belitz ist eine Fläche von 1.855 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flurstücken besteht der Markt, im Obergeschoss wohnt die Familie Belitz. Die Fläche des Eigentümers Krug, der nicht verkaufsbereit ist, ist von der Familie Belitz angemietet und wird teilweise für den Getränkemarkt bzw. als Parkplatz genutzt. Im Obergeschoss des Getränkemarktes liegt eine Wohnung des Eigentümers Krug. Die Fläche dieser 3 Flurstücke liegt bei 3.207 m<sup>2</sup>, sodass selbst im Falle der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers Krug, diese Fläche für einen Supermarkt mit nicht ausreicht.

An diese Grundstücke schließt sich das Flurstück 14 / 3 mit 1.184 m<sup>2</sup> an, hier steht ein Wohnhaus, was vom Eigentümer bewohnt wird. Zusammen mit den 3 anderen Grundstücken kommt eine Fläche von knapp 4.400 m<sup>2</sup> zustande, wenngleich ein Gebäude sowie die notwendigen Erschließungs-/ Verkehrswege bzw. Parkierung auf dieser Fläche nicht entwickelt werden können. Zu berücksichtigen ist, dass Gespräche zwischen den beiden Eigentümern bereits mehrfach erfolglos geführt wurden. In östlicher Richtung grenzt an den Getränkemarkt das Flurstück 14 / 5 mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> an, auf diesem steht ein Gebäude mit einem Restaurant, welches auch zukünftig betrieben wird. Diese Fläche kann nicht erworben werden.

Unter den gegebenen Umständen ist eine Erweiterung auf ein zukunftsfähiges Format des Frischemarktes am jetzigen Standort nicht umsetzungsfähig. Sofern eine Verlagerung vollzogen wird, sollen die jetzigen Gebäude nicht mehr für Einzelhandel, sondern für Wohnen / Lager genutzt werden. Diese Umnutzung sollte durch ein geeignetes Instrument, wie z. B. einen städtebaulichen Vertrag, sichergestellt werden.

**Standort A 2**, Bodenteicher Straße 1, ca. 5.300 m<sup>2</sup>

An der Bodenteicher Straße in Ecklage zur Lüchower Straße bestehen ein Zweifamilienhaus und das Gemeindehaus, wobei sämtliche Wohnungen vermietet sind. Das Gemeindehaus befindet sich im Besitz des Kirchenkreisamtes und soll weiterhin für Veranstaltungen und für die Kirchenverwaltung genutzt werden. Hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Sichtbarkeit sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ist der Standort gut geeignet, wenngleich das Kirchenkreisamt kein Interesse an einer Veräußerung hat. Dies haben mehrere Gespräche ergeben.

**A 3**: An der Kirche 1, Alte Hofstelle, ca. 3.900 m<sup>2</sup>.

Auf dem **Standort A 3** an der Lüchower Straße befindet sich eine alte Hofstelle, das Wohnhaus wird vom Eigentümer als Altenteiler genutzt und soll nicht verkauft werden. Das Grundstück ist in Bezug auf die Sichtbeziehungen zur Hauptverkehrsachse, der Erreichbarkeit gut, allerdings ist die Größe mit ca. 3.900 m<sup>2</sup> für einen modernen Vollversorger mit entsprechenden Erschließungs- und Verkehrswegen zu klein.

Auf der benachbarten östlichen Fläche ist ein Gebäude mit einer Praxis für Physiotherapie sowie Betreuungsräumen für eine Tagesgruppe des CJD Göddenstedt vorhanden. Auf dem hinter der alten Hofstelle anschließenden Grundstück betreibt die Firma Bauck eine Mühle, welche auch zukünftig weiterbetrieben werden soll zumal der Betreiber im letzten Jahren erhebliche investierte, um den Weiterbetrieb zu sichern. Unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke könnte die notwendige Fläche zustande kommen, wenngleich diese von den privaten Eigentümern nicht erworben werden können.

**Fazit:** Sämtliche Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich sind für die notwendige Erweiterung des Supermarktes nicht umsetzungsfähig.

## 2.4 Überprüfung von Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

**Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** stehen drei Standorte auf dem Prüfstand:

- /// Standorte 1 und 2 sog. „Malchauer Feld“ an der Uelzener Straße mit ca. 25.000 m<sup>2</sup>
- /// Standort 3 an der Lüchower Straße, Ortsausgang, mit ca. 24.200 m<sup>2</sup>
- /// Standort 4 entlang des Friedhofs mit ca. 14.000 m<sup>2</sup>.

Die **Standorte 1 und 2 an der Uelzener Straße**<sup>20</sup> (B 493) liegen im Bereich der SB-Tankstelle, wobei es sich um eine sehr große landwirtschaftliche Fläche handelt, welche entsprechend geteilt werden müsste. Hinsichtlich der Bebauung würde sich nur der vordere Teil an der Uelzener Straße bzw. direkt angrenzend an die Tankstelle anbieten. Mit der direkten Lage an der Uelzener Straße wären zwar bessere Sichtbeziehungen im Vergleich zum etwas rückseitig hinter der Tankstelle liegenden Bereich gegeben. Allerdings grenzt nur der Standort 2 direkt an die Wohnbebauung an, so dass hier ein besserer Bezug gegeben wäre. Über die Bushaltestellen in der Ortsmitte besteht ein Anschluss an den ÖPNV, die Busse verkehren im regelmäßigen Taktverkehr in unterschiedliche Richtungen (z. B. Uelzen, Lüchow). Die Entfernung der Bushaltestelle beträgt etwa 400 m. Beide Standorte befinden sich in Privateigentum, wobei seitens der Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde.

Sowohl beim Standort 1 als auch bei Standort 2 muss der Anschluss an die Bundesstraße gewährleistet werden, was mit entsprechenden Kosten verbunden ist.

Die spezifischen Standorteigenschaften für die **Fläche Nr. 3 an der Lüchower Straße** sind gut. Allerdings wird nur ein Bruchteil des riesigen Areals für die Bebauung benötigt. Hier würde sich anbieten, den Markt im vorderen Bereich an der Lüchower Straße zu entwickeln. Allerdings müssten die Anbindungsmöglichkeiten an die Wohnquartiere „Am Schwarzen Berg“ deutlich verbessert werden. Der Standort ist nicht an das ÖPNV Netz angeschlossen.

Die **Fläche 4** erweist sich hinsichtlich der Größe als ausreichend, die Anfahrbarkeit ist gut. Gleichwohl grenzt es direkt an den Friedhof an und soll nach aktueller Auskunft des Kirchenkreisamtes Uelzen als dessen Erweiterungsfläche beibehalten werden. Auch pietätsbezogene Gründe – Supermarkt direkt neben Friedhof – sprechen dagegen. Mit dem Kreiskirchenamt wurden Gespräche geführt, das Interesse am Verkauf des Grundstückes besteht nicht. Der Standort 4 am Friedhof scheidet damit aus.

<sup>20</sup> Beide Flächen sind weitgehend durch den Flächennutzungsplan abgedeckt und liegen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Der Standort 1 ist durch die B 493 von der Wohnbebauung getrennt. Insofern wäre der Standort 2 besser geeignet. Auch bei Standort 3 würde der Supermarkt im vorderen Bereich gebaut werden, so dass wieder eine Freifläche vorhanden wäre. Dieser Standort sollte nur entwickelt werden, sofern eine weitere Bebauung im südlichen Bereich mit Wohnhäusern sichergestellt werden kann.

**Fazit:** Unter den überprüften Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs scheint der Standort 2 kurzfristig am besten für die Ansiedlung eines Supermarktes geeignet.

Ebenfalls geeignet wäre Standort 1.

## 2.5 Prüfkriterien zur Ausnahmeregelung

Da die Bestandsfläche des Frischmarktes Külbs und die beiden weiteren Flächen auch unter Einbeziehung benachbarter Flurstücke im zentralen Versorgungsbereich nicht in Frage kommen, sollte eine Ausnahme vom Integrationsgebot erfolgen. Die tatsächlichen Umstände in der städtebaulich integrierten Lage in Rosche rechtfertigen, diese Ausnahmeregelung anzuwenden. Die weiteren Prüfkriterien werden wie folgt zu werten:

- /// Schwerpunkt periodische Sortimente: der Frischmarkt hält 90 % der Verkaufsfläche momentan für periodische Sortimente vor. Zukünftig kann dies auch gewährleistet werden, d.h. von den 1.300 m<sup>2</sup> angestrebte Verkaufsfläche dürfen nur 130 m<sup>2</sup> mit aperiodischen Sortimenten, z.B. Kleintextilien, Haushaltswaren, Spielwaren, Bau- / Heimwerkerartikel, belegt werden. Dies sollte entsprechend in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten werden.
- /// Versorgungsdefizit: kein moderner Vollversorger
- /// Verbindliches städtebauliches Konzept: liegt vor
- /// Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage in Rosche: ja
- /// Ansiedlung bzw. Erweiterung des Supermarktes ist in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich.

Der alternative Standort an der Uelzener Straße (Malchauer Feld) liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, weil er bereits größtenteils durch entsprechende Baufläche Darstellung im FNP der SG Rosche besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten und die Anbindung an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle in der Ortsmitte gegeben.

## 2.6 Quartiersnahe Versorgungsstruktur – Status quo und Entwicklungsmöglichkeiten

Zur Bewertung der quartiersnahen Versorgungsstruktur in Rosche und in Suhlendorf wurde die fußläufige Entfernung ermittelt. Es soll aufgezeigt werden, wie viele Einwohner in kurzer Distanz

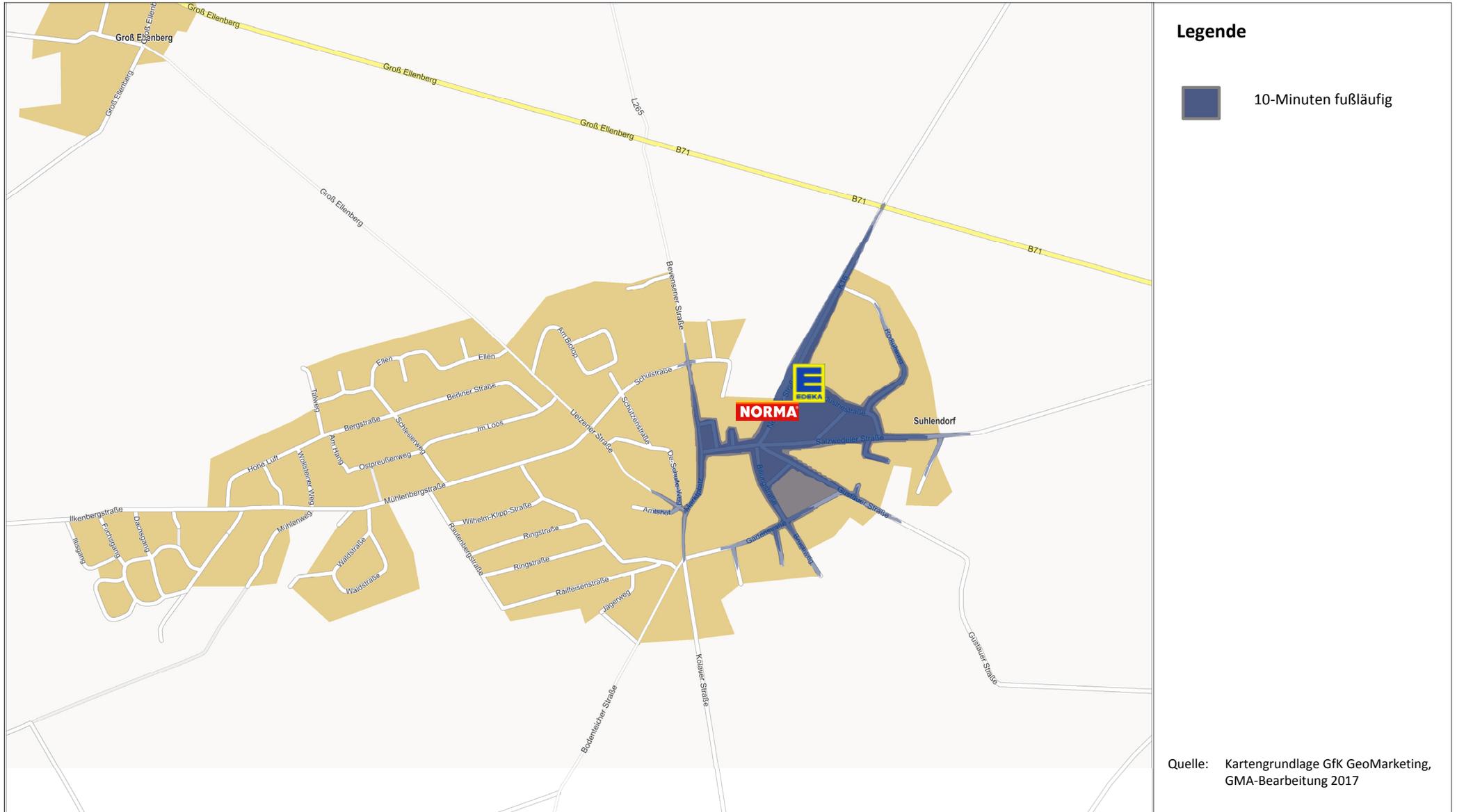
zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit „theoretisch“ zum Lebensmittelmarkt zu Fuß gehen können:

- /// In **Suhldorf** erstrecken sich die Wohngebiete westlich der Bevenser Straße. Der Norma-Discounter und der kleine Edeka-Markt Mosch liegen zu den Wohngebieten entgegengesetzt in dezentralen Lagen, so dass diese Märkte kaum von den Wohngebieten in 10 Minuten zu erreichen sind.
- /// Der Kernort von **Rosche / Prielip** weist einen dörflichen Charakter mit noch etlichen Hofstellen und wenig verdichteter Bebauung auf. Weite Bereiche entlang des Flusses Wipperau müssen aus naturschutzrechtlichen Belangen freigehalten werden. Infolgedessen sind die Wohngebiete sehr weit auseinandergezogen. Auch die Anlage des Friedhofs zwischen der Bevenser Straße und der Uelzener Straße bedingt eine deutliche Unterbrechung in der Wohnbebauung. Das größte zusammenhängende Wohngebiet mit typischer Einfamilienhausbebauung erstreckt sich südlich der Achse „Am Schwarzen Berg“. Dieses Wohngebiet sowie das Wohngebiet nördlich der Mühlenstraße liegen außerhalb des Radius des Aldi-Discounters, welcher den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt. Um für diese Wohngebiete in Prielip eine direkte quartiersnahe Versorgung zu erreichen, müsste ein Lebensmittelmarkt im Bereich der Achse „Am Schwarzen Berg“ lokalisiert sein, was aufgrund der vorherrschenden Wohnbebauung nicht möglich.

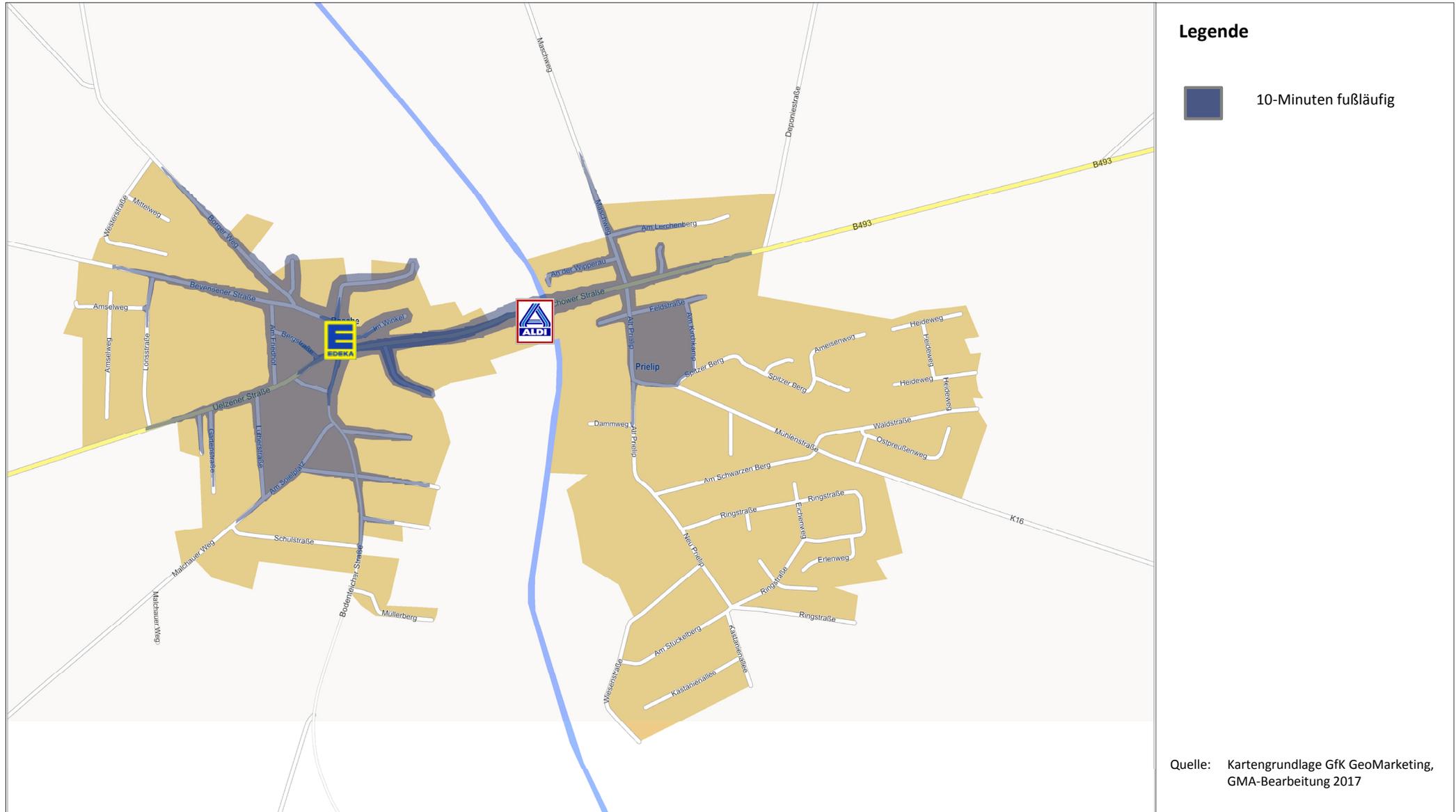
Vom Frischmarkt Külbs werden die Wohngebiete im Bereich der Lutherstraße / Am Spielplatz in fußläufiger Hinsicht erreicht, während die Einfamilienhäuser im Bereich Lönsstraße bzw. Amselweg außerhalb dieses Radius liegen. Sofern eine Erweiterung am jetzigen Standort des Frischmarktes vollzogen werden könnte, würde sich keine Verbesserung der quartiersnahen Versorgungsstruktur, d. h. der fußläufigen Erreichbarkeit, ergeben. Dieselbe Aussage trifft auf die weiteren Standorte im zentralen Versorgungsbereich an der Kirche bzw. an der alten Hofstelle zu. Vom Alternativstandort an der Uelzener Straße werden die Bereiche im historischen Ortskern, aber auch das Gebiet an der Lönsstraße fußläufig erreicht. Die Häuser am Amselweg sind wegen der fehlenden Durchfahrt zur Uelzener Straße nicht innerhalb der fußläufigen 10 Minuten-Entfernung, diese Verbindung könnte hergestellt werden.

In direkter Nähe zum Standort 3 (Lüchower Straße) liegen das Wohnquartier „Am Lerchenberg“, die Wohnhäuser entlang der Lüchower Straße bis etwa zur Wipperau und Teilbereiche der Mühlenstraße. Weitere Bereiche der südlich davon gelegenen Wohnquartiere könnten erreicht werden, wenn die Feldstraße eine Zugänglichkeit zum Grundstücksbereich aufweisen würde. Sofern die Durchlässigkeit von den bestehenden Straßen gefördert werden würde, würde durchaus die quartiersnahe Versorgungsstruktur von einem Markt an diesem Standort verbessert werden.

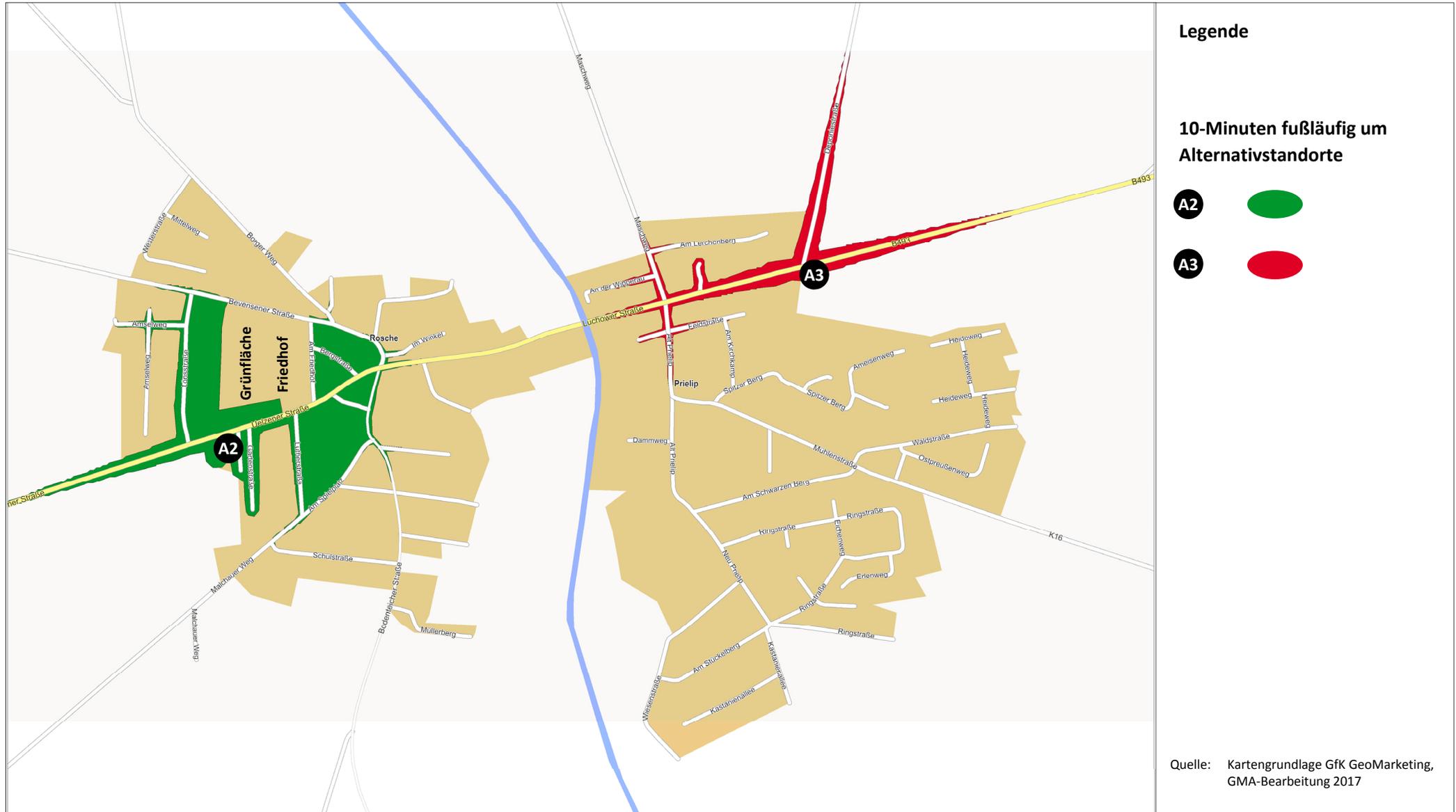
## Karte 2: Quartiernahe Versorgung in Suhlendorf



### Karte 3: Quartiersnahe Versorgung in Rosche – status - quo



**Karte 4: Quartiersnahe Versorgung ausgehend von den Alternativstandorten in Rosche**



## V. Einzelhandelskonzept für die SG Rosche

### 1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist ein Einzelhandelskonzept zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte. Dieses berücksichtigt die übergeordneten Ziele der Landesplanung und des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in der SG Rosche werden wie folgt gesehen:

- /// Stärkung und Sicherung der quartiersnahen Versorgung
- /// Stärkung der Ortsmitte von Rosche als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort

Die Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort setzt die Nutzung der Erdgeschosslagen maßgeblich durch Einzelhandel voraus, da damit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Einkaufsatmosphäre verbessert werden kann.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- /// Die Erstellung eines sortimentsbezogenen Leitbildes, welches als Grundlage für die weitere Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben dient (= **Sortimentskonzept**),
- /// die Formulierung räumlicher Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung der Standorte des Einzelhandels (= **Standortkonzept**) mit der Festlegung und Begründung des zentralen Versorgungsbereichs i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der zentrale Versorgungsbereich kann im Flächennutzungsplan dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 d).

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept werden die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Entwicklung der SG Rosche geschaffen werden.

### 2. Sortimentskonzept

Im **Sortimentskonzept** werden Sortimente nach deren Zentrenrelevanz eingeteilt. Es wird festgelegt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität sowie der Betriebsstrukturen heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Zudem wurde innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente die Gruppe der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dargestellt, da diese Sortimente grundsätzlich zwar auch zentrenrelevant sind, gleichzeitig aber eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf anzustreben ist. Neben dem Ortskern kommen auch Standorte in Frage, welche sich angrenzend zu Wohnlagen befinden und somit ein fußläufiges Einzugsgebiet erschließen können. Zudem werden gerade Lebensmittel oft in Betriebsformen angeboten, die auf Großmengeneinkäufe ausgelegt sind. Diese Konzepte stellen höhere Anforderungen an Größe der Verkaufsfläche, Erreichbarkeit und Stellplatzangebot. Im Falle von Erweiterungsvorhaben ist eine sorgfältige Prüfung im Hinblick auf Lage, Sortimentszusammensetzung und der daraus resultierenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erforderlich.

Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten ggf. aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht. Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

**Tabelle 10: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Ortsmitte	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der SG	Anteil der Verkaufsfläche in der Ortsmitte

GMA Zusammenstellung 2016

In Rosche sind in der nachfolgenden Übersicht die Sortimente als nahversorgungs- und zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant eingestuft. Die Sortimentsliste gilt für die gesamte SG und bildet die Basis für die Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (Erweiterungen in Bestandsobjekten und Neuansiedlungen).

Tabelle 11: Sortimentsliste des Einzelhandels der SG Rosche

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Sanitätswaren	Eisenwaren, Werkzeuge
Bücher, Schreib- / Spielwaren, Bastelartikel	Badeinrichtungen, Sanitärartikel, Fliesen
Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung	Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe / Zubehör	Rollläden, Rollos, Markisen
Baby- / Kinderartikel	Farben, Lacke, Tapeten
Schuhe, Lederwaren	Holz, Bauelemente
Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik	Teppiche / Bodenbeläge
Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen / Spiegel, Wohnaccessoires	baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Leitern, Wäscheständer, Aufbewahrungsböden)
Haus- / Tisch- / Bettwäsche, Zierkissen	Arbeitsbekleidung und -schuhe
Bettwaren (Decken, Kopfkissen)	Gartenbedarf und -geräte, Pflanzen / Zubehör
Matratzen / Zubehör	Gartenmöbel
Gardinen / Zubehör	Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
Uhren / Schmuck	Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten
Foto / Zubehör	Elektrogroßgeräte
Optik / Akustik	Campingartikel
Musikalien	Sportgroßgeräte
Lampen / Leuchten / Beleuchtungsmaterial	Reitsportartikel
Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik	Angel-, Jagdbedarf
Computer / Zubehör, Telekommunikation	Auto- / Motorradzubehör
Kinderwagen / Autokindersitze	Fahrrad / Zubehör
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren	
Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren	
Zeitschriften, Zeitungen	
Schnittblumen	
Tiernahrung	

GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017

Mit Bezug auf das Sortimentskonzept ist die Problematik der sog. Randsortimente in die Betrachtung mit einzubeziehen. **Um einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten zu gewährleisten, sollte bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.** Bei der Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben wird zwischen dem

sog. Kernsortiment und den zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Randsortimenten differenziert, um so die jeweiligen Verkaufsflächenanteile der Randsortimente zu bestimmen. Die Basis dazu bildet die Sortimentsliste der Samtgemeinde Rosche.

Die Sortimentsdifferenzierung erweist sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung zentrenrelevante Sortimente in nicht integrierten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- /// Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Randsortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken oder weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte in den Gewerbegebietslagen eine restriktive Ansiedlung hinsichtlich zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente verfolgt werden, was durch Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar ist. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss neben konkreten Maßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Sortimentsausschlüsse in Gewerbegebietslagen sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu sehen.

### **3. Standortkonzept**

Das Standortkonzept dient zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur und zum Erhalt einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte. Ein wesentliches Augenmerk liegt auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes werden die Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet und zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.

### 3.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Mit dem § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ bereits lange Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs. Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen<sup>21</sup>:

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In den nunmehr knapp zehn Jahren, die z. T. von konträren Diskussionen und in Folge auch Interpretationsunsicherheiten in der Praxis geprägt waren, wurden durch die **Rechtsprechung** die bestehenden Begrifflichkeiten thematisiert und in Teilen konkretisiert. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse

<sup>21</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach „Lage, Art und Zweckbestimmung“ eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat<sup>22</sup>. Der nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgrenzbare Bereich hat Einzelhandelsnutzungen aufzuweisen, die aufgrund ihrer Qualität und ihres Gewichts einen über die eigenen Grenzen und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich haben<sup>23</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

### 3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die zentrale Versorgungsfunktion als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>24</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen.

/// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

/// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.

<sup>22</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>23</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>24</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>25</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>26</sup>
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist dafür nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine ausreichende Pkw-Erreichbarkeit. Aufgrund der faktischen Prägung kann in der SG Rosche nur ein zentraler Versorgungsbereich in der Ortsmitte ausgemacht werden.

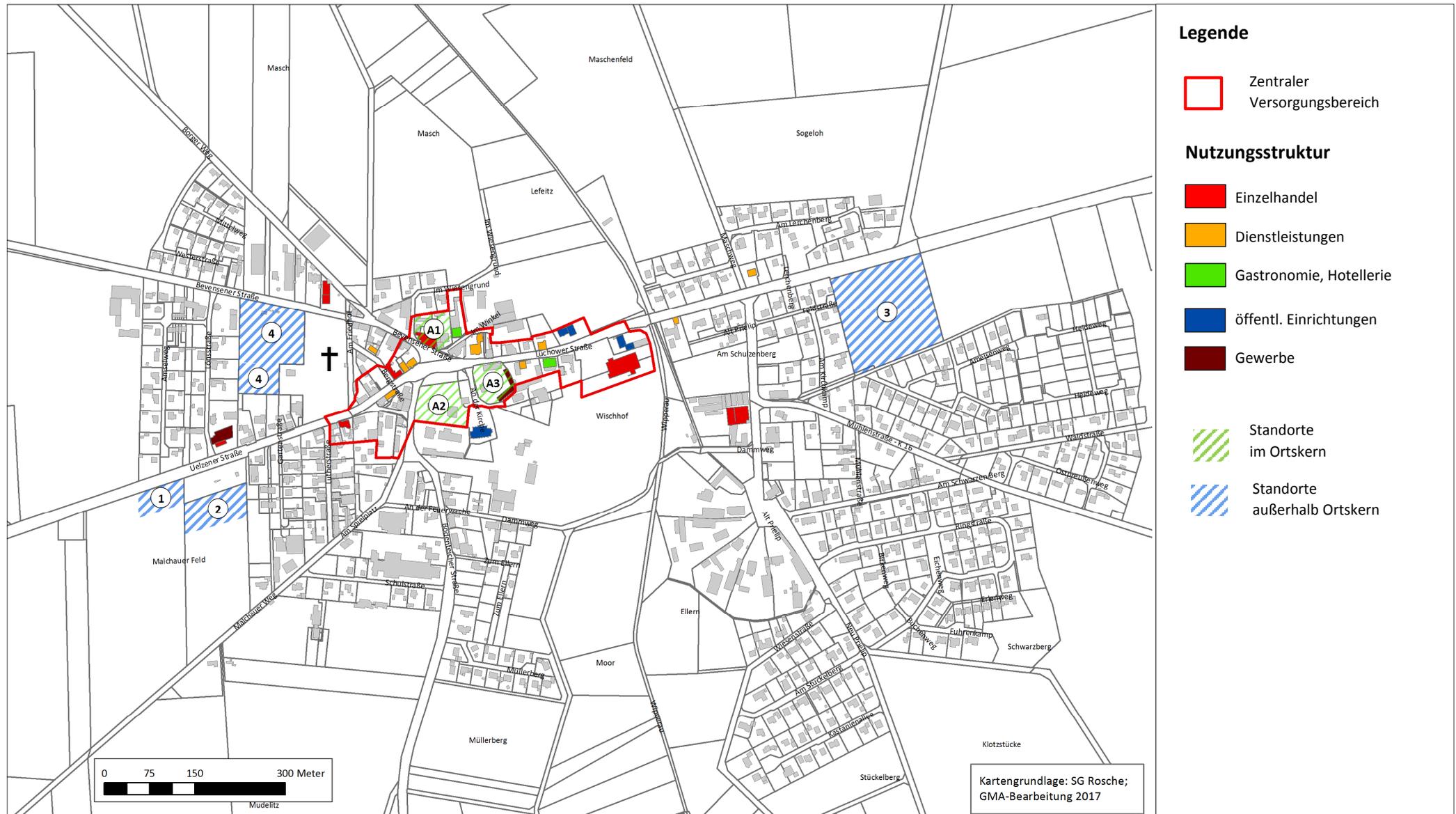
### 3.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Rosche

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang den Durchgangachsen Lüchower Straße von der Aldi-Filiale bis zur Fleischerei Wüst an der Uelzener Straße. Hier sind neben der Aldi-Filiale, dem Frischmarkt Külbs, den Betrieben des Lebensmittelhandwerks auch öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Polizei, Jugendbüro, Kirche), Gastronomie (griechisches Restaurant, Grillimbiss) und Dienstleister (Sparkasse, Volksbank, VGH-Versicherung, TSG Rosche) lokalisiert. Bedingt durch die spezifischen Verhältnisse ist keine kompakte Struktur gegeben.

<sup>25</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>26</sup> D. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

### Karte 5: Alternativstandorte und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte



**Foto 7: Rosche, Ortsmitte****Foto 8: Gemeindehaus****Foto 9: Standort Uelzener Straße****Foto 10: Standort Ortsausgang Lüchower Straße**

GMA 2017

### 3.4 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben empfohlen. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Struktur nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, sollte in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) ausgeschlossen werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen können.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht

zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Kernsortimente Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden sollte. Diese Begrenzung entspricht den Vorgaben des Landes- / Raumordnungsprogramms Niedersachsen.

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Dies setzt voraus, dass die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Vorgaben der Raumordnung entspricht. Darüber hinaus müssen sämtliche Vorhaben berücksichtigt und überprüft werden.

#### **4. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der SG Rosche erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Rat der Samtgemeinde als Teil einer städtebaulichen Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in rechtsverbindliches Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der SG beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung in Rosche zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung in Abständen einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland	8
Abbildung 2: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	8
Abbildung 3: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	9
Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2006 – 2017	10
Abbildung 5: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	11
Abbildung 6: Beschäftigtenbesatz der SG Rosche im Vergleich	20
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Aldi, Lüchower Straße	26
Foto 2: Norma, Suhlendorf	26
Foto 3: Edeka, Suhlendorf	26
Foto 4: nah&frisch, Suhlendorf	26
Foto 5: Getränkemarkt - Hofseite	29
Foto 6: Frischmarkt Külbs – Vorderansicht	29
Foto 7: Rosche, Ortsmitte	47
Foto 8: Gemeindehaus	47
Foto 9: Standort Uelzener Straße	47
Foto 10: Standort Ortsausgang Lüchower Straße	47
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur des Grundzentrums Rosche	18
Karte 2: Quartiersnahe Versorgung in Suhlendorf	36
Karte 3: Quartiersnahe Versorgung in Rosche – Status quo	37
Karte 4: Quartiersnahe Versorgung – ausgehend von den Alternativstandorten in Rosche	38
Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich in Rosche	46

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	7
Tabelle 2:	Einwohnerverteilung nach Ortsteilen	19
Tabelle 3:	Einwohnerentwicklung in der SG Rosche	19
Tabelle 4:	Einwohnerentwicklung der SG Rosche im Vergleich	20
Tabelle 5:	Ein- / Auspendlersaldo in der SG Rosche	21
Tabelle 6:	Kaufkraftvolumen in der SG Rosche	23
Tabelle 7:	Zentralität des Einzelhandels der SG Rosche	23
Tabelle 8:	Umsatzprognose für den erweiterten Supermarkt im periodischen Bedarf	28
Tabelle 9:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	28
Tabelle 10:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	40
Tabelle 11:	Sortimentsliste des Einzelhandels der SG Rosche	41

**EDEKA**

**Verkehrskonzept EDEKA  
Rosche, Uelzener Straße**

brenner BERNARD ingenieure GmbH  
ein Unternehmen der **BERNARD** Gruppe  
Bremen

## **IMPRESSUM**

**Auftraggeber**      Friedr. Külbs Kaufhaus GmbH & Co. KG  
Bevensener Straße 4  
29571 Rosche

**Auftragnehmer**    brenner BERNARD ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure VBI  
für Verkehrs- und Straßenwesen  
ein Unternehmen der BERNARD Gruppe  
Violenstraße 12  
28195 Bremen  
Telefon (04 21) 3 64 95 51  
Telefax (04 21) 3 64 95 53  
[www.brenner-bernard.com](http://www.brenner-bernard.com)  
[info.bremen@brenner-bernard.com](mailto:info.bremen@brenner-bernard.com)

**Bearbeiter**        Madeleine Hartwig M.Eng.  
Dipl.-Ing. Hendrik Pierer

Bremen, Dezember 2018

**INHALT**

1	ANLASS DER UNTERSUCHUNG UND AUFGABENSTELLUNG.....	1
2	BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS .....	2
3	VERKEHRSAHLEN .....	3
4	VERKEHRSERZEUGUNG.....	4
5	VERKEHRSELASTUNG MIT EDEKA-MARKT .....	6
6	LEISTUNGSFÄHIGKEIT UELZENER STRAÙE / PARKPLATZ-EDEKA.....	7
6.1	Qualitätskriterium .....	7
6.2	Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS .....	8
7	ERGEBNISSE / FAZIT .....	9

### Verkehrskonzept EDEKA – Uelzener Straße

#### 1 ANLASS DER UNTERSUCHUNG UND AUFGABENSTELLUNG

ANL 1 EDEKA plant auf dem Grundstück Uelzener Straße den Neubau eines Einkaufsmarktes. Die vorliegende Planung sieht eine Erschließung über eine unsignalisierte Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße B493 (Uelzener Straße) vor. Die Belieferung (Frühanlieferung) erfolgt über eine seitlich angeordnete separate Lieferzone, die über den Parkplatz an das Straßennetz angebunden ist.

Bei der „Uelzener Straße“ handelt es sich an dieser Stelle um eine Bundesstraße in Höhe des Ortseinganges der Samtgemeinde Rosche (Lüneburger Heide, Landkreis Uelzen, Niedersachsen).

Es ist ein Nachweis der Leistungsfähigkeit gefordert. Dabei ist zu prüfen, ob die derzeitige Spuraufteilung der „Uelzener Straße“ ausreicht, um den Verkehr leistungsgerecht zu bedienen.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit ist auf Grundlage der DTV-Werte 2015 (Verkehrsmengenkarte Niedersachsen) vorzunehmen. Für die Spitzenstunde der 10%-Wert des DTV angesetzt.

Zur Abschätzung der Verkehrsmengen im Quell- und Zielverkehr von und zum Bebauungsgebiet wird zusätzlich eine Verkehrserzeugung durchgeführt.

### 2 BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Die Uelzener Straße ist eine geradlinig verlaufende Bundesstraße. Auf Höhe des geplanten EDEKA-Neubaus ist sie zweistreifig ausgebildet. Im Seitenraum ist auf der südlichen Seite ein Fuß-/Radweg vorhanden.

Für den Fußgängerverkehr über die Uelzener Straße sind keine gesonderten Querungshilfen vorhanden.

Die Anlieferung des EDEKA-Marktes erfolgt über eine seitlich angeordnete Lieferzone, die von der Uelzener Straße über den Parkplatz zu erreichen ist (siehe Lageplan, Anlage 1).

Der Parkplatz für den EDEKA-Markt befindet sich direkt neben der bereits bestehenden Tankstelle in Höhe des Ortseinganges der Samtgemeinde Rosche. Die Zu- bzw. Ausfahrt ist unsignalisiert und das Befahren ist jeweils in beide Fahrrichtungen möglich (Abbildung 1).

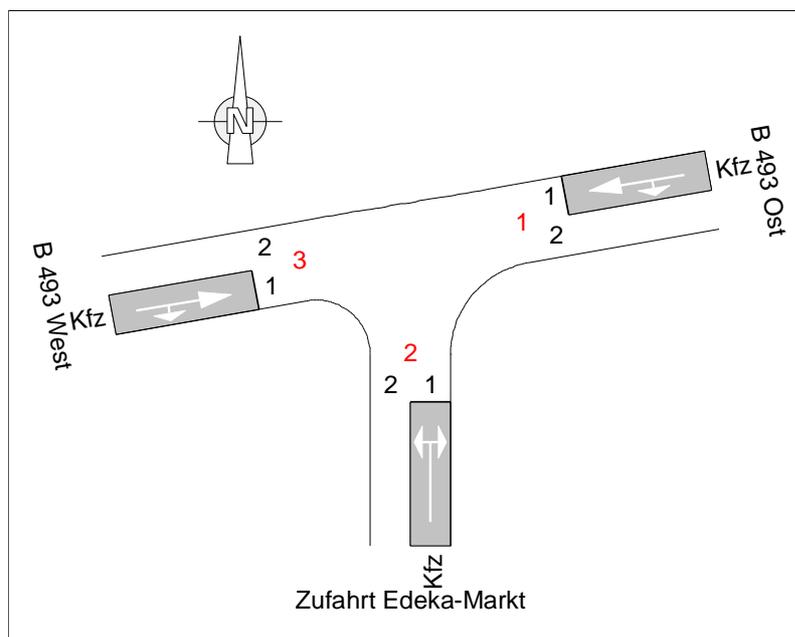


Abbildung 1: schematische Darstellung der Anbindung des EDEKA-Marktes auf die B493

## Verkehrskonzept EDEKA – Uelzener Straße

### 3 VERKEHRSSZAHLEN

Es werden die DTV-Werte 2015 (Quelle: Verkehrsmengenkarte Niedersachsen) verwendet.



Abbildung 2: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 [Kfz/24h]

Am Zählabschnitt L265, B493, Rosche wurde für das Jahr 2015 einen DTV von 3.800 Kfz ermittelt. Für die maßgebende Spitzenstunde wird 10% des DTV angesetzt, d.h. in der Berechnung für die Untersuchung wird von 380 Kfz als Grundbelastung ausgegangen.

Im Zuge dieser Untersuchung werden zur späteren Ermittlung der Leistungsfähigkeit zwei verschiedene Belastungsvarianten untersucht.

Variante 1 -> Gleichverteilung des Verkehrs, Abbildung 3

Variante 2 -> Verteilung: 70% aus Richtung Uelzen, 30 % aus Richtung Rosche, Abbildung 4

## Verkehrskonzept EDEKA – Uelzener Straße

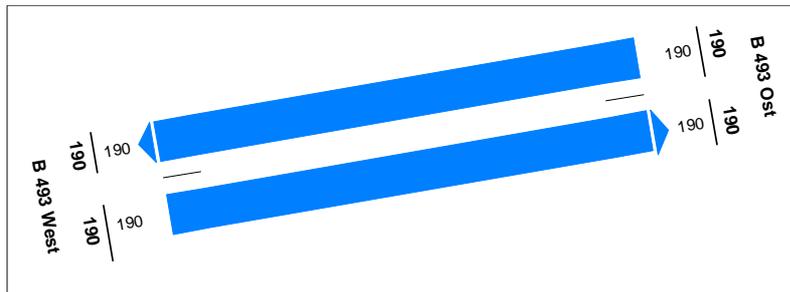


Abbildung 3: Grundbelastung für Variante 1 [Kfz/h]

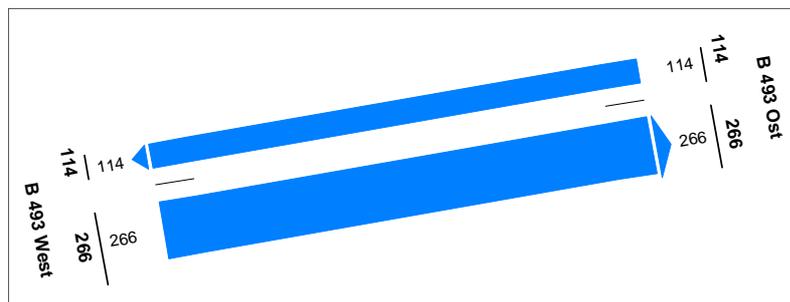


Abbildung 4: Grundbelastung für Variante 2 [Kfz/h]

### 4 VERKEHRSERZEUGUNG

ANL 2 Die Verkehrserzeugung für das geplante Untersuchungsgebiet wurde mit dem Programm *Ver\_Bau* berechnet, welches eine Abschätzung des durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugten Verkehrsaufkommens ermöglicht. Die Abschätzung erfolgt in einem integrierten Vorgehen unter Beachtung aller Verkehrsmittel für Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandelsnutzung, Freizeitnutzung, sonstige verkehrsintensive Einrichtungen inkl. Ausbildungsstätten und Mischnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass 50% des durch den EDEKA-Markt generierten Verkehrs sogenannte „Mitnahmeeffekte“ abbildet.

Der Mitnahmeeffekt für den EDEKA-Markt beruht auf der Annahme, dass es einen großen Anteil an Fahrten gibt, bei denen „Auf dem Weg nach Hause“ der Einkauf erledigt wird. Diese sind bereits der Grundbelastung 2015 (10% des DTV 2015) enthalten.

## Verkehrskonzept EDEKA – Uelzener Straße

Im Quell- und im Zielverkehr ist durch den Neubau des EDEKA-Marktes mit 153 Kfz zusätzlich in der Spitzenstunde (17.00 Uhr – 18.00 Uhr) zu rechnen. Diese zusätzlichen Fahrzeuge sind, entsprechend dem Verhältnis der Verkehrsstärken auf der Uelzener Straße, bei der Verkehrsmengenverteilung berücksichtigt worden.

Als Quellverkehr wird der vom Parkplatz „EDEKA“ abfließende Verkehr bezeichnet, der Zielverkehr ist der auf den Parkplatz zufließende Verkehr.

Die Verkehrserzeugung wurde für beide Untersuchungsvarianten berechnet.

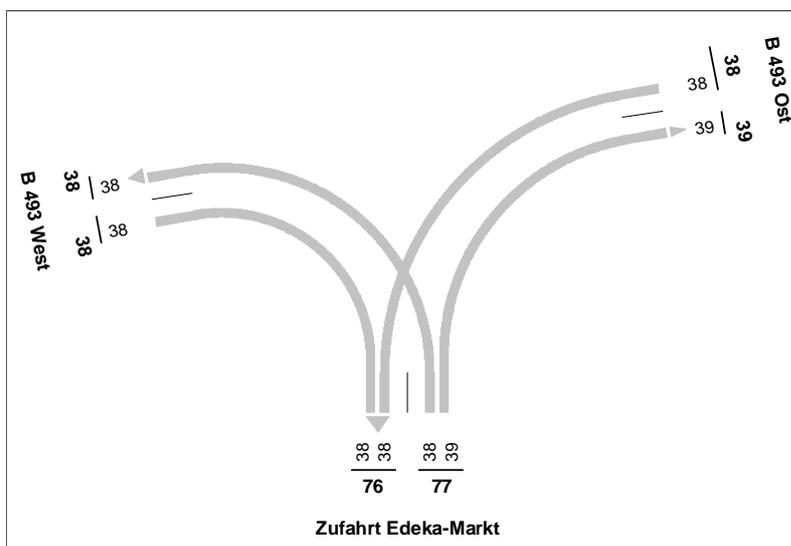


Abbildung 5: Verkehrserzeugung für Variante 1 [Kfz/h]

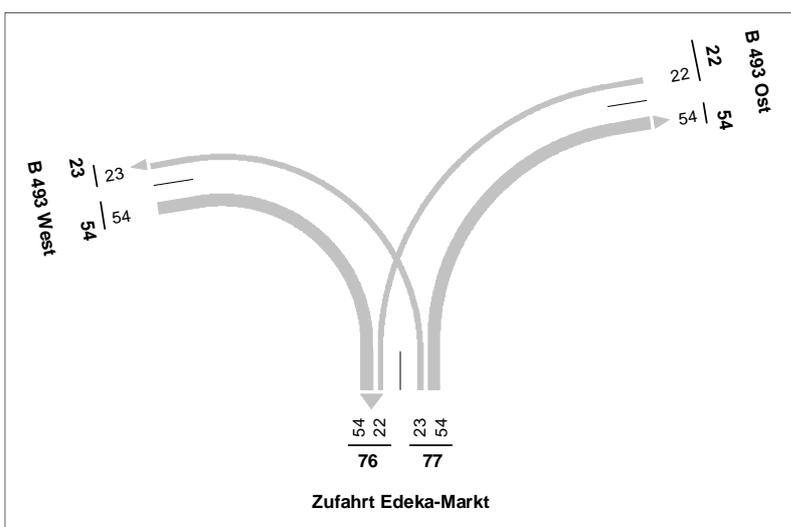


Abbildung 6: Verkehrserzeugung für Variante 2 [Kfz/h]

5 VERKEHRSELASTUNG MIT EDEKA-MARKT

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit werden für den unsignalisierten Knotenpunkt der EDEKA-Zu- und Ausfahrt auf die Uelzener Straße (B493) die zukünftigen Verkehrsbelastungen zu Grunde gelegt. Diese werden aus den Verkehrszahlen der Spitzenstunde (ermittelt aus den DTV-Werten 2015) und den Werten der Verkehrserzeugung (zusätzlich generierter Verkehr durch den EDEKA-Markt, Berücksichtigung von 50% „Mitnahmeeffekte“) berechnet. Die Verkehrsbelastungen für Variante 1 und 2 sind in den Abbildungen 7 und 8 dargestellt.

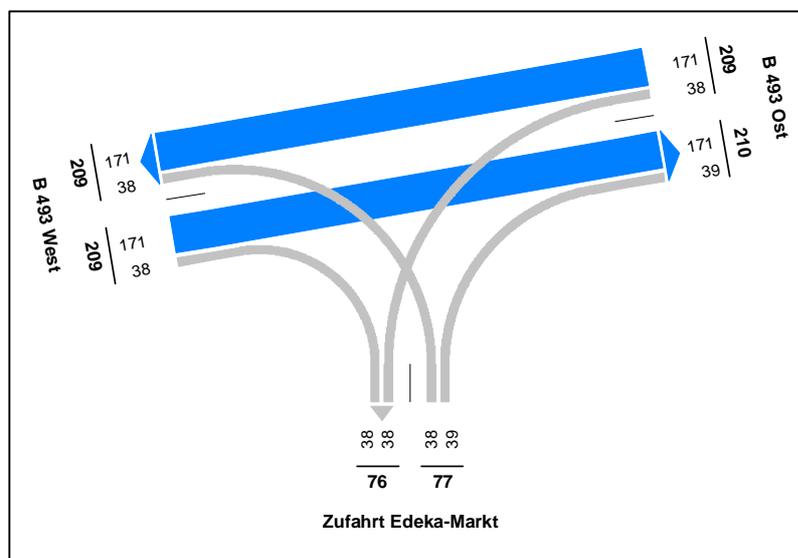


Abbildung 7: Verkehrsbelastung der Spitzenstunde mit zukünftigem EDEKA-Markt für Variante 1 [Kfz/h]

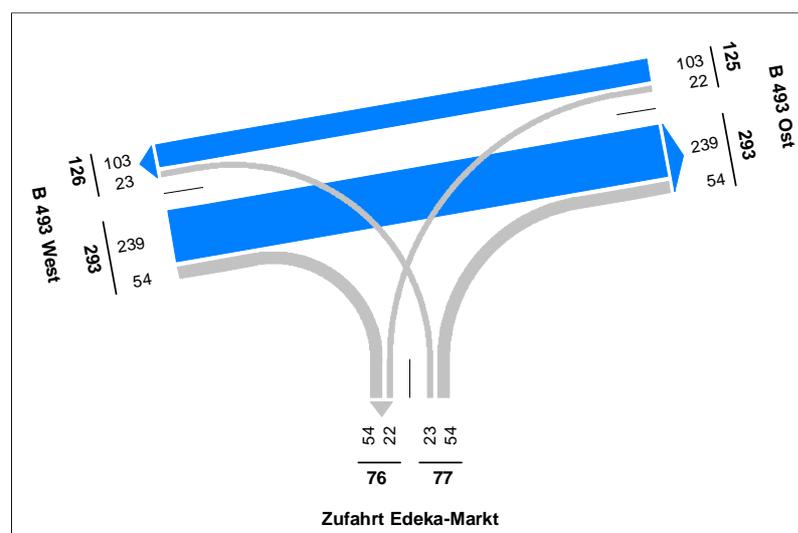


Abbildung 8: Verkehrsbelastung der Spitzenstunde mit zukünftigem EDEKA-Markt für Variante 2 [Kfz/h]

## 6 LEISTUNGSFÄHIGKEIT UELZENER STRAÙE / PARKPLATZ-EDEKA

### 6.1 QUALITÄTSKRITERIUM

Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs an unsignalisierten Knotenpunkten wird die mittlere Wartezeit der Kfz-Ströme angesehen. Dabei wird die Qualität des Verkehrsablaufs jedes einzelnen Nebenstroms getrennt ermittelt. Bei der zusammenfassenden Beurteilung der Verkehrssituation ist lt. HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) die schlechteste Qualität aller beteiligten Verkehrsströme für die Einstufung des gesamten Knotenpunktes maßgebend. Dabei haben die Qualitätsstufen folgende Bedeutung:

- Stufe A: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr kurz.
- Stufe B: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer kurz. Alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.
- Stufe C: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar. Nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf.
- Stufe D: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.
- Stufe E: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf.
- Stufe F: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen wird die Kapazität im Kfz-Verkehr überschritten. Der Rückstau wächst stetig. Die Fahrzeuge müssen bis zur Weiterfahrt mehrfach vorrücken.

## Verkehrskonzept EDEKA – Uelzener Straße

**Tabelle 1:** Einteilung der Qualitätsstufen nach HBS für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

QSV	Zulässige mittlere Wartezeit [s] im Kfz-Verkehr
A	≤ 10
B	≤ 20
C	≤ 30
D	≤ 45
E	> 45
F	_)¹)

¹) Die QSV F ist erreicht, wenn die nachgefragte Verkehrsstärke über der Kapazität liegt.

### 6.2 LEISTUNGSFÄHIGKEITSBERECHNUNG NACH HBS

ANL 3 Die Leistungsfähigkeit der Spitzenstunde ergibt nach HBS sowohl für Variante 1, als auch für Variante 2 für alle Kfz-Ströme Qualitätsstufe A. Alle durchschnittlichen Wartezeiten liegen unter 6 s. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes durch Kfz, welche zum EDEKA-Markt fahren, ist auf der Uelzener Straße nicht zu erwarten.

Die Anlieferung zum EDEKA-Markt erfolgt außerhalb der Spitzenstunde. Die Zu- und Ausfahrt ist auch für Lieferfahrzeuge ausreichend dimensioniert (siehe Schleppkurve in Anlage 1). Eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes auf der Uelzener Straße durch den Lieferverkehr ist somit nicht zu erwarten.

### Verkehrskonzept EDEKA – Uelzener Straße

#### 7 ERGEBNISSE / FAZIT

Die Zunahme der durchschnittlichen Wartezeiten ist für die Kfz der Uelzener Straße marginal ( $< 3$  s). Die Zu- und Ausfahrt zum EDEKA ist gemäß HBS-Berechnung mit dem derzeitigen Ausbauzustand der „Uelzener Straße“ für beide Untersuchungsvarianten in bester Verkehrsqualität leistungsfähig.

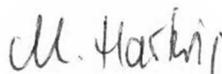
Die geplante Lage der Zu- und Abfahrt führt zu keinerlei Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes auf der Uelzener Straße. Die Breite ( $b = 12$  m zzgl. je 2 m Aufweitung) ist auf den Lieferverkehr ausgelegt (Schleppkurvennachweis siehe Lageplan in ANL 1).

Aufgestellt: Dezember 2018

brenner BERNARD ingenieure GmbH



Projektleiter,  
i.V. Dipl.-Ing. Hendrik Pierer

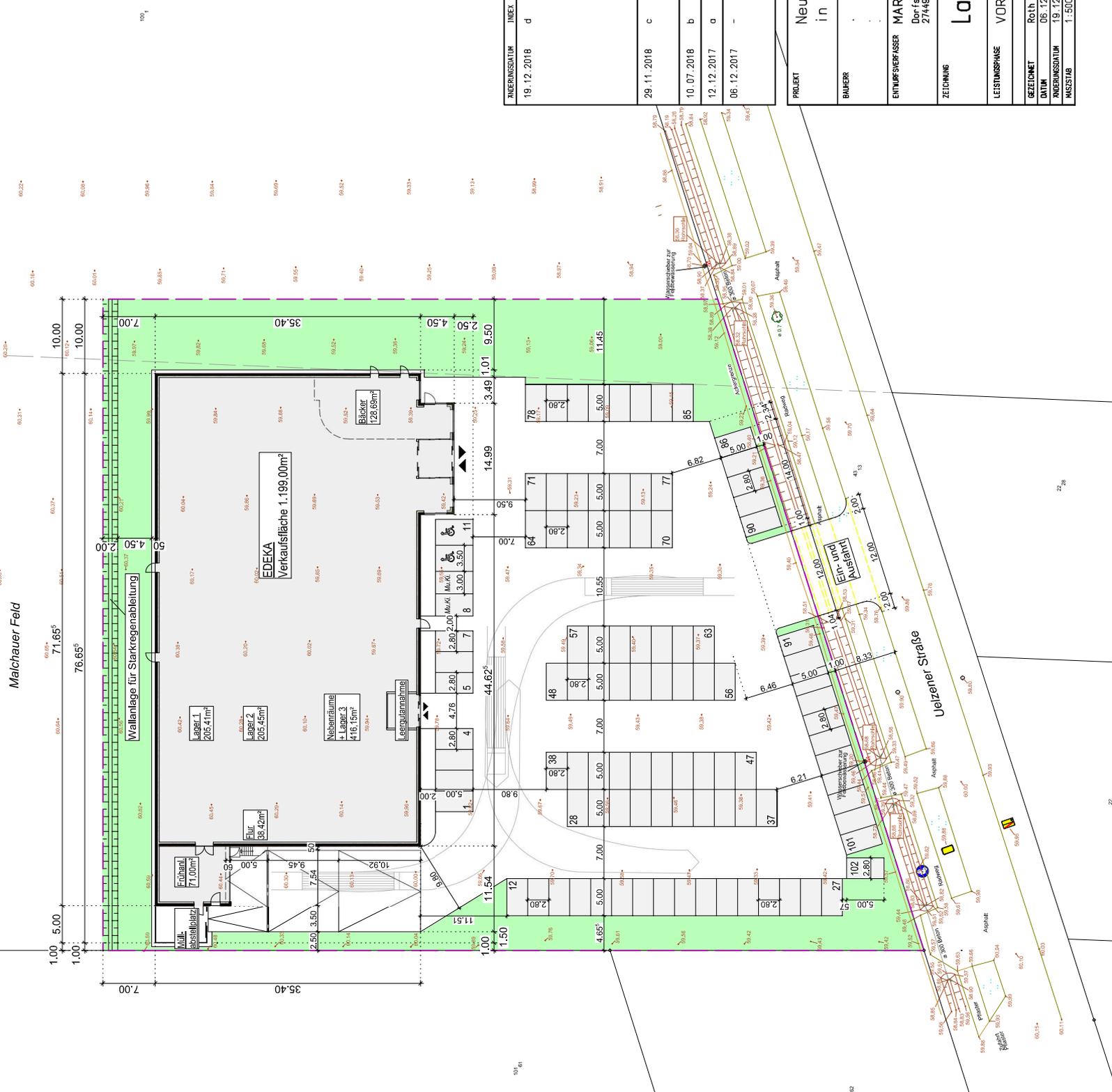


Projektingenieur,  
Madeleine Hartwig M.Eng.

## Anlage 1

Übersichtsplan EDEKA und Parkplatz





**FLÄCHEN**  
 Grundstücksgröße: ca. 8.401m<sup>2</sup>  
 Grünflächen: ca. 1.931m<sup>2</sup>  
 Pflasterflächen: ca. 4.069m<sup>2</sup>  
 Bebaute Fläche: ca. 2.401m<sup>2</sup>

ANMERKUNGSSTATUS	INDEX	ÄNDERUNG
19.12.2018	d	- Höhenlageplan Vermessung, Stand 12/2018, hinterlegt u. Festlegung westliche Grundstücksgrenze 10m ab Außenkante Gebäude - Grundstücksgrenzen u. Grünflächen angepasst - Flächenermittlung neu (Grundstück, Pflaster, Grünflächen) - Zufahrt verschoben und Festlegung b=12,00m zzgl. je 2m Aufweitung u. Grünstreifen zur westlichen Grundstücksgrenze b = 10m - Stellplätze in diesem Bereich entfernt - Stellplätze, Fahrspuren, Fahrwege LKW neu - Wall, neu, zur Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen
29.11.2018	c	- Zufahrt verschoben, Breite Zufahrt 10 statt 20m - Stellplätze, Grünflächen und Schleppkurven angepasst - Flächenermittlung Grün- u. Pflasterflächen, neu
10.07.2018	b	- Grundstücksgrenze neu, Flächenangaben ergänzt
12.12.2017	a	EG, V04, Index o. 12.12.17 hinterlegt: Änderung Tiefe Windfang
06.12.2017	-	- Variante V03a, Grundriss V04 vom 06.12.2017 hinterlegt, Stellplatzreihe am Gebäude angepasst, Ein-, Ausfahrt, 3-spurig, b = 20,0m, Stellplätze angepasst, Stellplatzreihe rechts um zwei Stellplätze erweitert, so dass Stellplatzanzahl gesamt 120 Stp.

<b>PROJEKT</b> Neubau eines EDEKA-Marktes in 29571 Rosche			
<b>BÜRO</b>			
<b>ENTWURFSVERFASSER</b> MARC KOTTKE GMBH INGENIEURBÜRO Dorfstraße 5a 27149 Kutenholz-Essel			
<b>ZEICHNUNG</b> Lageplan			
<b>LEISTUNGSSTADIUM</b> VORPLANUNG			
<b>GEZEICHNET</b> Roth	<b>VERFASST</b> 05.12.2017	<b>PROJEKT-NR.</b> -	<b>BAUTEIL-NR.</b> -
<b>DATUM</b> 05.12.2017	<b>INDEX</b> MK	<b>ZEICHN.-NR.</b> V04	<b>WERK</b> -
<b>ANMERKUNGSSTATUS</b> 19.12.2018	<b>MASSSTAB</b> 1:500		<b>INDEX</b> d

Ulzener Straße

Wallanlage für Starkregenableitung

EDEKA Verkaufsfläche 1.199,00m<sup>2</sup>

Ein- und Ausfahrt

## Anlage 2

Verkehrserzeugung



Einzelhandelseinrichtungen: Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Quellverkehr [Fahrzeuge/h\*Richtung]

Bezugswert: Mittelwert des täglichen Quellverkehrs der Summe aller Einrichtungen in Kfz

Stunde	Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für neue Öffnungszeiten						Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für alte Öffnungszeiten						Gesamt-Verkehr	Stunde
	Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr		Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr			
	Bezugswert	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Bezugswert	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw		
	740		24		13		0		0		0		777	
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	03-04
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	04-05
05-06	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	05-06
06-07	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0		0		0		0	06-07
07-08	2,65	20	0,00	0	4,74	1	0		0		0		20	07-08
08-09	4,58	34	0,20	0	9,89	1	0		0		0		35	08-09
09-10	6,55	48	2,50	1	15,59	2	0		0		0		51	09-10
10-11	8,15	60	2,40	1	22,79	3	0		0		0		64	10-11
11-12	8,81	65	2,30	1	11,04	1	0		0		0		67	11-12
12-13	9,99	74	8,70	2	11,99	2	0		0		0		78	12-13
13-14	7,79	58	15,70	4	5,57	1	0		0		0		62	13-14
14-15	6,22	46	6,20	1	10,23	1	0		0		0		49	14-15
15-16	7,47	55	8,70	2	4,17	1	0		0		0		58	15-16
16-17	9,07	67	15,80	4	2,80	0	0		0		0		71	16-17
17-18	9,89	73	16,00	4	1,19	0	0		0		0		77	17-18
18-19	10,45	77	7,00	2	0,00	0	0		0		0		79	18-19
19-20	7,24	54	8,50	2	0,00	0	0		0		0		56	19-20
20-21	1,15	8	5,10	1	0,00	0	0		0		0		10	20-21
21-22	0,00	0	0,50	0	0,00	0	0		0		0		0	21-22
22-23	0,00	0	0,20	0	0,00	0	0		0		0		0	22-23
23-24	0,00	0	0,20	0	0,00	0	0		0		0		0	23-24
Summe	100,00	740	100,00	24	100,00	13	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	777	Summe
Komment.													79	Maximum

Maximum



Einzelhandelseinrichtungen: Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Zielverkehr [Fahrzeuge/h\*Richtung]

Bezugswert: Mittelwert des täglichen Zielverkehrs der Summe aller Einrichtungen in Kfz

Stunde	Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für neue Öffnungszeiten						Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für alte Öffnungszeiten						Gesamt-Verkehr	Stunde	
	Kunden-Verkehr			Beschäftigten-V.			Kunden-Verkehr			Beschäftigten-V.					Kfz
	Bezugswert		Anteil	Bezugswert		Anteil	Bezugswert		Anteil	Bezugswert		Lkw			
	Pkw	740		Pkw	24		Pkw	13		Pkw	0				
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	00-01	
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	01-02	
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	02-03	
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	03-04	
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	04-05	
05-06	0,00	0	1,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	05-06	
06-07	0,00	0	3,60	1	0,35	0	0,35	0	0,35	0	0	0	1	06-07	
07-08	3,19	24	10,60	3	7,27	1	7,27	0	7,27	0	0	0	27	07-08	
08-09	5,53	41	35,40	8	16,67	2	16,67	0	16,67	0	0	0	52	08-09	
09-10	7,11	53	6,70	2	14,41	2	14,41	0	14,41	0	0	0	56	09-10	
10-11	8,79	65	1,90	0	19,29	3	19,29	0	19,29	0	0	0	68	10-11	
11-12	9,52	70	1,00	0	12,78	2	12,78	0	12,78	0	0	0	72	11-12	
12-13	9,25	68	4,60	1	7,63	1	7,63	0	7,63	0	0	0	71	12-13	
13-14	7,08	52	12,70	3	6,83	1	6,83	0	6,83	0	0	0	56	13-14	
14-15	5,96	44	16,10	4	11,25	1	11,25	0	11,25	0	0	0	49	14-15	
15-16	8,17	60	2,00	0	2,80	0	2,80	0	2,80	0	0	0	61	15-16	
16-17	9,22	68	1,70	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	69	16-17	
17-18	10,17	75	1,30	0	0,70	0	0,70	0	0,70	0	0	0	76	17-18	
18-19	9,75	72	1,10	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	72	18-19	
19-20	6,03	45	0,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	45	19-20	
20-21	0,23	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	2	20-21	
21-22	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	21-22	
22-23	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	22-23	
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	23-24	
Summe	100,00	740	100,00	24	100,00	13	100,00	0	0,00	0	0,00	0	777	Summe	
Komment.													76	Maximum	

Maximum



**Anlage 3**

Leistungsfähigkeitsermittlung für Variante 1 und 2



<b>Variante- vergleich</b>	<b>Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage Auswertung der Verkehrsqualität</b>
Projekt:	VTU - Neubau eines EDEKA-Marktes in Rosche
Stadt:	Rosche
Knotenpunkt:	B493 / Anbindung EDEKA-Markt
Zeitabschnitt:	Spätspitze 17:00-18:00Uhr
Bearbeiter:	J. Heimann

<b>Messergebnisse im MIV - Variante 1</b>					
<b>Zufahrt</b>	<b>Richtung</b>	<b>Verkehrsmenge [Kfz/h]</b>	<b>Kapazität [Fz/h]</b>	<b>mittl. Wartezeit [s]</b>	<b>QSV [-]</b>
B493 Ost	Gerade / Links	209	1636	2,5	A
Anbindung EDEKA-Markt	Rechts / Links	77	686	5,9	A
B493 West	Rechts / Gerade	209	1593	2,6	A

<b>Messergebnisse im MIV - Variante 2</b>					
<b>Zufahrt</b>	<b>Richtung</b>	<b>Verkehrsmenge [Kfz/h]</b>	<b>Kapazität [Fz/h]</b>	<b>mittl. Wartezeit [s]</b>	<b>QSV [-]</b>
B493 Ost	Gerade / Links	125	1636	2,4	A
Anbindung EDEKA-Markt	Rechts / Links	77	713	5,7	A
B493 West	Rechts / Gerade	293	1600	2,4	A

Bauleitplanung  
Gemeinde Rosche  
Landkreis Uelzen

**Artenschutzfachbeitrag**

Stand: 23.01.2019

---

**Auftraggeber**

Planungsbüro A. Pesel  
29482 Küsten

**Verfasser**

Planungsgemeinschaft Marienau  
Neetzetalstraße 13  
21368 Dahlem

Tel.: 05851-60 20 17  
Fax: 05851-60 20 18  
info@pgm-landschaftsplanung.de  
www.pgm-landschaftsplanung.de

Bearbeiter:  
Dipl.-Biol. Thilo Christophersen



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1 VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3 UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>7</b>
<b>4 MATERIAL UND METHODEN</b>	<b>8</b>
4.1 Datenrecherche	8
4.2 Habitatanalyse	8
4.3 Potenzialanalyse	8
4.4 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	8
<b>5 ERGEBNISSE</b>	<b>9</b>
5.1 Habitatanalyse	9
5.2 Potenzialanalyse	9
<b>6 ARTENSCHUTZPRÜFUNG</b>	<b>18</b>
6.1 Von der Planung betroffene Habitatstrukturen	18
6.2 Von der Planung betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten	18
6.3 Von der Planung betroffene, weitere besonders geschützte Arten	19
6.4 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	19
<b>7 ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>22</b>
<b>8 QUELLEN</b>	<b>23</b>

## 1 VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG

Am westlichen Ortsrand von Rosche (Landkreis Uelzen) wird auf einem Acker ein Neubau eines Edeka-Marktes mit Parkplätzen, Rangierflächen und neuer Zufahrt geplant. Hierfür soll der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde geändert (40. Änderung) und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Bebauungsplan wird für den Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in den §§ 44-45 die Belange des besonderen Artenschutzes. Die genannten Verbotstatbestände definieren Beeinträchtigungen von geschützten Arten und deren Lebensräumen, die nur unter eng gesteckten Rahmenbedingungen zulässig sind.

Ziel des Fachbeitrags ist es, mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen und Verbotstatbestände, die durch die Planung ausgelöst werden können, zu vermeiden. Zu diesem Zweck wird eine Potenzialanalyse mit einer Darstellung aller besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten, die im Untersuchungsgebiet vorkommen können, vorgenommen. Auf den Ergebnissen der Potenzialanalyse gründet die nachfolgende artenschutzrechtliche Bewertung.

Neben der Prüfung auf Vorkommen von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und europäischen Vogelarten werden auch weitere in der EU- bzw. Bundesartenschutzverordnung aufgeführte, besonders oder streng geschützte Arten betrachtet.

Erforderlichenfalls werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entwickelt und dargestellt.

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Bauleitplanung ist nicht vollzugsfähig und damit unzulässig, wenn der Planverwirklichung dauerhafte und nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung bzw. -änderung zu berücksichtigen. Folgende gesetzliche Regelungen sind maßgeblich:

Für die **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** und **europäische Vogelarten** gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

- der Tötung, Verletzung, bzw. Zerstörung oder Beschädigung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien (Nr. 1),
- der erheblichen Störung, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2) und
- der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3).

Für wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen gilt außerdem das Verbot,

- sie aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4)

Das Verbot der Tötung oder Verletzung bezieht sich auf das betroffene Individuum. Das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten betrifft die jeweils betroffenen Lebensstätten, wobei alle für den Erfolg der Reproduktion essenziellen Habitate mit einbezogen werden (funktionaler Ansatz bei der Definition der Fortpflanzungsstätte). Demgegenüber ist die lokale Population, auf die sich das Störungsverbot bezieht, gesetzlich nicht eindeutig definiert. Eine Abgrenzung ist in der Praxis nur ausnahmsweise möglich. Bei manchen Artenvorkommen lässt sich

die lokale Population gut definieren oder in Form von Dichtezentren räumlich eingrenzen (z.B. Amphibiengewässer, Fledermauswochenstuben oder -winterquartiere, Kranichrastplatz). Bei Arten mit großen Raumansprüchen (z.B. Schwarzstorch, Luchs) sind die betroffenen Individuen als lokale Population zu betrachten, bei flächenhaft vorkommenden Arten (z.B. häufige Singvogelarten) können die Vorkommen innerhalb einer naturräumlichen Einheit oder ersatzweise auch innerhalb von Verwaltungsgrenzen als lokale Population definiert werden (LANA 2010).

Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten (Nr. 3) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot der Tötung/Verletzung (Nr. 1) kann bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 (1) BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, unter bestimmten Bedingungen abgewendet werden<sup>1</sup>. Hierfür ist zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies sicherzustellen, können gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen genannt (CEF=continuous ecological functionality-measures), festgesetzt werden. Ein „räumlicher Zusammenhang“ ist für Flächen gegeben, die in enger Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und innerhalb der Aktionsradien der betroffenen Arten liegen (LANA 2010).

Bei der Prüfung der Möglichkeit einer Legalausnahme wird im vorliegenden Gutachten das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.7.2011 zur Ortsumgehung Freiberg berücksichtigt. Darin wurde festgestellt, dass die Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Zulässigkeit unvermeidbarer Tötungen oder Verletzungen von Individuen nicht dem EU-Recht entsprechen. Eine Legalausnahme, wie sie § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Eingriffe oder Verfahren nach BauGB darstellt, ist weder in der FFH-Richtlinie noch in der EU-Vogelschutzrichtlinie vorgesehen. Demnach gilt das dem Bundesnaturschutzgesetz übergeordnete EU-Recht unmittelbar.

Für alle übrigen **besonders geschützten Arten**, die ausschließlich in der Bundesartenschutzverordnung oder der EU-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) geführt sind, haben die Zugriffsverbote **keine Geltung**, wenn sie bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, im Innenbereich, im Zuge von Planaufstellungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig sind oder bei zulässigen Eingriffen auftreten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)<sup>1</sup>. Die Habitatsprüche dieser Arten sind dennoch zu berücksichtigen. Die Arten werden in der Potenzialanalyse benannt. Ggf. werden Empfehlungen formuliert, die im Gegensatz zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für die europäischen Vogelarten sowie die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie im Rahmen der Genehmigung gegen andere Belange abgewogen werden können.

Im Einzelfall ist eine **Ausnahme** von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulässig. Als Voraussetzung hierfür muss allerdings gewährleistet sein, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Auch darf Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie hierzu keine weitergehenden Anforderungen enthalten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG).

Die Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung wird in der Regel mit der Durchführung von Maßnahmen nachgewiesen, die so konzipiert sind, dass sie die betroffenen Funktionen vollumfänglich übernehmen. Die beschriebenen Maßnahmen werden als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen, FCS = *favourable conservation status* = günstiger Erhaltungszustand) bezeichnet.

---

<sup>1</sup> § 18 Abs. 2 BNatSchG verweist u.a. auf § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch ohne Bebauungsplan zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In **Anhang II der FFH-Richtlinie** werden Tierarten von gemeinschaftlichem, europäischem Interesse geführt, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie hat, eine Schädigung im Sinne des Umweltschadensgesetzes.

Eine erhebliche Schädigung liegt dabei gemäß § 19 Abs. 5 BNatSchG in der Regel nicht vor bei

- nachteiligen Abweichungen, die geringer sind als die natürlichen Fluktuationen, die für den betreffenden Lebensraum oder die betreffende Art als normal gelten,
- nachteiligen Abweichungen, die auf natürliche Ursachen zurückzuführen sind oder auf eine äußere Einwirkung im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der betreffenden Gebiete, die den Aufzeichnungen über den Lebensraum oder den Dokumenten über die Erhaltungsziele zufolge als normal anzusehen ist oder der früheren Bewirtschaftungsweise der jeweiligen Eigentümer oder Betreiber entspricht,
- einer Schädigung von Arten oder Lebensräumen, die sich nachweislich ohne äußere Einwirkung in kurzer Zeit so weit regenerieren werden, dass entweder der Ausgangszustand erreicht wird oder aber allein auf Grund der Dynamik der betreffenden Art oder des Lebensraums ein Zustand erreicht wird, der im Vergleich zum Ausgangszustand als gleichwertig oder besser zu bewerten ist.



## **4 MATERIAL UND METHODEN**

### **4.1 Datenrecherche**

Im Rahmen der Datenrecherche wird ermittelt, für welche Arten ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und ihrer Lebensraumsprüche überhaupt möglich ist und für welche Arten es Hinweise auf Vorkommen gibt. Folgende Datengrundlagen bilden die Basis für die Recherche:

- Rote Listen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Deutschlands und Niedersachsens
- Angaben aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten (THEUNERT 2008)
- Vollzugshinweise zum Schutz von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Niedersachsen (NLWKN online 2018a)
- Auswertung des LRP LK Uelzen
- allgemeine Literatur zu Ansprüchen und Verbreitung der zu untersuchenden Arten

### **4.2 Habitatanalyse**

Nach Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich für eine Reihe streng geschützter Arten die Frage nach potenziellen oder tatsächlichen Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht mit ausreichender Genauigkeit beantworten. Daher wurde das Gebiet auf einer Ortsbegehung am 06. Dezember 2018 auf die Habitateignung für diese Arten untersucht.

### **4.3 Potenzialanalyse**

Die Potenzialanalyse führt die Ergebnisse der Datenrecherche und der Habitatanalyse zusammen. Im Ergebnis wird festgestellt, welche Arten potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Dabei liegt die Zahl der möglicherweise vorkommenden Arten in der Regel deutlich über dem Wert, der sich aus einer Kartierung zur Erfassung des tatsächlichen Bestands ergeben würde.

### **4.4 Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Den potenziell vorkommenden Arten werden die Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt. Die Prüfung stellt für die jeweils betroffenen Arten fest, ob einer der drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zutrifft. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen mit einbezogen. Sofern der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt, erfolgt eine Prüfung, ob gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Erforderlichenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in die Betrachtung mit einbezogen. Können auch diese keinen Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten bewirken, schließt sich eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG an. Diese beurteilt, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art durch das Vorhaben verschlechtert. Gegebenenfalls werden hierfür Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der jeweils betroffenen Art formuliert.

## 5 ERGEBNISSE

### 5.1 Habitatanalyse

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird ausschließlich von einem Sandacker eingenommen, der bei der Biotopkartierung am 06. Dezember 2018 mit Gründünger bestanden war. Der Anbau nutzt die Fläche bis zum Tankstellengelände im Osten und zur Ruderalflur im Norden optimal aus, so dass keine Saumbiotope, Übergänge o.ä. vorhanden sind.

Im Bebauungsplan wird zusätzlich der Verkehrsraum an der Bundesstraße betrachtet. Zwischen der Bundesstraße und dem Acker wächst eine Halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (Biotoptyp **UHM**). Diese wird unterbrochen durch einen parallel verlaufenden asphaltierten Fuß- und Radweg sowie zweier Zufahrten zum Acker. Auch nördlich der Bundesstraße gehört ein ca. 1,5 m breiter Ruderalstreifen zum Plangebiet des Bebauungsplans. Das Artenspektrum setzt sich u.a. zusammen aus Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gemeinem Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*), Gemeiner Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*). Im südlichen Streifen der Halbruderalen Gras- und Staudenflur zum Acker hin befindet sich ein Entwässerungsgraben. Dieser war zum Kartierungszeitpunkt trocken und wies keine Nässezeiger auf. Aufgrund der nur sehr kurzzeitigen Wasserführung wird nicht von einer Eignung als Amphibienlaichgewässer ausgegangen. Einzelne Amphibienarten können die Fläche aber als Landlebensraum nutzen.

Auf dem Ruderalstreifen steht am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes eine Linde (*Tilia spec.*) mit einem Stammdurchmesser von 0,7 m. Baumhöhlen und größere Nester konnten beim Ortstermin zwar nicht festgestellt werden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden, so dass hier ein potenzieller Lebensraum für baumbewohnende Fledermäuse und freibrütende Vögel vorhanden ist. Weitere noch im Landschaftsrahmenplan verzeichnete Straßenbäume sind nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der geringen Habitatvielfalt im Untersuchungsgebiet mit seiner Ackerfläche und dem schmalen, ruderalisierten Saumstreifen an der Uelzener Straße ist nur mit Vorkommen einzelner, sehr störungstoleranter Vogelarten der Feldflur zu rechnen.

Die Acker- und Saumflächen bieten Kleinsäugetern und Wirbellosen geeignete Bedingungen. Auch als Landlebensraum für Amphibien ist die Fläche bedingt geeignet. Fledermäuse können die Gehölzränder an der Gebietsgrenze im Norden und im Osten zur Jagd nutzen.

### 5.2 Potenzialanalyse

#### 5.2.1 Säugetiere

Für die Artengruppe liegen für Niedersachsen Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und Angaben des NLWKN (online 2018a) vor. Verbreitungsangaben stammen darüber hinaus aus dem Fledermausinfosystem „batmap“ (NABU online 2018).

Von den in Niedersachsen aktuell vorkommenden landlebenden Säugetierarten sind 26 Arten, darunter 19 Fledermausarten, im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt.

Vorkommen der streng geschützten Arten **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*), **Luchs** (*Lynx lynx*) und **Wildkatze** (*Felis silvestris*) ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind.

Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen von **Biber** (*Castor fiber*), **Wolf** (*Canis lupus*) und **Fischotter** (*Lutra lutra*) können aufgrund der fehlenden Habitatsignung ausgeschlossen werden.

Von der osteuropäisch verbreiteten **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) gibt es für Niedersachsen Nachweise aus dem Bergland, aber auch aus der Lüneburger Heide bzw. der Göhrde. Die Art kommt in Wäldern aller Art vor, bisweilen auch in Knicks, Gebüsch und Brachen, soweit diese in der Nähe größerer Wälder liegen. Aufgrund der hohen Störungsintensität und dem Fehlen für die Art geeigneter Gehölze im Untersuchungsgebiet ist aber nicht mit einem Vorkommen im Untersuchungsgebiet zu rechnen.

Das Untersuchungsgebiet weist für einige Fledermausarten bedingt geeignete Habitatstrukturen auf (Tabelle 1). Eine Linde als Altbaumbestand mit möglichem Höhlenangebot als potenzieller Lebensraum ist im Gebiet vorhanden. Vorkommen von Tagesverstecken und Quartieren im Gebiet sind also möglich. Gebäudebewohnende Arten finden allerdings keine Quartierstrukturen vor. Als Jagdgebiet ist das Untersuchungsgebiet für Fledermäuse aufgrund seiner intensiven agrarischen Nutzung nicht besonders attraktiv, da kaum ein Nahrungsangebot zu erwarten ist. Nur die randlichen Strukturen mit dem Gebüschstreifen am Rand der Tankstelle und am Ortsrand im Norden stellen ein potenzielles Nahrungsgebiet dar. Als lineare Struktur können Fledermäuse diesen Randbereich als Jagdroute und Flugstraße nutzen.

Tabelle 1: Potenzielle Vorkommen von Fledermausarten

Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*		Potenzial**	
		Nds.	D	Tagesverstecke, Quartiere	Jagdgebiet, Flugstraße
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	1	2	-	J
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	T, S	J, F
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	2	-	J, F
Brandtfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	V	-	J
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	-	-	F
Gr. Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	V	-	J, F
Kl. Bartfledermaus	<i>M. mystacinus</i>	2	V	-	J
Fransenfledermaus	<i>M. nattereri</i>	2	-	-	J, F
Gr. Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	2	D	-	J
Kl. Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	1	V	-	J
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	2	-	B, T, S	J, F
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	T	J, F
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	N	-	T	J, F
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	2	V	-	J

\* Rote Liste-Status: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste der Roten Liste, N = Status noch unbekannt, II Gefährdeter Gast/Überwinterer, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten unzureichend

\*\* W = Winterquartier, S = Sommerquartier, T = Tagesversteck, B = Balz-/Paarungsquartier, Wo = Wochenstube; J = Jagdgebiet, F = Flugstraße

Die **Bechsteinfledermaus** (*Myotis bechsteinii*) besiedelt strukturreiche Wälder und zum Teil auch Streuobstwiesen. Die Winterquartiere liegen meist in Höhlen. Die Sommerquartiere dieser heimlichen Art befinden sich in Baumhöhlen, Fledermauskästen und manchmal auch an Gebäuden. Sie ist in Niedersachsen zwar sehr selten, kommt aber im Landkreis Uelzen vor. Eine Nutzung des Gebietes zur Jagd und als Flugstraße ist daher nicht vollständig auszuschließen.

Die **Brandtfledermaus** (*Myotis brandtii*) bevorzugt Feuchtwaldhabitats, wo sie gern in Gewässernähe jagt. Als Sommerquartiere nutzt sie Baumhöhlen oder Gebäude. Im Winter findet man Brandtfledermäuse in unterirdischen Quartieren. Im Untersuchungsgebiet ist eine Nutzung als Jagdgebiet durch die Art möglich.

Das **Braune Langohr** (*Plecotus auritus*) kommt in Waldgebieten, Parks, Gärten und Gebüschlandschaften vor. Dabei werden meist siedlungsferne, ungestörte Bereiche bevorzugt, da die Art empfindlich gegenüber Lärm- und Lichtemissionen ist. Als Winterquartiere werden feuchte Keller, Tunnel, Stollen und z.T. auch Gebäude, seltener Baumhöhlen genutzt. Im Sommer werden Baumhöhlen und Fledermauskästen oder auch großräumige Dachböden bewohnt. Die Art ist in Niedersachsen weit verbreitet. Im Untersuchungsgebiet ist eine Nutzung als Jagdgebiet möglich.

Die **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*) ist in ganz Niedersachsen verbreitet und bewohnt bevorzugt den Siedlungsraum. Sowohl Wochenstuben als auch einzeln lebende Männchen finden sich in Spalten und Hohlräumen in und an Gebäuden. Die Art kommt aber manchmal auch in Waldgebieten vor und ist auch in Baumhöhlen zu finden. Sie wechselt im Jahresverlauf häufig ihre Quartiere innerhalb eines Quartiersverbunds. Die Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus liegen überwiegend in offener oder halboffener Landschaft. Flugbewegungen erfolgen oft regelmäßig geradlinig entlang festgelegter Strecken (Flugstraßen) über der Vegetation oder im freien Luftraum. Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist möglich. Im Baumbestand können sich Männchenquartiere sowie Tagesverstecke im Sommer befinden.

Die **Fransenfledermaus** (*Myotis nattereri*) besiedelt Spalten an Gebäuden, Fledermauskästen und Baumhöhlen. Neben Wäldern werden auch landwirtschaftliche Bereiche mit Viehhaltung genutzt. Im Winter wird die Art überwiegend in Höhlen, Kellern und Stollen gefunden. Die Jagd findet meist in geringer Höhe nah an der Vegetation, bisweilen auch in Viehställen statt. Die Art gilt als ortstreu. Im Untersuchungsgebiet ist eine Nutzung als Jagdgebiet und Flugstraße möglich.

Das **Graue Langohr** (*Plecotus austriacus*) kommt in Niedersachsen vor allem im Süden und Osten vor. Die Art besiedelt Dachstühle innerhalb von Siedlungsräumen. Im Winter ist sie in Kellern, Höhlen und Stollen zu finden. Die Jagd findet nahe an der Vegetation in strukturreichen Siedlungsgebieten statt. Die Art ist sehr ortstreu und vollzieht nur sehr kleinräumige Wanderungen. Vorkommen sind aus dem Landkreis Uelzen nur südlich von Uelzen bekannt. Aufgrund der Ortstreue und der geringen Wanderungsaktivität wird eine Nutzung des Untersuchungsgebietes zur Jagd ausgeschlossen.

Der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*) bewohnt Wald, waldartige Parks und baumreiche Siedlungsgebiete. Dort bezieht er besonders in Gewässernähe Baumhöhlen oder Fledermauskästen. Als Winterquartier werden neben Gebäuden auch Baumhöhlen aufgesucht. Zur Zugzeit ist die Art bisweilen in großer Anzahl zu beobachten. Dann werden Zwischenquartiere besetzt, die auch an höheren Gebäuden liegen. Die Art besitzt große Aktionsräume, so sind die Jagdgebiete oft 10 km und weiter von den Quartieren entfernt. Flug- und Jagdbewegungen erfolgen in der Regel im freien Luftraum und meist in größerer Höhe. Im Gebiet ist eine Nutzung zur Jagd möglich.

Das **Große Mausohr** (*Myotis myotis*) kommt in Nordostniedersachsen zerstreut vor. Es besiedelt halboffene, wärmebegünstigte Landschaften und bewohnt im Sommer große Dachstühle. Männchen sind auch in Baumhöhlen und Fledermauskästen zu finden. Zur Überwinterung werden Stollen und Keller aufgesucht. Die Jagd erfolgt meist im tiefen Suchflug in Wäldern mit armer Bodenvegetation. Die dem Untersuchungsgebiet am nächsten liegende, bekannte Kolonie liegt in Schnega. Da die Art zur Jagd Flächen in teilweise über 20 km Entfernung von der Wochenstube aufsucht, ist eine Nutzung als Jagdgebiet und Flugstraße im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen.

Die **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) bevorzugt als Lebensraum halboffene Kulturlandschaften. Als Sommerquartiere nutzt sie vorwiegend Spalten und Nischen an Gebäuden. Im Winter werden Keller als Quartier genutzt. Eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet durch die Art ist möglich.

Der **Kleine Abendsegler** (*Nyctalus leisleri*) bewohnt meist Baumhöhlen und nur selten Gebäude. Auch den Winter verbringt die Art in Baumhöhlen, jedoch meist in südlicheren Regionen. Im östlichen Niedersachsen ist sie verbreitet. Sie nutzt zur Jagd den freien Luftraum und vollzieht großräumige saisonale Wanderungen. Eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet ist nicht auszuschließen.

Die **Mopsfledermaus** (*Barbastella barbastellus*) besiedelt strukturreiche Wälder. Sie ist in Niedersachsen zwar sehr selten, kommt aber im Landkreis Uelzen vor. Eine Nutzung des Gebietes zur Jagd ist möglich.

Die in der Roten Liste Niedersachsens nicht bewertete **Mückenfledermaus** (*Pipistrellus pygmaeus*) besiedelt ähnlich wie die Zwergfledermaus Gebäudenischen. Anscheinend tritt sie aber häufiger als diese auch in Baumspalten auf, wo sie teilweise auch überwintert. Sie bevorzugt als Jagdgebiet gehölzreiche Landschaften in Siedlungs- und Gewässernähe. Das Jagdverhalten deckt sich offenbar weitgehend mit dem der Zwergfledermaus. Eine Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet und Flugstraße ist möglich. Tagesverstecke sind im Baumbestand nicht auszuschließen.

Die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) tritt in Niedersachsen landesweit zerstreut auf. Die nordosteuropäischen Populationen suchen Norddeutschland jährlich zur Migrationszeit im Herbst in großer Zahl auf. Auch Wochenstuben sind regelmäßig anzutreffen. Als baumbewohnende Art wird die Rauhautfledermaus vorwiegend in Wäldern angetroffen, nutzt aber auch Parklandschaften und Gewässer als Jagdhabitat. Zur Migrationszeit bezieht sie meist stationäre Balzquartiere, die in Baumhöhlen oder an Gebäuden liegen können. Nischen, z.B. in Gebäuden, an Holzverschalungen oder in aufgeschichteten Holzstapeln können teilweise zur Überdauerung der kalten Jahreszeit genutzt werden. Eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet und Flugstraße ist möglich. Im Untersuchungsgebiet sind in der Linde Balzquartiere im Spätsommer und Tagesverstecke über-sommernder Individuen möglich.

Die **Wasserfledermaus** (*Myotis daubentonii*) ist in Niedersachsen weit verbreitet. Bei der Jagd ist sie eng an Wasserflächen gebunden, die im Tiefflug überflogen werden. Sommerquartiere werden oft in Gewässernähe in Baumhöhlen, Winterquartiere in Höhlen und Kellern bezogen. Die Männchen übersommern auch zeitweise in Höhlen und Kellern. Die Art legt bei ihren saisonalen Wanderungen meist kürzere Entfernungen unter 150 km zurück. Eine Nutzung des Gebietes als Flugstraße möglich.

Die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) ist weit verbreitet. Sie kommt in nahezu allen Landschaften vor, bevorzugt aber siedlungsnaher Bereiche mit halboffenem Gelände. Als Quartier dienen Gebäudenischen aller Art, Dachböden und selten auch Baumhöhlen. Sie jagt meist strukturnah, z.B. an Gehölzen, Gewässern oder Straßenlaternen. Es sind aber auch Flugbewegungen in größerer Höhe dokumentiert. Im Spätsommer/Herbst findet die Flugbalz der Männchen in abgegrenzten Balzrevieren statt. Eine Nutzung als Jagdgebiet und Flugstraße ist im Untersuchungsgebiet möglich. Vorkommen von Tagesverstecken sind im Baumbestand möglich.

Vorkommen folgender Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung oder fehlender geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten:

Die **Zweifarbflödermaus** (*Vespertilio murinus*) kommt verbreitet im Harz und zerstreut im sonstigen Bergland sowie im östlichen Tiefland vor. Als Quartier dienen Felsspalten sowie Spalten und Zwischendächer an Gebäuden. Quartiere in Baumhöhlen und Fledermauskästen sind selten. Im Spätherbst wird die Art bei der Balz oft an Hochhäusern in Städten angetroffen. Die Jagdgebiete liegen im freien Luftraum (10-40 m Höhe), oft in Gewässernähe oder über Offenland, selten über Wald. Vorkommen sind aus dem Landkreis Uelzen nicht bekannt.

Vorkommen der **Nordfledermaus** (*Eptesicus nilsonii*) beschränken sich in Niedersachsen weitgehend auf den Harz. Die Art bewohnt Fichtenwälder, die mit Laubwald durchsetzt sind.

Von der seit 2005 als eigene Art geführten **Nymphenfledermaus** (*Myotis alcathoe*) gibt es nur wenige Funde in Niedersachsen. Die Art scheint, soweit bekannt, dicht mit Laubbäumen bewachsene Bachläufe und forstwirtschaftlich wenig beeinflusste Hartholzauen als Lebensraum zu bevorzugen. Vorkommen in Niedersachsen beschränken sich bislang weitgehend auf den Harz.

Die **Teichfledermaus** (*Myotis dasycneme*) kommt in Niedersachsen regional auch im Tiefland vor. Sie jagt an größeren Gewässern, z.B. an der Mittelelbe. Aus der Umgebung des Untersuchungsgebietes sind aber keine Vorkommen der Art bekannt.

Aus der Kategorie der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders geschützten Säugetierarten sind Vorkommen aus den Gruppen Spitzmäuse und Altweltmäuse (Murinae) sowie von Braunbrustigel und Maulwurf möglich.

### 5.2.2 Vögel

Für die **Brutvögel** Niedersachsens liegen eine Rote Liste von KRÜGER & NIPKOW (2015) sowie der Brutvogelatlas des NLWKN vor (KRÜGER et al. 2014).

Für das Untersuchungsgebiet ist von einer Brutvogelgemeinschaft auszugehen, die sich aus anpassungsfähigen und störungstoleranten Arten der offenen Feldflur zusammensetzt. In Tabelle 2 werden die potenziellen Brutvogelarten des Gebietes aufgeführt.

Auf den Flächen des Untersuchungsgebietes sind potenziell Vorkommen von Arten aus der Gilde der **Freibrüter** zu erwarten, die in der Linde am Straßenrand einen Brutplatz finden könnten. Mögliche Arten sind Buchfink, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube und Türkentaube.

Aus der Gruppe der **Gebäudebrüter** sind keine Vorkommen möglich.

Aus der Gilde der **Bodenbrüter** sind auf dem Sandacker je nach Anbaufrucht Brutvorkommen der in Niedersachsen verbreiteten Arten Goldammer und Wiesenschafstelze möglich. Als Arten der Roten Listen sind Vorkommen von **Feldlerche** und **Ortolan** nicht auszuschließen. Aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes ist aber allenfalls mit jeweils einem Brutpaar zu rechnen.

Aus der Gilde der **Höhlen- und Nischenbrüter** sind im Gebiet Vorkommen der allgemein verbreiteten und störungstoleranten Arten Blaumeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kleiber und Kohlmeise möglich. Hinzu kommt mit dem **Star** eine Art der Roten Listen.

Aus der Gruppe der **Wasservögel, Greifvögel und Eulen** sind keine Arten zu erwarten. Als **Gastvogelhabitat** besitzt das Untersuchungsgebiet aufgrund der Siedlungsnähe und der Störungen durch den Verkehr an der Tankstelle keine besondere Bedeutung.

Tabelle 2: Potenzielle Brutvögel des Untersuchungsgebiets

Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste*	
		Nds.	D
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	-	-
Eichelhäher	<i>Glandarius garrulus</i>	-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-
<b>Feldlerche</b>	<b><i>Alauda arvensis</i></b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-
<b>Ortolan</b>	<b><i>Emberiza hortulana</i></b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-
<b>Star</b>	<b><i>Sturnus vulgaris</i></b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-

fett: Arten, die auf den Roten Listen Niedersachsens/Deutschlands geführt sind (KRÜGER & NIPKOW 2015, GRÜNEBERG et al. 2015)

\*Rote Liste: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste der Roten Liste

### 5.2.3 Amphibien

Für die Artengruppe liegen auf Bundeslandebene Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und eine Rote Liste (PODLUCKY & FISCHER 2013) vor.

Alle heimischen Amphibienarten fallen unter den besonderen Artenschutz. 13 Arten dieser Gruppe sind zudem nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Von diesen kommen elf in Niedersachsen autochthon vor. Im Untersuchungsgebiet gibt es keine als Laichhabitat für Amphibien geeigneten Gewässer. Auch die Versickerungsmulde auf dem benachbarten Tankstellengelände stellt kein potenzielles Laichgewässer dar, da es keine Hinweise auf nennenswerte, für Amphibien ausreichende und dauerhafte Wasserstände gibt.

Vorkommen von **Moorfrosch** (*Rana arvalis*) und **Kammolch** (*Triturus cristatus*) sind mangels geeigneter von Laichgewässern im Untersuchungsgebiet und in der engeren Umgebung nicht zu erwarten. Auch potenzielle Landlebensräume sind nicht zu erwarten.

Für die in der weiteren Umgebung des Untersuchungsgebietes nachgewiesenen Arten **Kreuzkröte** (*Bufo calamita*), **Knoblauchkröte** (*Pelobates fuscus*), **Kleiner Wasserfrosch** (*Pelophylax lessonae*) und **Laubfrosch** (*Hyla arborea*) sind die Habitatstrukturen des Untersuchungsgebietes nicht geeignet, so dass Vorkommen nicht zu erwarten sind.

Vorkommen von **Rotbauchunke** (*Bombina bombina*), **Gelbbauchunke** (*Bombina variegata*), **Wechselkröte** (*Bufo viridis*), **Geburtshelferkröte** (*Alytes obstetricans*) und **Springfrosch** (*Rana dalmatina*) sind aus der weiteren Umgebung nicht bekannt. Sie sind daher im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind Vorkommen von Teichmolch, Grasfrosch, Teichfrosch und Erdkröte insofern möglich, als dass sie die Randbereiche des Untersuchungsgebiets als Landlebensraum nutzen können.

#### 5.2.4 Reptilien

Für die Artengruppe liegen auf Bundeslandebene Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und eine Rote Liste (PODLUCKY & FISCHER 2013) vor. Alle heimischen Reptilienarten fallen unter den besonderen Schutz der Bundesartenschutzverordnung. Von den acht streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) und die **Schlingnatter** (*Coronella austriaca*) in Niedersachsen heimisch.

Beide Arten bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte. Aufgrund der hohen Störungintensität, der ungeeigneten Habitatausstattung und der kleinklimatischen Situation ist mit Vorkommen der Zauneidechse und der sehr seltenen Schlingnatter im Gebiet nicht zu rechnen.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind keine dauerhaften Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse möglich.

#### 5.2.5 Fische und Rundmäuler

Mit dem **Stör** (*Acipenser sturio*), dem **Donau-Kaulbarsch** (*Gymnocephalus baloni*) und dem **Nordseeschnäpel** (*Coregonus oxyrinchus*) sind drei Fischarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Sie sind nicht im Gebiet zu erwarten.

Auch aus der Kategorie der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders geschützten Arten können keine Vertreter der Artengruppe im Untersuchungsgebiet vorkommen.

#### 5.2.6 Libellen

Für Libellen liegen für Niedersachsen eine Rote Liste (ALTMÜLLER & CLAUSNITZER 2010) und Verbreitungsdaten (THEUNERT 2008) vor.

Unter den Schutz von Anhang IV der FFH-Richtlinie fallen acht Libellenarten, von denen aktuell sieben in Niedersachsen vorkommen:

- Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*)
- Östliche Moosjungfer (*Leucorrhinia albifrons*)
- Zierliche Moosjungfer (*Leucorrhinia caudalis*)
- Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*)
- Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*)
- Grüne Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*)
- Sibirische Winterlibelle (*Sympecma paedisca*)

Alle diese Arten stellen gehobene Ansprüche an die Struktur und Habitatausstattung ihrer Lebensräume, die das Untersuchungsgebiet nicht erfüllt. Bodenständige Vorkommen dieser Arten sind daher nicht zu erwarten.

Auch aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind keine Vorkommen im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

#### 5.2.7 Käfer

Für die Gruppe der Laufkäfer liegt eine Rote Liste Niedersachsens von ASSMANN et al. (2002) vor. Die Potenzialanalyse basiert weiterhin auf Angaben von THEUNERT (2008) und GÜRLICH et al. (1995). Weitere Angaben zu Verbreitung und Habitatpräferenzen der Arten stammen aus KLAUSNITZER et al. (2016), ZAHRADNIK (1985), WACHMANN et al. (1995) und MÜLLER-MOTZFELD (2004).

Anhang IV der FFH-Richtlinie enthält neun Vertreter dieser Artengruppe, von denen zwei aktuell in Niedersachsen vorkommen.

Der zu den Blatthornkäfern zählende **Eremit** (*Osmoderma eremita*) bewohnt alte Laubbäume, vor allem Eichen, Buchen, Linden, Weiden und Obstbäume, sofern diese besonnte Bereiche mit Höhlen und darin liegenden Mulmkörpern aufweisen. Die Art ist in Niedersachsen sehr selten, Funde sind vor allem aus dem Bergland und dem Nordosten des östlichen Tieflandes bekannt. Im Untersuchungsgebieten ist sie mangels geeigneter Habitatbäume nicht zu erwarten. Auch vom ebenfalls sehr seltenen, an Alteichen lebenden **Großen Heldbock** (*Cerambyx cerdo*) sind keine Vorkommen im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

Die Arten **Breitrand** (*Dytiscus latissimus*) und **Schmalbindiger Breitflügeltauchkäfer** (*Graphoderus bilineatus*) aus der Familie der Schwimmkäfer (Dytiscidae) wurden im östlichen Niedersachsen seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr nachgewiesen. Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind daher auszuschließen.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, geschützten Arten sind Vorkommen von Vertretern aus den Familien der Bock-, Pracht- und Laufkäfer möglich.

### 5.2.8 Schmetterlinge

Für Schmetterlinge liegen für Niedersachsen Verbreitungsangaben (THEUNERT 2008) und eine Rote Liste (LOBENSTEIN 2004) vor.

Der Anhang IV der FFH-Richtlinie umfasst 17 in Deutschland heimische Schmetterlingsarten. Für vier dieser Arten sind aktuelle Vorkommen im Bundesland bekannt. Der **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*) besiedelt feuchte Stauden- und Pionierfluren und benötigt Futterpflanzen aus der Familie der Nachtkerzengewächse, wobei Weidenröschen (*Epilobium sp.*) bevorzugt werden. Bisweilen kommen Einflüge aus südlicheren Gebieten vor, dauerhafte Populationen der Art sind aus Niedersachsen aber nicht bekannt. Auch kommen geeignete Habitate oder Futterpflanzen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Auch Vorkommen der Arten **Großer Feuerfalter** (*Lycaena dispar*), **Schwarzfleckiger Ameisenbläuling** (*Macaulinea arion*) und **Dunkler Wiesenknopfläuling** (*Macaulinea nausithotus*) sind aufgrund ihrer gehobenen Habitatansprüche auszuschließen.

Auch aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen keine Vorkommen zu erwarten.

### 5.2.9 Mollusken

Für Mollusken liegen Verbreitungsdaten bei THEUNERT (2008) vor.

Von den drei in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten ist die **Gebänderte Kahnschnecke** (*Theodoxus transversalis*) in Niedersachsen nicht natürlich verbreitet. Die **Gemeine Flussmuschel** (*Unio crassus*) ist in ihrer Verbreitung an klare Fließgewässer, die **Zierliche Tellerschnecke** (*Anisus vorticulus*) an naturnahe Kleingewässer gebunden. Entsprechende Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Vorkommen sind daher nicht möglich.

Auch aus der Kategorie der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen im Gebiet auszuschließen.

### 5.2.10 Pflanzen

Für Farn- und Blütenpflanzen sowie für Moose liegen Rote Listen (KOPERSKI 2011, GARVE 2004) und Verbreitungsdaten (THEUNERT 2008) vor.

Von den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Gefäßpflanzenarten kommen sechs aktuell noch in Niedersachsen vor. Der **Schierlings-Wasserfenchel** (*Oenanthe conioides*) ist eine endemische Art an der Tide-Elbe. **Kriechender Scheiberich** (*Apium repens*) und **Schwimmendes Froschkraut** (*Luronium natans*) sind Pionierarten auf zeitweise überschwemmten Schlammböden. Der **Frauenschuh** (*Cypripedium calceolus*) kommt nur noch zerstreut und vor allem im Bergland vor. Der **Prächtige Dünnfarn** (*Trichomanes speciosum*) kommt nur noch im Leinebergland vor. Das **Vorblattlose Leinkraut** (*Thesium ebracteatum*) ist nur noch bei Buchholz nachgewiesen. Für das Untersuchungsgebiet sind Vorkommen dieser Arten nicht zu erwarten.

Aus der Kategorie der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders oder streng geschützten Arten sind ebenfalls keine autochthonen Vorkommen zu erwarten.

### 5.2.11 Weitere Artengruppen

Folgende Artengruppen beinhalten lediglich besonders oder streng geschützte Arten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt sind und damit nicht dem europarechtlich strengen Schutz unterliegen:

- Heuschrecken
- Netzflügler
- Spinnen
- Krebse
- Nesseltiere, Schwämme und Stachelhäuter
- Hautflügler

Aus der Artengruppe der Hautflügler sind Vorkommen von Bienen und Hummeln (Apoidae) sowie der Hornisse (*Vespa crabro*) möglich. Vorkommen von Vertretern der übrigen Artengruppen sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG haben für diese Arten keine Geltung (Kap. 2). Dies gilt auch für in diesem Gutachten nicht näher behandelte Arten aus den Gruppen der Pilze und Flechten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt sind.

## 6 ARTENSCHUTZPRÜFUNG

### 6.1 Von der Planung betroffene Habitatstrukturen

Die Realisierung der Planung bewirkt den Verlust von Acker- und Ruderalflächen durch die Ansiedlung eines Supermarktes. Die Festsetzung ermöglicht den Bau eines Verkaufsgebäudes, Parkplätzen sowie Lager- und Betriebsflächen.

### 6.2 Von der Planung betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten

Die in Kapitel 5.2 aufgeführten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommen, werden in

Tabelle 3 aufgeführt.

Tabelle 3: Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten

Artengruppe	Name	Wissenschaftlicher Name
Vögel	Auf den Roten Listen Niedersachsens und Deutschlands geführte Arten	
	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>
	Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>
	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
	13 weitere verbreitete und ungefährdete Arten	
Säugetiere	Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>
	Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>
	Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>
	Brandtfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
	Gr. Mausohr	<i>Myotis myotis</i>
	Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>
	Kl. Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>
	Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>
	Gr. Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>
	Kl. Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>
	Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	

### 6.3 Von der Planung betroffene, weitere besonders geschützte Arten

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders geschützten Arten sind Vorkommen aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Käfer und Hautflügler möglich (Tab. 4).

Tabelle 4: Nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte, besonders geschützte Arten/Artengruppen

Artengruppe	Name	Wissenschaftlicher Name
Säugetiere	Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</i>
	Europäischer Maulwurf	<i>Talpa europaea</i>
	Unterfam. Altweltmäuse	Murinae
	Familie Spitzmäuse	Soricidae
Amphibien	Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>
	Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>
	Teichfrosch	<i>Pelophylax „esculentus“</i>
	Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>
Käfer	Familie Bockkäfer	Cerambycidae
	Familie Prachtkäfer	Buprestidae
	Familie Laufkäfer	Carabidae
Hautflügler	Fam. Bienen und Hummeln	Apidae
	Hornisse	<i>Vespa crabro</i>

Für diese Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 ff BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung nicht (Kap. 2). Sie werden aber im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen bzw. der Tötung oder Verletzung von Individuen sind nicht erforderlich.

### 6.4 Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

#### 6.4.1 Artengruppe Fledermäuse

##### a) Tötung oder Verletzung von Individuen

Die Gefahr der Tötung oder Verletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Realisierung der Planung besteht vor allem für flugunfähige Jungtiere zur Wochenstubenzeit sowie bei der Zerstörung oder Beschädigung von Winterquartieren. Eine entsprechende Gefährdung für die in Tabelle 3 aufgeführten Fledermausarten besteht, da potenziellen Tagesverstecke und Sommerquartiere in der von der Umnutzung betroffenen Fläche vorhanden sind. Diese befinden sich ausschließlich in der Linde auf dem Straßenrandstreifen am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Dieser Baum wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird für die Artengruppe nicht verwirklicht, sofern nicht in den Baumbestand eingegriffen wird.

##### b) Erhebliche Störung

Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der in Tabelle 3 aufgeführten Fledermausarten auswirkt, ist insbesondere gegeben, wenn sich die Mortalitätsrate erhöht oder die Reproduktion behindert wird. Als Störungsquellen kommen anlage-, bau- und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen oder Vibrationen im Umfeld von Quartieren (insbesondere Wochenstuben) sowie bedeutsamen Jagdgebieten und Flugwegen in Frage. Es besteht die Möglichkeit, dass die Linde am Rande des Untersu-

chungsgebietes als Quartier und Randstrukturen des Untersuchungsgebietes als Leitlinie von jagenden Fledermäusen genutzt werden. Aufgrund der nur vorübergehenden Störung während der Bauarbeiten in der Hellphase, ist baubedingt jedoch nicht mit erheblichen Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Fledermausarten zu rechnen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht mit über das bisherige Maß hinaus reichenden Beeinträchtigungen der Linde als Straßenbaum und entlang der Randflächen des Untersuchungsgebietes zu rechnen.

Durch die Realisierung der Planung ist eine erhebliche Störung i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erwarten.

### **c) Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Im von der Umnutzung betroffenen Bereich sind Lebensstätten in Form von Tagesverstecken und Sommerquartieren der in Tabelle 3 aufgeführten Fledermausarten potenziell nur in der Linde am nordwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes vorhanden. Auch sind keine essenziellen Nahrungshabitats für außerhalb des Änderungsbereichs liegende Quartiere von der Nutzungsänderung betroffen.

Da die Linde als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von der Planung nicht betroffen ist, ist nicht mit dem Eintreten des Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu rechnen. Eine Prüfung, ob auch nach einem möglichen Verlust die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, ist nicht erforderlich.

Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse ist nicht erforderlich.

## **6.4.2 Artengruppe Vögel**

### **a) Tötung oder Verletzung von Individuen**

Das artenschutzrechtliche Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit für nicht flügge Jungvögel oder Gelege der in

Tabelle 3 genannten Arten. Potenzielle Bruthabitats auf dem Acker und auf dem Ruderalstreifen im Norden sind durch Bebauung des Geländes betroffen. Die potenziell an der am Straßenrand stehenden Linde brütenden Brutvögel werden nicht beeinträchtigt, da dieser erhalten bleibt. Um die Gefahr der Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, sind Arbeiten zur Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Für Nahrungsgäste besteht durch die Planung keine Gefahr der Tötung und Verletzung.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird für die Artengruppe Vögel nicht verwirklicht.

### **b) Erhebliche Störung**

Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten auswirken, sind für im Untersuchungsgebiet vorkommende und in Niedersachsen flächenhaft verbreitete Arten nicht zu erwarten. Für die in

Tabelle 3 aufgeführten Arten der Roten Listen können erhebliche Störungen, die z.B. die Aufgabe des Brutplatzes oder eine Beeinträchtigung des Bruterfolges bewirken, vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Für Nahrungsgäste besteht durch das Vorhaben keine Gefahr der erheblichen Störung.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird somit nicht verwirklicht.

### **c) Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**

Eine Zerstörung oder Beschädigung von Brutplätzen der potenziell innerhalb der Acker- und Saumbereiche brütenden Arten Wiesenschafstelze, Ortolan und Feldlerche ist nicht auszuschließen. Für die weiteren potenziell vorkommenden Brutvogelarten ist mit keiner Zerstörung der Lebensstätten zu rechnen.

Für Wiesenschafstelze, Ortolan und Feldlerche wird geprüft, ob auch nach einem möglichen Verlust die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

### **d) Prüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Bei den potenziell vorkommenden Offenlandarten der Ackerlebensräume **Feldlerche**, **Wiesenschafstelze** und **Ortolan**, handelt es sich um Zugvogelarten, die ihre Brutreviere jährlich an wechselnden Plätzen begründen. Für die Brutplatzwahl bildet die nach der Ankunft in den Brutgebieten vorgefundene Vegetationsstruktur und damit die Art der landwirtschaftlichen Nutzung das wesentliche Kriterium. Auch bei der normalen Nutzung fällt auf potenziell geeigneten Ackerflächen wie dem überplanten Schlag z.B. bei Raps- oder Maisanbau die Habitateignung für diese Arten jahreweise vollständig aus, so dass die Vögel ihre Brutreviere auf geeigneten Flächen neu einrichten müssen.

Hinsichtlich der Siedlungsdichte ist insbesondere die Feldlerche flexibel. Diese kann bei ausreichend günstigen Bedingungen sehr hoch sein (>1 BP/ha). Daher ist auch bei einer aktuell schon vorhandenen Besiedlung der benachbarten Habitate für die potenziell im Plangebiet siedelnden einzelnen Brutpaare dieser Art, aber auch für Ortolan und Wiesenschafstelze ein Ausweichen sicher möglich. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind großräumig potenziell geeignete Bruthabitate für diese Arten vorhanden, so etwa im Nordwesten in der überwiegend strukturreichen Ackerflur in Richtung Jarlitz und Borg.

Ein signifikanter Rückgang der lokalen Brutbestände der Arten ist daher sicher auszuschließen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte bleibt für die potenziellen Brutvogelarten somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird daher nicht verwirklicht.

## 7 ZUSAMMENFASSUNG

Am westlichen Ortsrand von Rosche (Landkreis Uelzen) ist der Neubau eines Supermarktes auf einen Acker geplant. Im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche und des Bebauungsplanes „Malchauer Feld“ der Gemeinde Rosche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in den §§ 44 - 45 die Belange des besonderen Artenschutzes, die im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag behandelt werden.

Das Untersuchungsgebiet weist für eine Reihe von Vogel-, Säugetier- und Amphibienarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden für **Säugetier- und Vogelarten** unter folgenden Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt.

- Durchführung der Arbeiten zur Baufelddräumung und der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Die Linde als Straßenbaum am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes wird nicht beeinträchtigt.

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

Für potenziell vorkommende, besonders geschützte Arten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44ff BNatSchG nicht. Sie werden aber im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange berücksichtigt.

Marienau, 23. Januar 2019



Dipl.-Biol. Thilo Christophersen

## 8 QUELLEN

- ALTMÜLLER, R. & H.-J. CLAUSNITZER (2010): Rote Liste der Libellen Niedersachsens und Bremens. 2. Fassung, Stand 2007. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03. S. 212-236. Hannover.
- ASSMANN, T., W. DORMANN, H. FRÄMBS, S. GÜRLICH, K. HANKDKE, T. HUK, P. SPRICK & H. TERLUTTER (2002): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Sandlaufkäfer und Laufkäfer (Coleoptera: Cicindellidae et Carabidae) mit Gesamtartenverzeichnis, 1. Fassung vom 1.6.2002, S. 70-95. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/03.
- GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1. 3. 2004. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung. 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52/2015: 19-67. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hg.). Hilpoltstein.
- GÜRLICH, S., R. SUIKAT, W. ZIEGLER (1995): Katalog der Käfer Schleswig-Holsteins und des Niederelbegebietes. In: Verhandlungen des Vereins für Naturwissenschaftliche Heimatforschung zu Hamburg e.V. Band 41.
- KLAUSNITZER, B., U. KLAUSNITZER, E. WACHMANN, Z. HROMÁDKO (2016): Die Bockkäfer Mitteleuropas. Cerambycidae. Die Neue Brehm-Bücherei 499: Band 1 und 2. 692 S. Magdeburg.
- KOPERSKI, M. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Moose in Niedersachsen und Bremen.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2011.
- KRÜGER, T., LUDWIG, S. PFÜTZKE & H. ZANG (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Natursch. u. Landespf. Niedersachsen Heft 48. Hannover.
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/15.
- LANA, LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- LANDKREIS UELZEN (ONLINE 2018): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN.  
[HTTPS://WWW.LANDKREIS-UELZEN.DE/HOME/GLOBAL/CONTAINER-SEITE/LANDSCHAFTSRAHMENPLAN.ASPX](https://www.landkreis-uelzen.de/home/global/container-seite/landschaftsrahmenplan.aspx)
- LOBENSTEIN, U. (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/04.
- MÜLLER-MOTZFELD, G. (Hrsg.) (2004): Carabidae (Laufkäfer). In: FREUDE, H., HARDE, K. W., LOHSE, G.A. & KLAUSNITZER, B.: Die Käfer Mitteleuropas. Heidelberg.
- NABU, NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND (online 2018): batmap. - <http://www.batmap.de/web/start/karte>.
- NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (online 2018a): Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/vollzugshinweise\\_arten\\_und\\_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html).
- NLWKN, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (ONLINE 2018b): Basisdaten\_wms auf [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de).
- PODLUCKY, R. & FISCHER, C. (2013): Rote Listen der gefährdeten Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen – 4. Fassung, Stand Januar 2013. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013.
- THEUNERT (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten, Stand 1. November 2008. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/08.
- WACHMANN, E., R. PLATEN & D. BARNDT (1995): Laufkäfer. Beobachtung. Lebensweise. Augsburg
- ZAHRADNIK, J. (1985): Käfer Mittel-und Nordwesteuropas. Hamburg.

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### Ziel und Zweck der Planung

Rosche bemüht sich seit Jahren, die Versorgung des Grundzentrums mit Lebensmitteln sicherzustellen. Im Ort selber existiert ein kleiner Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, gegenüber dem Rathaus hat sich ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Der Vollsortimenter ist räumlich sehr begrenzt und hat nur eine geringe Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup>, von 150 m<sup>2</sup> Getränkemarkt, einer Bäckerei von ca. 30 m<sup>2</sup> und einer Postagentur mit Lotto-Aannahmestelle von ca. 30 m<sup>2</sup>. Daher planen die Betreiber nun, ihren EDEKA-Markt an die heutigen Anforderungen an einen Einkaufsmarkt anzupassen und entsprechend zu erweitern. Am bisherigen Standort ist aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse eine solche Erweiterung nicht möglich.

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

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

### Planungsinhalte

In der 40. Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet ein 0,76 ha großes Sondergebiet Lebensmittel angrenzend an die Raiffeisen-Tankstelle ausgewiesen. Das Sondergebiet Lebensmittel dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Allgemein zulässig sind in diesem Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aufgrund der Vorgaben der Raumordnung dürfen auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortimente aus dem aperiodischen Bedarf angeboten werden. Ergänzend ist eine Bäckereifiliale/Backshop mit Café/Imbiss zulässig. Weiterhin sind in jedem Baugebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

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

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

### **Planungsalternativen**

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

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

### **Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt**

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

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

