„Wischhof"
Neufassung und Erweiterung

Eingescannt !

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONDERGEBIET EINZELHANDEL

(1) Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 qm und die dazu gehörigen Einstellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Im Osten des Sondergebietes Einzelhandel sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

3. ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern sind Laubbäume und - sträucher mittig als Reihe zu pflanzen und zu erhalten, Laubbäume wahlweise der Arten: Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur) und / oder Rotbuche (Fagus silvatica), Mindestqualität: Hei., 2xv., o.B., h = 200 - 250 cm, Pflanzabstand in der Reihe: 10 m, Laubsträucher wahlweise der Arten Weißdorn (Crataegus monogyna) und / oder Schlehe (Prunus spinosa), Mindestqualität: Str., 3 Tr., h 70 - 90 cm, 1 Stück / 1,5 qm. Die offenen Vegetationsflächen sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.

4. AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS WISCHHOF

Der Bebauungsplan Wischhof wird durch den Bebauungsplan Wischhof - Neufassung und Erweiterung aufgehoben und vollständig ersetzt.

PRÄAMBEL

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

Rosche, 25.07.2008

(Siegel)

gez. Musik
Gemeindedirektor

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Herausgeber und Vervielfältigungserlaubnis: GLL Lüneburg, Katasteramt Uelzen
Maßstab: 1 : 1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Vervielfältigung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: März 2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, 25.07.2008

gez. Paffenholz
Paffenholz
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 23.07.2008

gez. A. Pesel
Planverfasserin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2008 die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Rosche, 25.08.2008

gez. Musik
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.04.2008 dem Entwurf der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.06.2008 bis einschließlich 15.07.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rosche, 25.07.2008

gez. Musik
Gemeindedirektor

Die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 a (3) Satz 4 BauGB erfolgte bis zum 18.07.2008.

Rosche, 25.07.2008

gez. Musik
Gemeindedirektor

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 21.07.2008 beschlossen.

Rosche, 25.07.2008

gez. Musik
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 15.08.2008 bekannt gemacht worden. Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit am 15.08.2008 rechtsverbindlich geworden.

Rosche, 15.08.2008

gez. Musik
Gemeindedirektor

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

Rosche,

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

- SO Einzelhandel — SONDERGEBIET EINZELHANDEL gem. textl. Fests. Nr. 1 (§ 11 (3) BauNVO)
- MI — MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
- 0.6 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 BauNVO)
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTMAß (§ 20 BauNVO)
- BAUGRENZE, s. textl. Fests. Nr. 2 (§ 23 (3) BauNVO)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN, s. textl. Fests. Nr. 3 (§ 9 (1) 25a BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)

LAGEPLAN 1 : 5000

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN WISCHHOF - NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

M. 1 : 1000

N

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

JULI 2008

– Urschrift –

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE ROSCHE

BEBAUUNGSPLAN WISCHHOF - NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN WISCHHOF – NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

Gemeinde Rosche

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Juli 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung 2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung 2
3. Art der baulichen Nutzung 10
4. Maß der baulichen Nutzung 10
5. Bauweise 11
6. Überbaubare Grundstücksflächen 11
7. Verkehr, Immissionen 12
8. Natur- und Landschaftspflege 13
9. Ver- und Entsorgung 15
10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung 15

1. Veranlassung

In Rosche existierte bis 2002 ein Lebensmittelmarkt im Zentrum des Ortes. Aufgrund einer zu geringen Verkaufsfläche wurde der Markt an diesem Standort aufgegeben. Die Gemeinde bemüht sich seitdem, die Versorgung des täglichen Bedarfs in Rosche aufrecht zu erhalten.

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche wurden Standorte für einen solchen Markt miteinander verglichen. Die Wahl fiel auf die Fläche des bisherigen Lebensmittelmarktes. Vor einigen Jahren war geplant, einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m^2 an dieser Stelle zu errichten. Ein Bebauungsplan wurde aufgestellt, der Vertrag mit einem Vollsortimenter kam aber nicht zustande. Seitdem steht das Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes leer.

Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder bemüht, andere Konzerne anzusprechen, um den Leerstand gegenüber dem Rathaus zu beseitigen. Nun hat ein Discounter Interesse an diesem Standort gezeigt. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen wurden abgeschlossen. Da in der Zwischenzeit das Gebäude im Nordosten des Plangebietes umgebaut wurde, kann dieser Teilbereich nicht Bestandteil des Sondergebietes sein. Die Fläche für den Einzelhandelsbetrieb muss daher nach Süden erweitert werden.

Um den innerörtlichen Leerstand zu beseitigen, beschlossen die politischen Gremien, den Bebauungsplan neu zu fassen und zu erweitern, damit die Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes an dieser Stelle ermöglicht wird. Der Bebauungsplan Wischhof wird durch den Bebauungsplan Wischhof – Neufassung und Erweiterung aufgehoben und vollständig ersetzt. Die Planung wird der Innenentwicklung zugeordnet. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 9.120 m^2. Die zulässige Grundfläche liegt also unter 20.000 m^2, so dass auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden kann.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche wurde durch die 21. Änderung fortgeschrieben. Für den Bereich des Plangebietes wird größtenteils ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im Süden wird eine Grünfläche, Schutzpflanzung, ausgewiesen, um das Baugebiet in die freie Landschaft einzufügen.

Der Bebauungsplan nimmt die für seinen Geltungsbereich vorgenommenen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf und entwickelt sie weiter. Im Nordosten des Plangebietes wurde das bestehende Gebäude umgebaut. Diese Fläche steht also nicht für den Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung. Das bisher dargestellte Sondergebiet muss daher nach Süden erweitert werden. Die Erweiterung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Gemäß § 13 a (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet als weiße Fläche, d.h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Nördlich des Plangebietes verläuft die B 493, die im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt ist.

Das RROP stellt die Entwicklungsziele u.a. wie folgt dar:
- D 1.3 03: „Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand sicherzustellen, ist einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern. Eine geordnete Bauleitplanung muss die Grundlage für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sein."

- D 1.3 04: „Die Bevölkerungsentwicklung ist vor allem durch die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu unterstützen. ..."

- D 1.5 02: „Der Ausnutzung bisher noch unbebauter Flächen und ungenutzter landwirtschaftlicher und gewerblicher Gebäude innerhalb der Ortslagen ist - unter Berücksichtigung und Wahrung der örtlichen Gegebenheiten - der Vorzug vor einer weiteren Bebauung des Außenbereichs zu geben."

- D 1.6 08: „Die Entwicklung des Einzelhandels darf die wohnungsnahe Grundversorgung sowie die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte des Landkreises nicht gefährden. Als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte

kommt in erster Linie das Mittelzentrum Uelzen in Frage, je nach Größe und Sortiment auch die übrigen Grundzentren und Standorte mit grundzentralen Teilfunktionen. Außerhalb davon sind Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig."

Rosche ist im RROP als Grundzentrum (D 1.6 02) und als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" festgelegt.

In seinen Erläuterungen (E 1.6) weist das RROP darauf hin, dass in Grundzentren die zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. „In der Samtgemeinde Rosche fehlt ein dominierender Standort, an dem die zentralen Einrichtungen und Angebote konzentriert vorgehalten werden. Stattdessen liegt eine bipolare Situation vor, die bedingt durch die Gebietsreform in den 70er Jahren politisch auch so gewollt ist. Während Suhlendorf beispielsweise über die um ca. 500 höhere Einwohnerzahl, über die Orientierungsstufe und das Museum am Mühlenberg verfügt, stehen in Rosche die Samtgemeindeverwaltung, die Haupt- und Realschule und das Freibad zur Verfügung. Hinsichtlich anderer zentraler Einrichtungen und Angebote sind keine wesentlichen Unterschiede erkennbar. Beide Orte sind ohne Bahnanschluss, jedoch straßenverkehrsmäßig über die B 71 und B 493 gut erschlossen und mit dem Mittelzentrum Uelzen verbunden. Die Entscheidung für Rosche erfolgt letztlich aufgrund des Sitzes der Samtgemeindeverwaltung. Aufgrund der vorliegenden Arbeitsteilung zwischen Rosche und Suhlendorf bedeutet dies jedoch nicht, dass zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf nur in Rosche entwickelt werden dürfen."

Für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Großflächigkeit nach der Rechtsprechung bei etwa 800 m² Verkaufsfläche beginnt, ist eine raumordnerische Beurteilung des Landkreises Uelzen als Untere Landesplanungsbehörde einzuholen.

Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Samtgemeinde Rosche im Ortsteil Suhlendorf ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Geplant wurde ein Nahversorgungszentrum mit Verkaufseinrichtungen wie Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Haus- und Gartenmarkt, Blumengeschäft. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Rotkuhle der Gemeinde Suhlendorf festgesetzte maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.720 m^2. Mit dem Beschluss über die 20. Änderung hat die Samtgemeinde einen eindeutigen Versorgungsschwerpunkt nach Suhlendorf verlagert. Die regionalplanerischen Zielvorgaben wurden eingehalten, da Suhlendorf als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen im RROP ausgewiesen ist. In der Zwischenzeit sind allerdings mehrere Interessenten für einen Lebensmittel-Discounter in Suhlendorf wieder abgesprungen. Derzeit ist nicht absehbar, dass ein Nahversorgungsmarkt in diesem Gebiet errichtet wird.

Rosche als Grundzentrum und als Standort für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten hat zentrale Einrichtungen für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf sicherzustellen. Daraus ergibt sich, dass an diesem Standort die Nahversorgung gewährleistet werden muss. Bisher wurde dies von einem EDEKA-Markt mit angegliedertem Getränkemarkt (Gesamtverkaufsfläche ca. 440 m^2) und einem SPAR-Markt (Verkaufsfläche ca. 350 m^2) größtenteils erfüllt. Der SPAR-Markt hat darüber hinaus eine Baugenehmigung für die Erweiterung seines Marktes bis zu 710 m^2 Verkaufsfläche, die bis 2004 gültig war. Ende 2002 hat der SPAR-Markt seinen Verkauf eingestellt. Auf dieser Fläche soll nun ein neuer Lebensmittelmarkt entstehen mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m^2. Unter Berücksichtigung der bereits genehmigten Verkaufsfläche an diesem Standort beträgt die hinzukommende Verkaufsfläche noch 290 m^2.

Der Landkreis Uelzen schreibt in seiner raumordnerischen Beurteilung zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m^2 Verkaufsfläche Folgendes:

„Aus den vorgelegten Unterlagen, der vorliegenden Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Lüneburg - Wolfsburg (IHK) vom 19.12.2002 und unter Beachtung der o.a. besonderen zentralörtlichen Gegebenheiten in der Samtgemeinde Rosche ist ersichtlich, dass das geplante Nahversorgungszentrum vom Umfang und von der Zweckbestimmung der Zentralitätsstufe des Grundzentrums Rosche entspricht.

Als sortimentsrelevantes Kaufkraftpotential (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Kosmetik) für das gesamte raumordnerische Verflechtungsgebiet der Samtgemeinde Rosche hat die IHK 13,7 Mio. Euro ermittelt. Z.Zt. wird in diesem Sortimentsbereich eine Kaufkraftbindungsquote von nur ca. 36 % erreicht. Damit ist die Verkaufsflächenausstattung in der Samtgemeinde unzureichend. Regional betrachtet ergibt sich für den Verflechtungsbereich des Standortes Suhlendorf (= Gemeinde Suhlendorf) eine Kaufkraftbindung von 58 % (ohne das beabsichtigte Nahversorgungszentrum Suhlendorf). Für den Verflechtungsbereich des Standortes Rosche (= Gemeinden Rosche, Rätzlingen, Oetzen und Stoetze) wird eine Kaufkraftbindung von nur 23 % (nach der Schließung des Spar-Marktes Plumhoff) errechnet. Nach der beabsichtigten Errichtung des Nahversorgungszentrums in Rosche mit 1.200 qm Verkaufsfläche und unter Einbeziehung der gesicherten Baurechte im Nahversorgungszentrum Suhlendorf (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" im Bebauungsplan "Rotkuhle", 1. Änderung) ergibt sich eine Kaufkraftbindungsquote für die Samtgemeinde Rosche vor ca. 96 %, für den Standort Rosche von ca. 78 %. Faktisch wird der Wert wegen der zu erwartenden Kaufkraftumverteilung durch den Wettbewerb mit den bereits am Ort bestehenden Anbietern etwas geringer ausfallen. Diese Werte sind für ein Grundzentrum noch angemessen. Aufgrund der gegenwärtigen Versorgungssituation nach der Schlie-

ßung des Spar-Marktes am Standort Rosche ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für die örtliche Nahversorgung sinnvoll. ...

Nach der Realisierung des Vorhabens wäre rechnerisch in Rosche ein Nahversorgungsumsatz von rund 6,8 Mio. Euro möglich, der deutlich unter der am Ort vorhandenen Kaufkraft (8,7 Mio. Euro) liegen würde. Die sortimentsbezogene Kaufkraftbindung beträgt dann am Standort Rosche ca. 78 %, für die Samtgemeinde Rosche ca. 96 %. Eine so hohe Kaufkraftbindung im täglichen Bedarf für die Samtgemeinde ist unrealistisch. Die tatsächliche Umsatzrekrutierung ist letztlich ohne weitere Erhebungen nur schwer zu prognostizieren. Es wird auf jeden Fall zu Umsatzumverteilungen kommen, die das mittelfristige Ausscheiden eines örtlichen Anbieters sehr wahrscheinlich machen. (Die IHK führt hierzu aus: Die Samtgemeinde sollte die städtebaulichen Konsequenzen eventueller Geschäftsaufgaben in Rosche und/oder Suhlendorf allerdings wohl abwägen!) Dies würde vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation und der beabsichtigten Planungen die Nahversorgungssituation sowohl am Standort Rosche als auch am Standort Suhlendorf allerdings nicht wesentlich beeinträchtigen. Für die benachbarten Samtgemeindegebiete und die Stadt Uelzen sind bei der vorhandenen regionalen Versorgungsstruktur keine Gefährdungen erkennbar. Kleinanbieter in anderen Ortsteilen der Gemeinde Rosche, deren Versorgungsstrukturen hätten beeinträchtigen werden können, sind nicht mehr vorhanden. Deswegen ist davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen durch das geplante Nahversorgungszentrum in Rosche nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Für den Landkreis Uelzen wird derzeit ein Nahversorgungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) erstellt. Es liegt im Entwurf vor. Für Rosche ist Folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der unzureichenden Angebotsstruktur, wie primär dem Fehlen eines Discounters und der geringen Größe der Vollversorger, erfüllt die Samtgemeinde nicht ihre grundzentrale Versorgungsfunktion. Dies zeigt sich gerade in einer geringen Kaufkraftbindung von etwa 38 – 39 % bei Nahrungs- und Genussmitteln bezogen auf die Samtgemeinde, wobei sich in räumlicher Hinsicht deutliche Unterschiede zeigen:

Suhlendorf:	ca. 55 %
Rosche:	ca. 50 %
stärker ausgerichtete Ortsteile:	ca. 45 %
schwächer ausgerichtete Ortsteile:	ca. 15 %.

...

Sofern die Versorgungsstruktur qualitativ verbessert wird, wird eine Steigerung der Bindung auf ein Niveau von etwa 60 % für realistisch gehalten. Eine höhere Bindung ist angesichts der rückläufigen Einwohnerentwicklung nicht vertretbar. Dementsprechend leitet sich ein sog. „Bindungspotenzial" von etwa 2,8 Mio. € ab.

Eine nachhaltige Verbesserung der Versorgungsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel erfordert die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Zudem ist der Ausbau zumindest eines der ansässigen Vollversorger in Rosche oder in Suhlendorf zu empfehlen. Bedingt durch die große Ausdehnung des Siedlungsgebiets bei gleichzeitig dünner Besiedlung ist es nicht möglich in beiden Kernorten jeweils einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Insofern ist die Konzentration auf einen der Kernorte erforderlich. Berücksichtigt man die Lage der Ortsteile, so liegt der überwiegende Teil der Ortsteile im Umkreis von Rosche im Norden und Nordosten. Insofern bietet sich die Entwicklung eines Discounters in Rosche an, zumal es gerade gilt, die Verbraucher aus den weniger stark auf den Einzelhandel ausgerichteten Ortsteilen (Bereich Oetzen, Stoetze) stärker an den Ort zu binden.
Für einen Discounter bietet sich ein Standort an der Lüchower Straße im Bereich des Rathauses an, auf welchem bereits ein Lebensmittelmarkt betrieben wurde. Zudem sind hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Bebauungsplan Wischhof) gegeben. ..."

Die Verkaufsfläche von dem ursprünglich mit 1.200 m^2 geplanten Vollsortimenter im Bebauungsplan Wischhof reduziert sich für den neu geplanten Markt auf 1.000 m^2, so dass von einer Verträglichkeit ausgegangen wird. Bereits im Erläuterungsbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Ortsteil Suhlendorf das Nahversorgungszentrum ausweist, ist betont worden, dass trotz der Dominanz in Suhlendorf auch in Rosche ausreichend Potenzial verbleibt, um mindestens einem Nahversorgungsbetrieb gute Existenzchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der wirtschaftliche Wettbewerb der einzelnen Anbieter steht in der städtebaulichen Bewertung nicht zur Diskussion. Umsatzverteilungen in Rosche und den Nachbarorten werden sicherlich erfolgen. Wegen der Aufgabe des SPAR-Marktes und der bereits genehmigten Erweiterung der Verkaufsfläche in Rosche kann davon ausgegangen werden, dass durch eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 300 m^2 innerhalb des Plangebietes die Struktur der Nahversorgung nicht vollständig verändert wird. Daher können auch negative Auswirkung auf das Mittelzentrum Uelzen ausgeschlossen werden. In Rosche sollen vorrangig Wohnstätten gesichert und entwickelt werden, sodass die wohnungsnahe Grundversorgung am Standort Rosche zu gewährleisten ist. Mit der Festlegung des Sondergebietes Einzelhandel wird diese Aufgabe erfüllt.

Das Plangebiet ist wegen der zentralen Lage im Ort Rosche mit direkter Erschließung über die B 493 verkehrsmäßig gut zu erreichen. Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch die regionalen Buslinien gewährleistet.

Die Ziele der Raumordnung stehen mit der Festlegung des Sondergebietes Einzelhandel im Einklang.

3. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den neuen Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet (SO) Einzelhandel festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle trägt der Struktur des Ortes Rosche Rechnung. Der Ort Rosche setzt sich zusammen aus den ursprünglich getrennten Dörfern Rosche und Prielip. Diese beiden Ortsteile sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen. Die Bebauung entlang der Bundesstraße B 493 stellt die Verbindung dar, sodass Rosche und Prielip als ein Dorf wahrgenommen werden. Die Wipperau mit ihrem Niederungsgebiet verläuft in der Mitte der ursprünglich getrennten Ortslagen.

Als Verbindungselement zwischen den beiden Ortsteilen ist das Rathaus mit dem Verwaltungssitz der Samtgemeinde am Rand der Niederung der Wipperau entstanden. Direkt gegenüber wurde ein Lebensmittelmarkt eingerichtet. Die zentralen Versorgungseinrichtungen des Grundzentrums Rosche sind an dieser Stelle zusammengefasst worden, da sie in der Mitte des Ortes an der B 493 gelegen und somit für alle Einwohner/innen gut erreichbar sind. Der bisherige Lebensmittelmarkt hat seinen Betrieb eingestellt. An seiner Stelle soll ein neuer Lebensmittelmarkt eingerichtet werden. Der Sondergebietscharakter fügt sich städtebaulich an dieser Stelle gut ein.

Der Begriff der Großflächigkeit ist vom Verordnungsgeber nicht näher definiert. Die in § 11 (3) Satz 3 BauNVO genannte Größe von 1.200 m^2 Geschossfläche kann nicht zur Bestimmung der Großflächigkeit herangezogen werden. Diese Auffassung bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 22.05.1987. 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^2 Verkaufsfläche angenommen. Da der geplante Lebensmittelmarkt auf eine Größe von ca. 1.000 m^2 Verkaufsfläche beschränkt wird, fällt er unter diese Definition eines Einzelhandelsbetriebes. In dem Sondergebiet Einzelhandel wären beispielsweise ein Lebensmittelmarkt mit 750 m^2 Verkaufsfläche, ein Bäcker mit 50 m^2 Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit 200 m^2 Verkaufsfläche zulässig.

Der Störungsgrad des Sondergebietes wird mit dem eines Misch- bzw. Dorfgebietes gleichgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die nachbarschaftlichen Nutzungen (im Flächennutzungsplan ist im Westen ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, im Bebauungsplan Prielip Nord ist im Osten im Anschluss an die Wipperau in einer

Für das umgebaute Gebäude im Nordosten des Plangebietes wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird der gemischte Charakter entlang der B 493 bis zur Wipperau aufgenommen und auch für diesen Bereich festgesetzt. Zulässig sind die Nutzung Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Derzeit werden die Gebäude durch Wohnen, Gewerbe (Polizei) und als Garagen und Nebengebäude genutzt. Diese Mischnutzung ist innerhalb des innerörtlichen Bereiches an der Lüchower Straße vorhanden. Die Wipperau bildet die naturräumliche Abgrenzung des Bereiches. Diese bestehende städtebauliche Situation wird mit der Festlegung eines Mischgebietes an dieser Stelle aufgenommen. Zusätzliche Einschränkungen der nach BauNVO zulässigen Nutzungen werden nicht vorgenommen. Durch die Lage in der Ortsmitte wären auch andere Nutzungen möglich. Einschränkungen ergeben sich durch die Größe des Mischgebietes, sodass auf den Ausschluss einzelner Nutzungen verzichtet wird.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss ermöglicht die notwendige Einfügung des Gebäudekomplexes des Sondergebietes in die bauliche Umgebung. Da Einzelhandelsbetriebe in der Regel ein großes Gebäudevolumen aufweisen, soll durch die Festlegung eines Vollgeschosses eine optische Einfügung in die Umgebung vorgenommen werden. Für das Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgelegt. Damit wird der Bestand aufgenommen und an dieser Stelle auch für die Zukunft bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, um das Plangebiet in die baulichen und landschaftlichen Strukturen (unmittelbare Nachbarschaft zur Wipperau) einfügen zu können. Eine Beschränkung gemäß § 19 (4) BauNVO wird nicht festgelegt. Ziel der Planung ist eine Nutzung des Sondergebietes durch einen Lebensmittelmarkt, der in unmittelbarer Umgebung Stellplätze anlegen muss, um das Einkaufen für die Kunden problemlos zu gestalten. Da Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, würden zusätzliche Einschränkungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche werden für die Grundfläche dieser Anlagen daher in Anlehnung an § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 zuge-

lassen. Für das Mischgebiet wird dieser Wert ebenfalls angenommen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung soll auch innerhalb dieses Bereiches die Anlage von Stellplätzen und Garagen oder Nebenanlagen zusätzlich ermöglicht werden, sodass eine Überschreitung entsprechend § 19 (4) BauNVO zugelassen wird.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der GRZ ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht notwendig. Die in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerte gelten weiterhin.

5. Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Innerhalb des Sondergebietes muss die Möglichkeit bestehen, für diese spezielle Nutzung den entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass er in seiner Länge begrenzt wird. Da das Plangebiet in den Ausmaßen begrenzt ist, kann die städtebauliche Ordnung mit der Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet werden. Innerhalb des Mischgebietes ist die Begrenzung durch das Gebiet selber und die überbaubare Grundstücksfläche gewährleistet, sodass auch in diesem Gebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden kann.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der Wipperau mit ihrem Niederungsgebiet festgesetzt. Sie ist für die Ortslage von Rosche von wesentlicher Bedeutung. Von der Bundesstraße hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m, um den Einblick in das Niederungsgebiet nicht durch dominante Hauptgebäude zu verstellen. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite hält das Rathaus diesen Abstand ebenfalls ein, sodass ein großzügiger Raum entsteht. Lediglich im Mischgebiet werden die Bestandsgebäude in die überbaubare Grundstücksfläche entlang der B 493 einbezogen. Die östliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem bestehenden Hauptgebäude. Diese Grenze wird auch für die Hauptnutzungen innerhalb des Sondergebietes festgelegt. Darüber hinaus werden innerhalb des Sondergebietes Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO ausgeschlossen, um die angrenzende schützenswerte Wipperau-Niederung nicht durch diese Art von baulichen Anlagen zu beeinträchtigen.

Zur westlichen Grundstücksgrenze wird der Mindestabstand von 3 m festgelegt. Damit ist es möglich, bauliche Anlagen wie Rampen oder Ähnliches in diesen Teil

der überbaubaren Fläche zu legen. Zur südlichen Bepflanzungsfläche wird die Baugrenze ohne Abstand festgelegt, um eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleisten zu können.

7. Verkehr, Immissionen

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes ist durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 493 gewährleistet. Sie übernimmt darüber hinaus die innerörtliche Erschließung. Wegen der zentralen Lage ist das Plangebiet auch zu Fuß gut zu erreichen.

Auf die Festsetzung von gesonderten Flächen für Stellplätze wird verzichtet. Innerhalb des Sondergebietes muss es möglich sein, die für einen Einzelhandelsbetrieb notwendigen Stellplätze in unmittelbarer Nähe anzulegen. Ein Teil des Plangebietes ist bereits für die Errichtung des ehemaligen SPAR-Marktes mit den Stellplätzen dem Geländeniveau der Bundesstraße angepasst worden. Zur Wipperau hin fällt das Plangebiet ab. Für die Neuplanung des Lebensmittelmarktes mit den notwendigen Stellplätzen muss eine Angleichung des Geländeniveaus erfolgen. Schädliche Umwelteinwirkungen auf den Boden und die östlich angrenzende Wipperau dürfen nicht erfolgen. Entsprechende technische Vorkehrungen sind nach dem Stand der Technik einzuplanen. Einen Puffer bildet die im Osten zwischen Plangebiet und Wipperau verlaufende Zufahrt zu der südlich angrenzenden Weide. Die unmittelbaren Auswirkungen auf die Wipperau werden durch diese Abstandsfläche abgemildert.

Nach Auskunft der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei der letzten Verkehrszählung im Jahr 2005 auf der B 493 westlich Rosche 3.400 Kfz, bei einem LKW-Anteil von 9 %. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von ca. 13 m an der Baugrenze des Mischgebietes bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h von tags: 61,2 dB(A), nachts: 53,5 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Sie werden unmittelbar an der Baugrenze überschritten.

Das Gebäude innerhalb des Mischgebietes genießt Bestandsschutz. Das Gebiet kann als vorbelastet bezeichnet werden, da die verkehrliche Belastung auf der B 493 seit Jahren besteht. Da eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann, ist die Überschreitung der Pegelwerte zuzumuten. Eventuelle schallmindernde Maßnahmen können bauseits vorgenommen werden. Für das Sondergebiet bestehen diese Richtwertüberschreitungen nicht, da der Abstand zwischen Straßenmitte und Baugrenze ca. 17 m beträgt und das Sondergebiet den Schutzstatus

eines Gewerbegebietes hat. Die Richtwerte hierfür von tags: 65 dB(A) und nachts: 55 dB(A) werden eingehalten.

Emissionen für das Mischgebiet werden durch das angrenzende SO Einzelhandel ebenfalls im Rahmen der Grenzwerte erfolgen. Diese Emissionen werden nicht kumuliert, sondern sind gesondert im Rahmen eines Gutachtens im Bauantrag zu betrachten (vgl. Kapitel 3. Art der baulichen Nutzung). Generell ist darauf zu achten, dass sämtliche Emissionen in ihrem Zusammenwirken mit technischen Vorkehrungen so gemindert werden, dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

8. Natur- und Landschaftspflege

Die Landschaft im Umfeld der Ortschaft Rosche wird durch den Übergangsbereich der ebenen bis flachwelligen Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens und der welligen bis kuppigen Endmoränenlandschaft der Ostheide charakterisiert. Das Uelzener Becken verfügt über die besten Ackerböden der Lüneburger Heide, sodass sich eine Kulturlandschaft entwickelt hat, die vom Ackerbau gekennzeichnet ist. In den intensiv genutzten Bereichen stellen die Bach- und Flussniederungen häufig die einzigen strukturierenden, naturnäheren Flächen dar. Die Ostheide wird von den Endmoränenstaffeln und Trockentälern der Osthannoverschen Kiesmoräne geprägt. Der Naturraum ist ein reliefreiches Waldhügelland, das sich östlich des Uelzener Beckens nach Norden bis an die Elbe erstreckt. Dominiert wird er von Kiefernforsten, die die sandigen Moränenkuppen bedecken. In die Sandböden eingebettet sind Geschiebelehminseln, die aufgrund ihrer bindigen Böden und der günstigeren Wasserverhältnisse bevorzugte Standorte der heutigen Siedlungen und der Ackerkultur sind.

Das Plangebiet besteht aus bebauten und versiegelten Grundstücksparzellen, die in der Wipperau-Niederung liegen. Die natürlichen Böden in Form von sandigen, feuchte bestimmten Gleyböden, die aus fluviatilen Ablagerungen hervorgegangen sind, bestimmen nur noch die östliche Grundstücksparzelle. Der westliche Teil des Plangebietes wird von einem sandigen Auftragsboden geprägt. Das flache, ebene Relief der Wipperau-Niederung mit Höhen von ca. 54 m über NN ist auf dem westlichen Grundstücksteil um ca. 1,50 – 2,00 m erhöht. Im Norden ist das Relief dem Höhenniveau der Lüchower Straße angeglichen.

Östlich grenzt an das Plangebiet ein natürliches Fließgewässer an. Der Bach „Wipperau" ist dem Fließgewässernetz des Flusses „Ilmenau" zuzuordnen. Im Ortsbereich säumen Uferbegleitgehölze der Hart- und Weichholzaue abschnittsweise und

punktuell das Gewässer. Teilweise sind standortfremde Arten (Hybrid-Pappeln, Kastanie, Fichte) beigemischt.

Der Raum Rosche wird durch das Sonderklima der Lüneburger Heide beeinflusst. Kennzeichnend sind die höheren jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 25-50 mm höher als das östliche, stärker kontinental geprägte Wendland mit 550-600 mm Niederschlag) und die niedrigeren Wintertemperaturen sowie die Spätfrostgefahr. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest, die insbesondere in den Wintermonaten die vorherrschende Windrichtung ist. Die Wipperau-Niederung fungiert als Kaltluftsammelgebiet der von den Geestflächen abfließenden Kaltluft und weist dementsprechend verstärkt Nebelbildung und Spätfrostgefahr auf.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad mit Hallen- und Gebäudekomplexen aus. Kleinklimatische Extreme und siedlungsklimatisch ungünstige Effekte (z.B. Temperaturextreme, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole) sind hier wahrscheinlich. Die angrenzenden Großgrünstrukturen (Bäume) übernehmen siedlungsklimatisch wichtige Funktionen. Sie regulieren die Lufttemperatur sowie die Luftfeuchte und bieten ausreichend Windschutz, da sie durch eine Erhöhung der Luftturbulenz im Kronenbereich zu einer Verringerung der Windstärke in bodennahen Luftschichten beitragen. Des Weiteren sind sie für die Lufthygiene von Bedeutung, da sie die Fähigkeit besitzen, Schadstoffe und Stäube aus der Luft zu filtern.

Eine höhere ökologische Bedeutung hat die südlich angrenzende Wipperau-Niederung. Diese ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen außerhalb der bebauten Siedlung mit der angrenzenden von Grünland dominierten Aue als „für den Naturschutz wichtiger Bereich" gekennzeichnet.

Die Festlegung der Bepflanzungsfläche hat das Ziel, das Sondergebiet in die angrenzende Niederungslandschaft einzubinden. Die Eingrünung mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern ist ein ortstypisches Element für den Übergang vom Dorf zur freien Landschaft. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen wird eine Baumreihe, die mit Sträuchern ergänzt wird, entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft festgesetzt. Das geplante Gebäude kann mit diesen Laubgehölzpflanzungen besser in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der B 493.

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.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Der unmittelbare Lebensraum erfährt dadurch eine Aufwertung. Bei dem Oberflächenwasser von den Stellplätzen muss gewährleistet werden, dass Belastungen des Bodens und der angrenzenden Wipperau ausgeschlossen sind.

10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

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

Rosche, Juli 2008

(Gemeindedirektor)