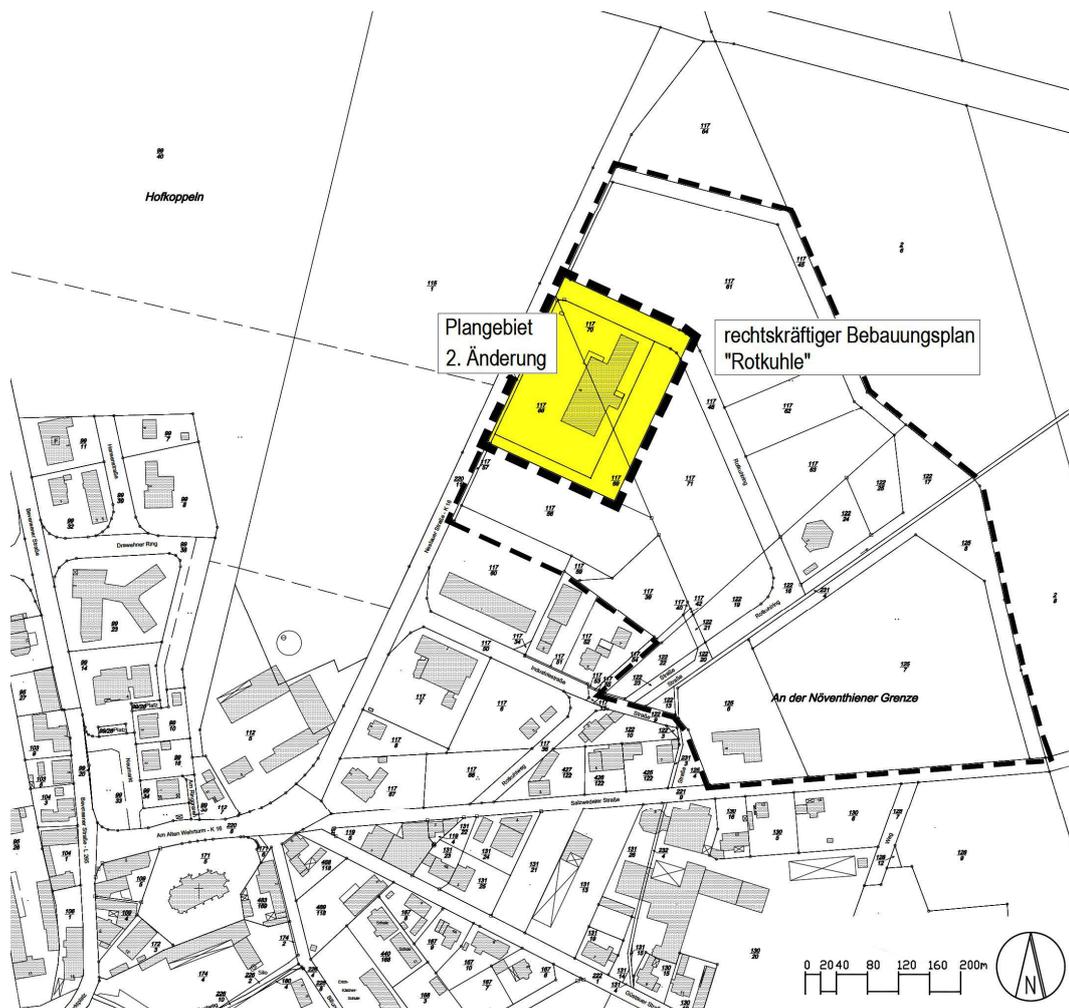


BEBAUUNGSPLAN ROTKUHLE - 2. ÄNDERUNG -

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes "Rotkuhle - 1. Änderung"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
Verfahren gem. § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

April 2013

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
1. Veranlassung / Planungsziel	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Planungserfordernis /Planungsziele	3
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	5
2.1. Geltungsbereich	5
2.2. Verfahren	5
2.3. Allgemeine Vorgaben der Raumordnung	6
2.4. Vorgaben der Raumordnung zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel	7
2.5. Flächennutzungsplan	9
2.6. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	10
2.7. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck	13
3.1. Gewerbegebiet	13
3.2. Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	14
3.3. Maß der baulichen Nutzung	15
3.4. Bauweise, Baugrenzen	16
3.5. Verkehrsflächen	16
3.6. Grünordnerische Festsetzungen	17
4. Auswirkungen der Planung	18
4.1. Auswirkungen auf den Verkehr	18
4.2. Auswirkungen auf den Immissionsschutz	18
4.3. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	19
4.4. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft	19
4.5. Auswirkungen auf die Versorgung	21
5. Durchführung der Planung / Kosten	21

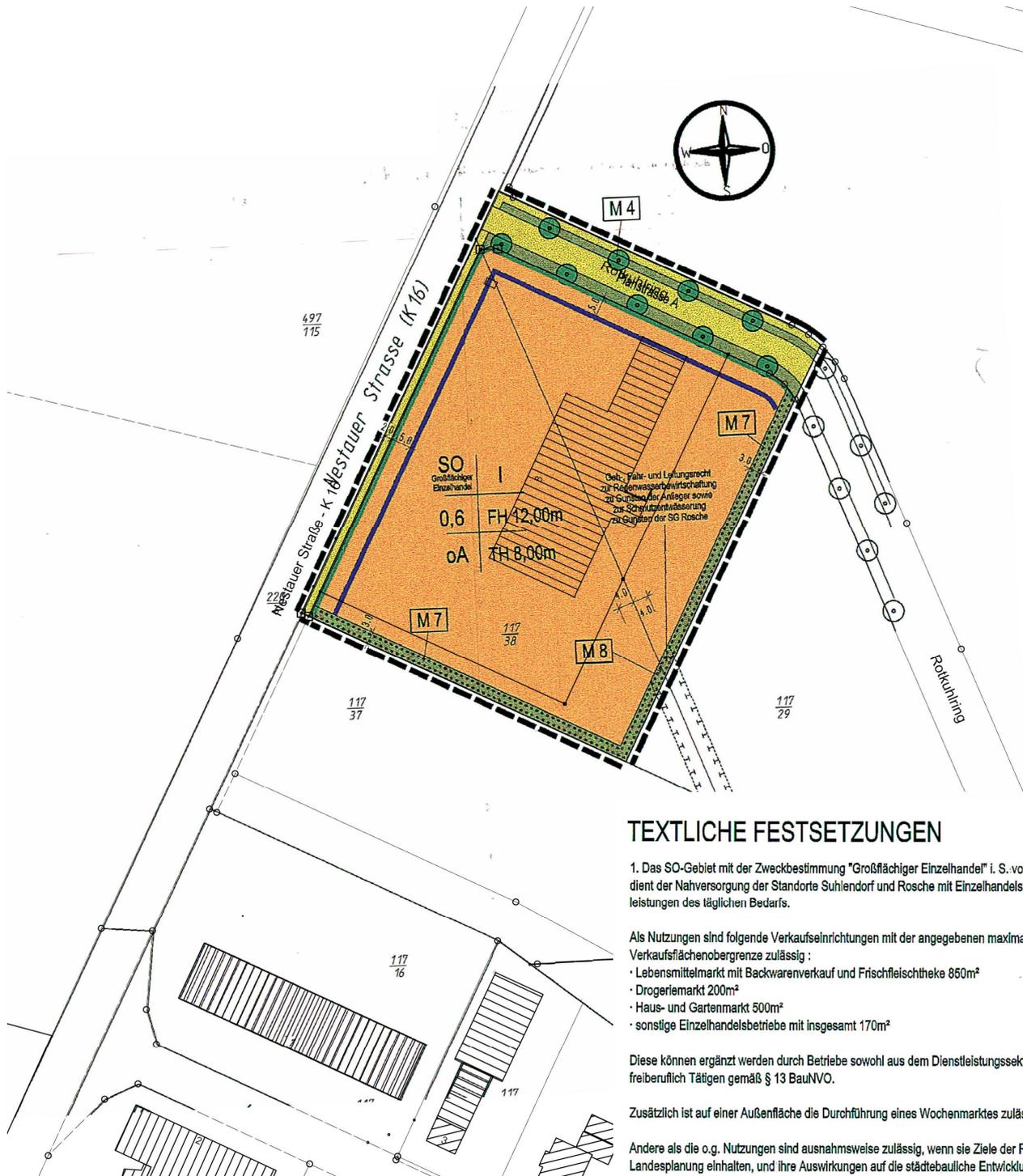
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtlicher Bestand vor der Planung – Auszug aus dem Bebauungsplan "Rotkuhle – 1. Änderung"	1
Abbildung 2: Lageplan zur Erweiterung des Norma-Marktes in Suhlendorf, Stand: Okt. 2012	2
Abbildung 3: Flächennutzungsplan vor der Berichtigung	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	22
--	----

Abbildung 1: Rechtlicher Bestand vor der Planung – Auszug aus dem Bebauungsplan "Rotkuhle – 1. Änderung"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" i. S. von § 11 (2) BauNVO dient der Nahversorgung der Standorte Suhlendorf und Rosche mit Einzelhandelswaren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Als Nutzungen sind folgende Verkaufseinrichtungen mit der angegebenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit Backwarenverkauf und Frischfleischtheke 850m²
- Drogeriemarkt 200m²
- Haus- und Gartenmarkt 500m²
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 170m²

Diese können ergänzt werden durch Betriebe sowohl aus dem Dienstleistungssektor als auch von freiberuflich Tätigen gemäß § 13 BauNVO.

Zusätzlich ist auf einer Außenfläche die Durchführung eines Wochenmarktes zulässig.

Andere als die o.g. Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie Ziele der Raumordnung und Landesplanung einhalten, und ihre Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt sich nicht von den o.g. Nutzungen unterscheiden. Die großräumige Beschränkung auf die einzelnen Nutzungseinheiten ist beizubehalten.

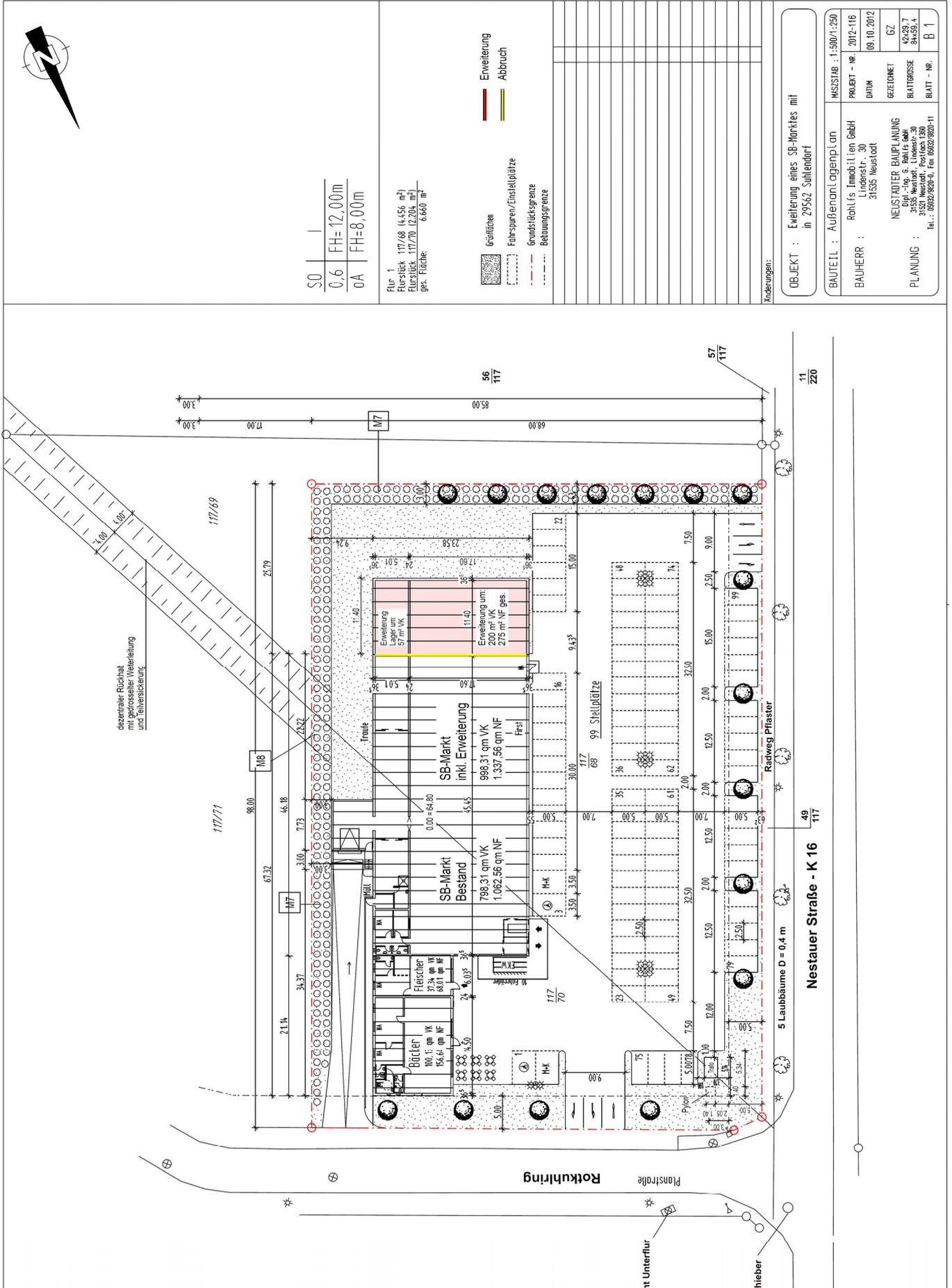
Die im SO-Gebiet maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.720m² (ohne Wochenmarkt).

In dem Gebiet wird die Anzahl der zulässigen Pkw-Einstellplätze auf insgesamt 100 begrenzt. Auf § 12 Abs. 7 BauNVO wird hingewiesen.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012 LGLN

Abbildung 2: Lageplan zur Erweiterung des Norma-Marktes in Suhlendorf, Stand: Okt. 2012



1. Veranlassung / Planungsziel

1.1. Planungsanlass

Erweiterung des Norma-Marktes in Suhlendorf um 200 m² VK

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist ein geplantes Einzelhandelsvorhaben in Suhlendorf. Der am Rotkuhlenring ansässige Discount-Markt "NORMA" möchte seine Verkaufsfläche von heute 798 m² auf 998 m² erhöhen. Nach dem derzeitigen Vorhabenkonzept ist ein eingeschossiger Anbau auf der Südseite des bestehenden Marktgebäudes in einer Größe von ca. 11,4 x 23,6 m geplant. Die Verkaufsfläche soll um 200 m² und die Lagerfläche um 57 m² erweitert werden. Der Vorhabenträger, Ralphs Immobilien GmbH, hat im Oktober 2012 einen entsprechenden Bauantrag gestellt.

1.2. Planungserfordernis / Planungsziele

Planungserfordernis

Der Landkreis Uelzen hat in einer planungsrechtlichen Stellungnahme vom 03.12.2012 festgestellt, dass die geplante Markterweiterung *"der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Rotkuhle, 1. Änderung widerspricht, da der Lebensmittelmarkt nur mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm zulässig ist. Auch sollen die grünordnerischen Maßnahmen M7 und M8 nicht an den im Bebauungsplan festgelegten Standorten verwirklicht werden.*

Aus Sicht des Landkreises ist hier eine Anpassung des Bebauungsplanes an die realen Verhältnisse dringend geboten und städtebaulich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch erforderlich. Durch die nunmehr gegebene Grundstückssituation entstehen sowohl südlich als auch östlich des Grundstücks der Fa. Rahlfs schmale Streifen (Flurstück 117/69 und Teil von 117/71), die der Bebauungsplan zwar noch als Sondergebiet darstellt, jedoch nicht mehr sinnvoll nutzbar sind. Diese Flächen sollten wieder dem umgebenden Gewerbegebiet zugeschlagen werden."

Vor diesem Hintergrund hat der Vorhabenträger im November 2012 einen Antrag auf Änderung des betreffenden Bebauungsplanes an die Gemeinde gestellt.

Planungsziele

Die Gemeinde Suhlendorf hält die geplante Betriebsentwicklung des Norma-Marktes in Suhlendorf für vertretbar und hat daher am 13.02.2012 den Beschluss zur Aufstellung des *Bebauungsplanes Rotkuhle - 2. Änderung* gefasst. Konkret sind folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgesehen:

1. Anpassung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen in der Weise, dass die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt um 150 m² erhöht und im Gegenzug die bisher zulässige Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt (200 m²) aufgegeben wird;
2. Reduzierung des Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandel" auf den tatsächlich realisierten Betriebsstandort (von 0,92 ha auf 0,67 ha);
3. Angliederung der freierwerdenden Randflächen an das Gewerbegebiet GE2;

4. Aufhebung von zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen am Sondergebietsrand, denn die Pflanzmaßnahmen sind an den neu gebildeten Grundstücksgrenzen umgesetzt worden;
5. Aufhebung von festgesetzten Baumstandorten im angrenzenden Erschließungsstraßenabschnitt (um Konflikte mit Betriebszufahrten zu vermeiden);
6. bedarfsgerechte Optimierung der Grundflächenzahl im Sondergebiet (GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9);
7. Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetrieben im Sondergebiet, um zum einen ein vorhandenes Cafe innerhalb eines "Backshops" planungsrechtlich abzusichern und zum anderen die Chancen zur Vermietung des leerstehenden "Fleischer-Ladens" zu verbessern.
8. Aufhebung einer textlichen Festsetzung zur Zulassung eines 20m hohen Werbepylons im Änderungsbereich.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, damit das Erweiterungsvorhaben noch im Jahr 2013 realisiert werden kann.

keine
Standortalternativen

Da sich das Vorhaben auf einen konkreten Betriebsstandort bezieht und die Erweiterung vom Umfang her gering bleibt, sind Standortalternativen bei dieser Bauleitplanung nicht in Betracht zu ziehen.

Standortvorteile

Der Einzelhandelsstandort weist folgende Vorteile auf:

- In Sichtnähe zum Discounter ist ein Edeka-Markt vorhanden, so dass sich an der Nestauer Straße ein vollwertiger Einkaufsstandort ergibt.
- Der Standort liegt hinreichend dicht am Ortskern und hat eine unmittelbare Nahversorgungsfunktion für die in Suhlendorf ansässige Wohnbevölkerung (Verkehrsvermeidung).
- Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten und ausreichend an das Busnetz sowie an einen neuen Radweg angebotenen Standort.
- Der Norma-Markt ist von der Bundesstraße 71 aus sichtbar, so dass möglicherweise auch Pendler zum Einkaufen in Suhlendorf animiert werden, zumal die Marke NORMA in der Region eine Besonderheit darstellt.
- Es sind bereits umfangreiche Baurechte an diesem Einzelhandelsstandort vorhanden.
- Die baulichen Eingriffe bleiben auf ein bereits bestehendes Betriebsgrundstück beschränkt (kein Ausgleich erforderlich).
- Es sind keine Immissionsbelastungen von Anwohnern durch den Geschäftsbetrieb zu erwarten.
- Es sind keine zusätzlichen infrastrukturellen Aufwendungen seitens der Gemeinde zu tätigen.
- Der Nahversorgungsstandort wird von der unteren Landesplanungsbehörde in diesem Umfang als verträglich eingestuft.

Gesamtbewertung

Insgesamt soll die Planung dazu dienen, den vorhandenen Nahversorgungsstandort an der Nestauer Straße in Suhlendorf zu stärken und nachhaltig zu sichern. Bei dem dort ansässigen Norma-Markt handelt es sich um den einzigen Discount-Markt in der Gemeinde Suhlendorf. Aufgrund der heutigen Einkaufsgewohnheiten ist davon auszugehen, dass ein wettbewerbsfähiger Discount-Markt in Verbin-

derung mit einem Vollsortiment-Markt benötigt wird, um eine zeitgemäße Grundversorgung in der einwohnerstarken Gemeinde Suhlendorf sicherzustellen.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1. Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Suhlendorf an der Nestauer Straße im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet Rotkuhle. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von 1,06 ha auf und umfasst :

- das Vorhabengrundstück mit dem bestehenden Norma-Markt auf den Flurstücken 117/70 und 117/68 (Fläche 0,67 ha).
- einen Randstreifen von 20 m Breite östlich - und ein Randstreifen von 7 m Breite südlich angrenzend an das Vorhabengrundstück (Fläche insgesamt ca. 0,25 ha),
- den nördlich angrenzenden Teilabschnitt der Gewerbestraße "Rotkuhlenring" sowie den westlich anliegenden Teilabschnitt des neuen Radweges an der Nestauer Straße (Fläche insgesamt ca. 0,14 ha).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist so gewählt, dass er deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist.

2.2. Verfahren

Aufhebung der 1. Änderung

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes (2. Änderung) wird zugleich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rotkuhle vollständig aufgehoben und ersetzt. Sollte die 2. Änderung nicht rechtskräftig werden, bleibt die 1. Änderung unverändert bestehen.

2. Änderung ein eigenständiger B-Plan

Die Form der 2. Änderung ist so gewählt, dass die vorliegende Satzung eigenständig wirksam sein kann, d.h. im Falle einer Aufhebung des Ursprungsplanes, würde der vorliegende Bebauungsplan Rotkuhle – 2. Änderung weiter Bestand haben können.

Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB

Die vorliegende Planung zielt auf einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Die Planung dient der besseren Ausnutzung eines bestehenden Einzelhandelsstandort im beplanten Innenbereich.
- Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet (Ergebnis der Vorprüfung).
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.
- Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde Suhlendorf wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
- Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.
- Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
- Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.3. Allgemeine Vorgaben der Raumordnung

LROP	<p>Besondere Belange der Landesplanung (Verkehrstrassen, Natura 2000-Gebiete, Rohstoff-Lagerstätten, etc.) werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Die landesplanerische festgestellte Trasse der A 39 soll ca. 4 km südwestlich von Suhlendorf zwischen Ostedt und Köнау verlaufen. Der nächstgelegene Anschlusspunkt zur B 71 ist westlich von Handstedt II geplant (in ca. 9 km Abstand).¹</p>
RROP 2000	<p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2000 ist Suhlendorf als ein Standort mit grundzentralen Teilfunktionen ausgewiesen (Ziel D 1.6 03). Suhlendorf soll innerhalb der Samtgemeinde Rosche folgende Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben wahrnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, • besondere Entwicklungsaufgabe Erholung. <p>In der Begründung zum RROP ist aufgeführt, dass innerhalb der Samtgemeinde Rosche eine "bipolare Situation" vorliegt:</p> <p>RROP S. 89 und 90:</p> <p><i>„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. <u>Hinsichtlich anderer zentraler Einrichtungen und Angebote sind keine wesentlichen Unterschiede erkennbar.</u> 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 <u>zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf nur in Rosche entwickelt werden darf.</u></i></p> <p><i>(...) Über die klassischen Zentralen Orte hinaus haben sich im Landkreis Uelzen, bedingt durch seine Lage im ländlichen Raum, <u>Standorte entwickelt, die</u></i></p>

¹ Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lüneburg / Anlage 2 zur landesplanerischen Feststellung der Regierungsvertretung Lüneburg, Übersichtsplan Blatt 3

aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung, Versorgungsfunktionen für das ländlich strukturierte Umland wahrnehmen. Ihre Funktionsvielfalt und Mischung soll gesichert und gefordert werden.

Daher sollen unterhalb der grundzentralen Ebene folgende Standorte grundzentrale Teilfunktionen übernehmen: Suhlendorf, Wriedel, Wieren.
Alle drei Gemeinden haben über 2.650 Einwohner.

RROP S. 93:

Als Einziger östlich von Uelzen an der Bundesstraße 71 gelegener Siedlungsschwerpunkt nimmt Suhlendorf an dieser Entwicklungssachse (Soltau -Uelzen – Salzwedel) teil und übernimmt daher den Schwerpunkt für die Entwicklung von Arbeitsstätten.

Suhlendorf verfügt über durch vorbereitende Bauleitplanung abgesicherte gewerbliche Bauflächen, die städtebauliche geordnet im Bereich zwischen der Ortslage und der B 71, auch zu erschließen über die Landesstraße 265 und die Kreisstraße 16, weiterentwickelt werden können.

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2000 sind keine weiteren Aussagen für den Planungsraum getroffen (weiße Fläche).

RROP Entwurf

Der Landkreis Uelzen hat ein Verfahren zur Änderung und Fortschreibung des regionalen Raumordnungsprogramms eingeleitet. Der Anfang 2013 ins Beteiligungsverfahren gegebene Entwurf RROP 2011 trifft keine weitergehenden Aussagen zum Planungsraum.

2.4. Vorgaben der Raumordnung zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Landesraumordnung zu großflächigem Einzelhandel

Aus dem geltendem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen sind folgende Grundsätze und Ziele bezüglich der Bereitstellung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel beachtlich:

LROP 2.3 02:

¹Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

²Maßstab 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.

LROP 2.3 03:

¹Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**). ²Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

[...]

⁵Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).

⁶Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). ⁷Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

[...]

¹⁷Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (**Abstimmungsgebot**). ¹⁸Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutende Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.

¹⁹*Ausgeglichene 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 (**Beeinträchtigungsverbot**).*

Regionalplane-
rische Vorga-
ben zu großflä-
chigem Einzel-
handel

In der Beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Uelzen 2000 ist bezüglich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel folgendes Ziel aufgeführt:

Auszug aus RROP Ziel D 1.6 08:

(...) Einzelhandelsgroßprojekte sind frühzeitig dem Landkreis Uelzen als Untere Landesplanungsbehörde anzuzeigen und mit ihr abzustimmen. Die Entwicklung des Einzelhandels darf die wohnortnahe Grundversorgung sowie die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte des Landkreises nicht gefährden. Als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte kommt daher in erster Linie das Mittelzentrum Uelzen in Frage, je nach Größe und Sortiment auch die übrigen in 02 und 03 genannten Standorte. Außerhalb davon sind Einzelhandelsgroßprojekte unzulässig.

Raumordneri-
sche Verträglichkeit der
2. Änderung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rotkuhle sind in Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde und der Industrie und Handelskammer Baurechte für Nahversorgungszentrum in Suhlendorf geschaffen worden. Durch die vorliegende 2. Änderung soll das geltende Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nicht vergrößert, sondern um 27,8 % reduziert werden. Die geltenden Verkaufsflächenobergrenzen werden im Bereich des Drogeriemarktes um 200 m² reduziert, um im Gegenzug im Bereich des Lebensmittelmarktes eine Erhöhung von 850 m² auf 1000 m² vorzunehmen. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche um 50 m².

Derzeit sind an dem Standort ein Norma-Markt (798 m² VK), ein Bäcker (100 m² VK) und ein leerstehender Laden (37 m² VK) vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des SB-Marktes um 200 m² der Nahversorgungsstandort an der Nestauer Straße räumlich ausgeschöpft sein wird. Eine volle Ausnutzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist angesichts der heutigen Stellplatzanforderungen an diesem verkleinerten Standort nicht zu erwarten (siehe Abb. 1).

Das geplante Vorhaben entspricht der handelsüblichen Entwicklung, wonach Discountmärkte ihre Verkaufsflächen inzwischen auf ca. 1.000 m² ausweiten, um den Kundenkomfort zu erhöhen und die Wettbewerbsfähigkeit mittelfristig zu sichern. Die Sortimentsvielfalt wird bei einer solchen Erweiterung in der Regel nicht so relevant erhöht, als das man dadurch eine wesentlich höhere Kundenfrequenz und Reichweite erreichen könnte.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Planung aufgrund der eher im Rückgang begriffenen Baurechte, der real nur geringfügigen Angebotsverbesserung und der weiteren Ausrichtung auf die wohnortnahe Grundversorgung keine raumordnerische Auswirkungen erwarten lässt (unterhalb der Erheblichkeitsschwelle). Die Funktionsfähigkeit der umliegenden Grund- und Mittelzentren wird durch diese Planung nicht berührt.

Die Planung ist in Art und Umfang mit der unteren Landesplanungs-

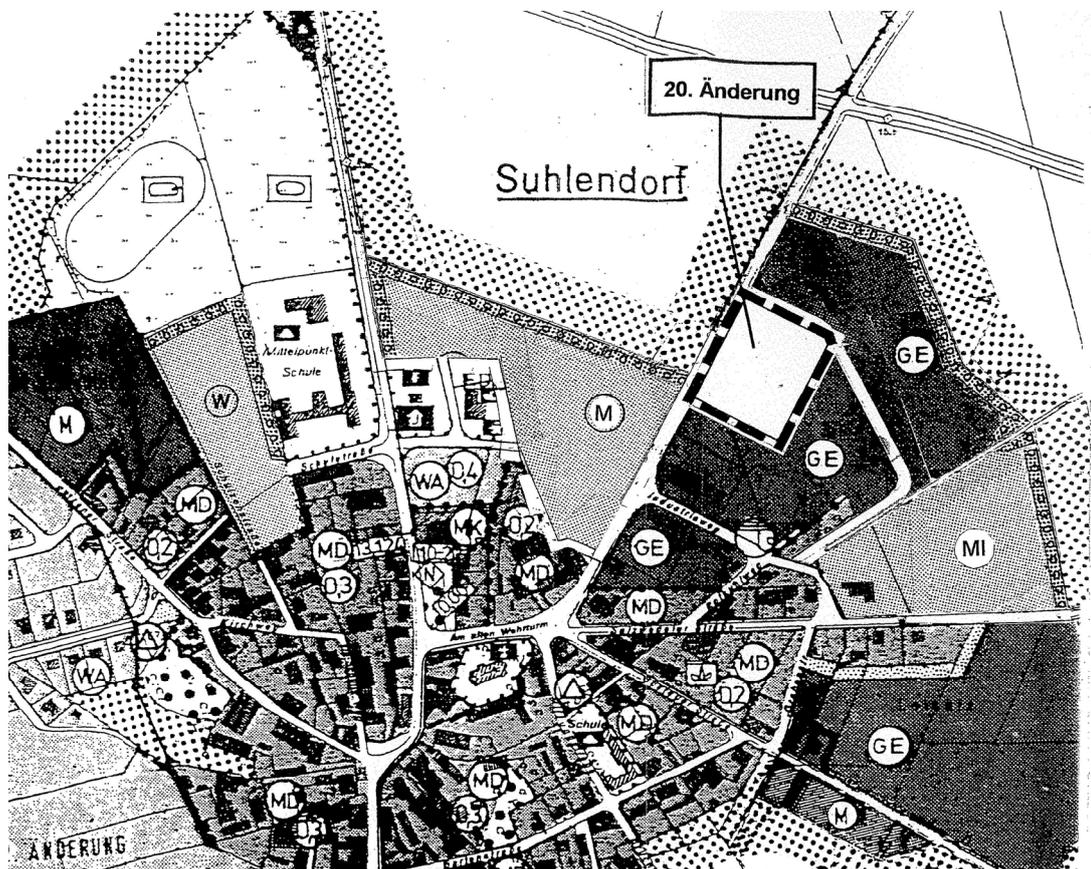
behörde und mit der Samtgemeinde Rosche abgestimmt. Nachbargemeinden sowie alle umliegenden zentralen Orte werden über diese Planung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens informiert. Weitere Untersuchungen (Einzelhandelsgutachten, etc.) sind bei dieser Planung nicht vorgesehen.

2.5. Flächennutzungsplan

20. Änderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche wurde im Plangebiet im Rahmen der 20. Änderung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen. Die 20. Änderung ist von der Bezirksregierung Lüneburg am 15.11.2002 genehmigt worden. Die im Umfeld des Plangebiets geltenden Flächennutzungen sind aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan vor der Berichtigung



Berichtigung
gemäß § 13a
BauGB

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Verkleinerung der Sondergebietsfläche um 0,25 ha zugunsten einer größeren Gewerbegebietsfläche stellt eine räumliche Abweichung von den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes dar.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist,

dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.

Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a BauGB ohne Planverfahren angepasst. In der berichtigten Darstellung sind im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" sowie Gewerbegebiet (GE) dargestellt (siehe Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes).

2.6. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

B-Plan Rotkuhle
(2002)

Die Gemeinde Suhlendorf hat am 30.08.2002 mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes "Rotkuhle" ein 4,61 ha großes Gewerbegebiet nördlich der Ortslage an der Nestauer Straße ausgewiesen (die Plangebietsgröße beträgt 8,89 ha). Das Gewerbegebiet ist aus Gründen des Immissionsschutzes in die Gebiete GE1 und GE2 untergliedert. Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl 0,6 (mit Überschreitungsoption bis 0,8),
- maximal I zulässiges Vollgeschoss,
- Firsthöhe max. 12 m,
- Traufhöhe max. 8m,
- offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Die weiteren Festsetzungen insbesondere zur Grünordnung sind, soweit sie das Plangebiet betreffen, aus den textlichen Festsetzungen (siehe B-Plan) ersichtlich.

1. Änderung
(2003)

2003 ist auf Anfrage eines Vorhabenträgers, der im Gewerbegebiet ein Nahversorgungszentrum (bestehend aus einem Lebensmittelmarkt, einem Haus- und Gartenmarkt, einem Drogeriemarkt sowie ergänzenden Läden) errichten wollte, eine 1,06 ha große Gewerbegebietsfläche im Bereich der Nestauer Straße in ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" geändert worden. Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung sind Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweils geplanten Betriebsarten im Sondergebiet festgelegt worden (siehe Abb. 1). Nach Inkrafttreten der 1. Änderung am 13.06.2003 ist jedoch das ursprünglich beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben nicht mehr realisiert worden.

verkleinertes
Vorhaben
(2011)

Die im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" geltenden Baurechte wurden 2011 zur Ansiedlung eines SB-Marktes der Handelskette "NORMA" genutzt (siehe Abb. 2). Ergänzend wurden zwei kleine Ladeneinheiten errichtet, wovon eine als Bäckerei genutzt wird und die andere derzeit leer steht.

Das Vorhabensgrundstück ist mit 0,67 ha deutlich kleiner als die im Zuge der 1. Änderung ausgewiesene Sondergebietsfläche. Auch die Gesamtverkaufsfläche bleibt hinter dem ursprünglich anvisierten Vorhabensumfang zurück.

Verkehr/ Er-

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der Kreisstraße 8 (Nestauer Straße) zwischen dem Suhlendorfer Orts-

schließung	kern und der nördlich verlaufenden Bundesstraße 71. Der im Sondergebiet ansässige SB-Markt wird über die neue Gewerbestraße „Rotkuhlenring“ erschlossen. Die angrenzenden Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt.
Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger vollständig erschlossen. An der Ecke Nestauer Straße / Rotkuhlenring ist eine Trafostation auf dem Vorhabengrundstück vorhanden. Der Standort wird in der 2. Änderung durch ein Symbol nachrichtlich gekennzeichnet. Für eine verbindliche Festsetzung besteht aus Sicht des Planungsträgers kein Erfordernis.
Naturschutzrecht Denkmalrecht Wasserrecht	Es sind keine naturschutzrechtlichen, denkmalrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet vorhanden.

2.7. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage	Suhlendorf liegt in der naturräumlichen Einheit „Uelzener Becken“, einem von Endmoränen eingefassten Grundmoränengebiet in Randlage zum Naturraum Ostheide. Im Westen der Ortschaft ist die Topographie durch den Mühlenberg (84 m ü. NN) geprägt. Nach Osten hin fällt das Gelände in Richtung des Wipperautales bis auf ca. 63 m ü. NN am östlichen Dorfrand von Suhlendorf ab. Das Plangebiet liegt auf einem Geländeniveau von 65- 66 m ü. NN in einer weiträumigen Agrarlandschaft. Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) ist der Flattergras-Buchenwald des Tieflandes (LRP 2012, Landkreis Uelzen).
Schutzgut Boden Bestand	Nach der Bodensichtlichen Übersichtskarte 1:500.000 handelt es sich im Plangebiet um ein Geschiebelehmverbreitungsgebiet mit folgender Bodenart: <i>Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Senkenbereichen Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in Tälern Gleye aus umgelagerten Sanden, z.T. über Geschiebelehmen (Nr.27).</i> Nach dem NIBIS® Kartenserver (2012) sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Suchräume für schutzwürdige Böden anzutreffen. Im Altlastenkataster liegen keine Einträge zu diesem Standort vor. Der Boden ist auf dem Grundstück des SB-Marktes eingeebnet und baulich überformt (siehe Abb. 1). Zwischen dem Stellplatzbereich und der Nestauer Straße ist ein Geländeabsatz vorhanden. Auf den angrenzenden Ackerflächen ist das Bodenrelief relativ ungestört. Aufgrund der Siedlungsprägung, der intensiven Baurechte und der relativen Häufigkeit der betreffenden Bodenart wird dem Schutzgut Boden im Plangebiet eine eher geringe Bedeutung zugeordnet.
Schutzgut Pflanzen Bestand	Für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkraum wurde Anfang 2013 Ortsbegehung durchgeführt. Auf die Darstellung einer Biotop-typenkarte wird an dieser Stelle verzichtet, weil sich die Nutzungsstruktur im Wesentlichen so darstellt, wie sie in Abb. 2 ersichtlich ist. Das Vorhabengrundstück weist die in Abb. 2 dargestellten Bestand-

	<p>bauten und Erschließungsanlagen auf. An den seitlichen Grundstücksrändern sind 3m breite Pflanzflächen realisiert. Die Stellplatzfläche ist von Bäumen eingefasst. Die von der Erweiterung des Marktgebäudes betroffene Grundstücksfläche stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Angrenzend an das Vorhabensgrundstück schließen sich im Osten und Süden Sandackerflächen an. Im Westen grenzt die Nestauer Straße mit einer Baumreihe und einem neuen Radweg an. Im Norden verläuft der Rotkuhlenweg, der noch nicht die geplanten Straßenbaumpflanzungen aufweist.</p> <p>Das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzenarten konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden.</p>
Schutzgut Tiere Bestand	<p>Der Kartenserver der Niedersächsischen Umweltverwaltung weist für den Bereich Suhlendorf keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche aus. Aufgrund der intensiven baulichen Überprägung und der Störungen durch Verkehrs- und Lichtemissionen ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich keine spezifischen Habitatbedingungen für besonders geschützte Arten gegeben sind.</p>
Schutzgut Wasser Bestand	<p>Im Änderungsbereich und unmittelbar angrenzend ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Der Molkereigraben, ein Nebenarm der Wipperau verläuft vom Suhlendorfer Altdorf nach Nordosten und durchquert dabei das Baugebiet Rotkuhle in ca. 100m Abstand zum Plangebiet. Dieser Grabenzug ist im Bebauungsplan Rotkuhle gesichert.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter steht bei ca. 55-60 m ü. NN an. Das Grundwasser fließt entsprechend der Topographie in Richtung Molkereigraben. Die Deckschichten weisen in diesem Bereich eine Mächtigkeit von ca. 5-10 m auf. Damit bietet die Grundwasser-Überdeckung ein mittleres Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen.</p> <p>Mit dem bereits realisierten dezentralen Entwässerungskonzept ist planerisch bereits besonders Rücksicht auf das Schutzgut Wasser genommen worden.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>Das Schutzgut Luft ist in dieser ländlichen Lage als unbelastet einzustufen.</p>
Schutzgut Klima Bestand	<p>Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Flächengröße und seiner Ortsrandlage ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p>
Schutzgut Landschaft /Erholung Bestand	<p>Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage an der Nestauer Straße und ist dreiseitig von Gewerbeflächen umschlossen. Das Gewerbegebiet ist bisher weitgehend noch als Ackerfläche genutzt, so dass der vorhandene Discountmarkt derzeit "auf freiem Feld" zu stehen scheint. Eine Baumreihe an der Nestauer Straße sowie die Eingrünung des Gewerbegebietes als auch des Marktgrundstücks tragen dazu bei, die Störung des Landschaftsbildes durch Überbauung abzumildern. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass an diesem Standort Eingriffe in das Landschaftsbild durch Gewerbebauten bereits durch bestehende Baurechte abgedeckt sind. Diese würden auch einen bis zu 20 m hohen Werbepylon ermöglichen.</p> <p>Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Belange der Erholung.</p>

3. Inhalt des Bebauungsplanes / Planungszweck

3.1. Gewerbegebiet

Gewerbegebiet
GE2

Südlich und östlich des Vorhabensgrundstücks sind schmale Restflächen vorhanden, die der Bebauungsplan zwar noch als SO "Großflächiger Einzelhandel" darstellt, die jedoch real nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung benötigt werden (Flurstück 117/69 und der westliche Teil von 117/71). Diese Streifen sind für eine eigenständige Nutzung zu schmal. Sie sollen daher wieder dem umliegenden Gewerbegebiet GE2 zugeschlagen werden.

Um eine eindeutige Verschmelzung mit dem umliegenden Gewerbegebiet GE2 zu erreichen, werden die darauf Bezug nehmenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Rotkuhle“ wortgleich übernommen:

TF. Nr. 2

Im Gewerbegebiet GE2 sind die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich. Die nach Absatz 3, Punkt 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Konkretisierend sind folgende nicht erheblich belästigende Betriebe ausdrücklich zulässig:

- Kraftfahrzeug – Reparaturwerkstätten
- Automatische Autowaschstraßen
- Autolackiererei
- Bauhof
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- Zimmereien, Tischlereien und Schreinereien
- Schlossereien, Drehereien und Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zum Trocknen von Getreide unter Einsatz von Gebläsen
- Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel mit einer Produktionsleistung von bis zu 500 t/Tag
- Anlagen zum automatischen Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen und mehr je Stunde
- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
- Auslieferungslager für Tiefkühlkost
- Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.

Gemäß § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn Sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen bzw. wenn von ihnen unzumutbare Störungen ausgehen. Bezug nehmend darauf soll die Eigenart des GE2 durch die Aufzählung von gebietsverträglichen Betriebstypen planerisch konkretisiert werden. Der Planungsträger hat im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung² zu diesem Thema ausgeführt:

Die Auswahl der Betriebstypen erfolgte in Anwendung des Abstandserlasses NRW. Hierbei sind Belange des Immissionschutzes in der Weise berücksichtigt, dass die Auswahl differenziert nach den Emissionsarten Lärm und Gerüche vorgenommen worden ist.

² Zitat aus den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Landkreises Uelzen vom 26.09.2001

Die Aufzählung der Betriebstypen beschreibt das zulässige Emissionsniveau in der Teilfläche "GE 2" des großflächigen, gegliederten Gewerbegebietes. Sie präzisiert die in § 8 BauNVO abstrakt beschriebene Eigenschaft "nicht erheblich belästigend" von zulässigen Gewerbebetrieben im Hinblick auf die gegebenen Schutzabstände zwischen störenden und zu schützenden Nutzungen. Die Aufzählung umfasst ausnahmslos gewerbegebietstypische Betriebe, sie geht damit nicht über § 8 BauNVO hinaus. Diese Gliederung ist im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes als planerisches Instrumentarium ausreichend. Die konkreten Auswirkungen sind dann im Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu untersuchen.

3.2. Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

SO	Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" wird auf die Grenzen des vorhandenen Betriebsgrundstücks des Norma-Marktes reduziert.
TF. Nr. 1	In der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird das Wort „vorwiegend“ eingefügt: <i>Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ i. S. von § 11 (2) BauNVO dient vorwiegend der Nahversorgung der Standorte Suhlendorf und Rosche mit Einzelhandelswaren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</i>
Zweckbestimmung	
allgemein zulässige Nutzungen	Bezüglich der allgemein zulässigen Nutzungen werden im Sondergebiet folgende Modifikationen vorgenommen. Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung sollen neben den bereits zulässigen Betrieben aus dem Dienstleistungssektor gemäß § 13 BauNVO nunmehr auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Bei der Zulassung dieser Nutzung ist gemäß § 15 BauNVO darauf zu achten, dass die Eigenart des Gebietes, die hier wesentlich durch die o.g. Zweckbestimmung definiert ist, nicht beeinträchtigt wird.
Schank- und Speisewirtschaften	Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften ist zweckmäßig, um das im Bäckerladen bestehende Cafe, (das im Bauantrag unzureichend als Teil des Backshop deklariert war) planungsrechtlich abzusichern.
Modifikation der Verkaufsflächenobergrenzen	Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan durch betriebsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt. Diese Regelung soll im Zuge der 2. Änderung modifiziert werden, so dass einerseits die in Kap. 1 dargelegte Erweiterung des Discountmarktes zugelassen werden kann und andererseits keine regionalplanerisch unverträglich Einzelhandelsentwicklungen an diesem teilzentralen Standort entstehen können. Vor diesem Hintergrund wird die Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt um 150 m ² auf 1.000 m ² angehoben. Im Gegenzug wird die zulässige Verkaufsfläche für einen Drogerie-Markt von 200 m ² ersatzlos gestrichen. In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen. Die übrigen Verkaufsflächenobergrenzen (Haus- und Gartenmarkt 500 m ² und sonstige Einzelhandelsbetriebe 170 m ²) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unverändert beibehalten. Sie sollen Optionen für potentielle Nachnutzungen bzw. für standortverträgliche Ergänzungsnutzungen an diesem relativ klein bemessenen Versorgungsstandort bieten.

keine Begrenzung der Stellplätze Die bisher im Sondergebiet geltende Begrenzung der PKW-Einstellplätze auf maximal 100 wird aufgegeben, weil dafür (insbesondere nach der Verkleinerung des Sondergebietes) kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

höchstens I Vollgeschoss Im Plangebiet ist entsprechend der bisherigen Vorgaben des Ortsrechtes ein Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen. Damit sollen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch unangepasste hohe Bauten ausgeschlossen werden.

Grundflächenzahl 0,6 im GE2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE2 soll das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben. Es gilt weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,6 mit der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 gemäß § 19 BauNVO.

Grundflächenzahl 0,4 im SO Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" besteht ein sehr großer Flächenbedarf für Stellplätze und deren Zufahrten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die bisher gültige GRZ von 0,6 durch die Hauptnutzung in keiner Weise ausgeschöpft wird. Nach der derzeitigen Planung werden die hochbaulichen Anlagen nach der Erweiterung eine reale GRZ von etwa 0,3 auf dem Vorhabengrundstück erreichen. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, die GRZ im Sondergebiet von 0,6 auf 0,4 abzusenken.

TF. 2 Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 im SO Bei einer weiteren Nutzungsintensivierung ist damit zu rechnen, dass etwa 50% der Sondergebietsfläche für den Kundenparkplatz benötigt wird. Um eine solche intensivere Ausnutzung des vorhandenen Einkaufsstandortes zu ermöglichen, wird die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sondergebiet von 0,8 auf 0,9 angehoben.

D.h. im Maximalfall darf bis zu 40% der Sondergebietsfläche von der Hauptnutzung (GRZ 1) und bis zu 90% von Haupt- und Nebennutzungen (GRZ 2) zu nutzen sein.

Mindestens 10% der Sondergebietsfläche sollen für die Randeingrünung bzw. die Stellplatzbegrünung von Versiegelung freigehalten werden.

Höhenfestsetzungen Es besteht keine Veranlassung, die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Höhenvorgaben zu Gebäuden und Werbeanlagen zu verändern. Sie werden unverändert übernommen:

TF. Nr. 4 **Traufhöhen**
Im Plangebiet sind Traufhöhen mit 8,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist an der Nestauer Straße die Höhe des vorhandenen Belages in Straßenmitte und in der Grundstücksmitte gemessen.

TF. Nr. 5 **Firsthöhen**
Im Plangebiet sind Firsthöhen mit 12,00 m als Höchstmaß

festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist an der Nestauer Straße die Höhe des vorhandenen Belages in Straßenmitte und in der Grundstücksmitte gemessen.

TF. Nr. 6

Werbeanlagen

Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen die jeweilige Firsthöhe des zugehörigen Gebäudes im Plangebiet nicht überschreiten.

3.4. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
ohne Längenbeschränkung
oA

Im Plangebiet gilt eine offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind. Diese Form der abweichenden Bauweise wird benötigt, um im Plangebiet standorttypische Marktbauten realisieren zu können. Der vorhandene Norma-Markt weist in Verbindung mit der Ladenzeile bereits eine Länge von 67 m auf (geplante Erweiterung auf ca. 79 m).

Baugrenzen

Die städtebauliche Ordnung kann im Plangebiet hinreichend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert werden. Durch Baugrenzen werden Baufelder abgegrenzt, innerhalb derer die geplante Hauptnutzung unterzubringen ist.

Im Plangebiet wird das bestehende Baufeld unverändert beibehalten. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf. Damit können an den Zu- und Abfahrten ins Sondergebiet sicherere Sichtverhältnisse erreicht werden. Rückseitig gibt es keine Einschränkungen des Baufeldes.

Es können sich aber Einschränkungen für die Überbaubarkeit von Grundstücksflächen aus den grünordnerischen Festsetzungen ergeben (siehe Kap. 3.6).

3.5. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Damit der Bebauungsplan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erreicht, ist es sinnvoll, auch Verkehrsflächen im Bebauungsplan auszuweisen. Daher wird der anliegende Teilabschnitt des Rotkuhlinges als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Desweiteren wird der neue Radweg an der Nestauer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, weil dieser bereits im Geltungsbereich der 1. Änderung entsprechend festgesetzt war.

keine Untergliederung der Straßenverkehrsflächen

Auf zeichnerische Festsetzungen zur Untergliederung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahnen, Grünstreifen, Straßenbäumen, etc. wird im Geltungsbereich dieser Änderung verzichtet.

Bei der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet ist deutlich geworden, dass sich die Erschließungsplanung im Laufe der Zeit ändern kann. In der Gewerbestraße Rotkuhling wurden im B-Plan Straßenbäume festgesetzt, die an den festgesetzten Standorten aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht realisiert werden können. Um planungsrechtliche Konflikte zu vermeiden und dem Gebot der planerischen Zurückhaltung zu genügen, wird die Straßengestaltung und -bepflanzung der nachgeordneten Ausbauplanung überlassen. Die Gemeinde Suhlendorf wird eine endgültige Bepflanzung des

Rotkuhlinges erst vornehmen, wenn sich mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe die Lage der erforderlichen Zufahrtsbereiche konkreter abzeichnet.

3.6. Grünordnerische Festsetzungen

- TF. Nr. 7 Die Grünordnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden soweit übernommen, wie sie das Plangebiet betreffen.
- M5 Bäume an privaten Stellplatzanlagen Zur Verbesserung des Ortsbildes möchte die Gemeinde bei neu angelegten Stellplatzflächen eine Mindestbegrünung mit schattenspendenden Bäumen sicherstellen. Deshalb wird in der grünordnerischen Festsetzung M 5 festgesetzt, dass je 6 neu angelegte Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus der angegebenen Artenliste neu zu pflanzen und zu erhalten ist.
- M7 Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes ist in der grünordnerischen Festsetzung M7 festgesetzt, dass an den seitlichen Grundstücksgrenzen (von der Erschließungsstraße aus gesehen), 3,00 m breite Pflanzstreifen anzulegen sind. Es sind standortheimischen Laubgehölzen laut Artenliste in Punkt M8 zu verwenden. Die Pflanzflächen werden wie im Ursprungsplan nicht zeichnerisch, sondern nur textlich festgesetzt, denn eine zweckmässige Lage ergibt sich erst aus der endgültigen Gebietsaufteilung.
- M8 Entlang der innergebietlichen (rückseitigen) Grundstücksgrenzen der Gewerbe- und Industrieflächen sind in je 4 m breiten Streifen das Anpflanzen und die dauerhafte Unterhaltung von heimischen Laubgehölzen laut folgender Artenliste bindend. Im Plan dargestellte Flächen dienen als Platzhalter. Genaue Flächenzuweisungen können erst mit Inanspruchnahme und Gebietsaufteilung erfolgen; dadurch kann sich die festgesetzte Lage verändern, die Funktion muss mit einer geänderten Lage jedoch gewährleistet bleiben.
Diese rückseitigen Pflanzstreifen M8 dienen der inneren Durchgrünung und der Regenwasserbewirtschaftung. Die Gehölzstreifen sind zum Zwecke einer oberflächennahen Entwässerung als Mulden mit Kaskaden auszubilden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrsaufkommen	Das zusätzlich durch das Vorhaben verursachte Verkehrsaufkommen lässt sich überschlägig anhand der der bayr. Parkplatzlärmstudie abschätzen. Bei Discount-Märkten ist im ungünstigsten Fall von 1,64 Bewegungen je 10 qm Verkaufsfläche und Tagesstunde (6-22 Uhr) auszugehen (Discounter in München). Demnach würde die geplante Verkaufsflächenerweiterung bei den geltenden Öffnungszeiten von 8- 20 Uhr um bis zu 393 zusätzliche An- und Abfahrten zum Discount-Markt verursachen. Da es sich hier um einen Markt zur Nahversorgung im ländlichen Raum handelt, es nicht von einem so deutlichen Kundenzuwachs auszugehen (geschätzt max. 300 zusätzliche An- und Abfahrten).
Verkehrsabwicklung	Die anliegenden Erschließungsstraßen sind verkehrstechnisch in einem sehr guten Ausbauzustand und können den zusätzlichen Zu- und Abgangsverkehr problemlos aufnehmen. Seitens der öffentlichen Hand sind keine verkehrlichen Maßnahmen zu treffen.
Verkehrssicherheit	Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Verkehrssicherheit. Radverkehr kann über den neuen Radweg verkehrssicher zum Supermarkt geleitet werden.

4.2. Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Von den im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben werden bei ordnungsgemäßen Betrieb und der Anlieferung zur Tageszeit (nicht zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens) keine Immissionsbelastungen aus Lärmschutzgründen zu erwarten sein.

Innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" kommen als maßgebliche Immissionsquellen der Kundenparkplatz und die Anlieferungszone in Betracht.

Die größere Störwirkung geht erfahrungsgemäß von der Anlieferungszone aus. Beim bestehenden Marktgebäude ist die Anlieferungszone in Bezug auf den nächstgelegene Immissionsort (ein geplantes MI-Gebiet westlich der Nestauer Straße) optimal auf der abseitigen Gebäuderückseite angeordnet. Durch die bauliche Abschirmung und die vorliegenden Abstände besteht hinreichend Sicherheit, dass keine relevanten Immissionsbeeinträchtigungen durch die Belieferung des Marktes auftreten können.

Ein Immissionsschutznachweis könnte jedoch erforderlich werden, wenn die Anlieferungszone verlegt werden sollte oder wenn eine Belieferung in der Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) geplant ist.

Der Kundenparkplatz ist bei Märkten dieser Größenordnung während der Tageszeit als mischgebietsverträglich einzustufen. Nach Tab. 35 der "Parkplatzlärmstudie" des Bayerischen Umweltamtes ist in Mischgebieten bei einer reinen Tagnutzung nur ein Mindestabstand von 1 m zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz einzuhalten, um das Spitzenpegelkriterium einzuhalten. Auch die Beurteilungspegel lassen bei den vorlie-

genden Abständen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags sicher erwarten.

Immissionsprobleme könnten theoretisch auftreten, wenn die Öffnungszeiten bis in die Nacht hinein erweitert werden sollten. Bereits bei einer Marktöffnung bis 22 Uhr könnte der bereits zur Nachtzeit abfließende Parkplatzverkehr von Kunden und Mitarbeitern zu Überschreitungen der niedrigeren Immissionsrichtwerte führen. Deshalb muss entweder die Einhaltung der TA-Lärm zur Nachtzeit durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden oder aber eine rechtzeitige Schließung der Marktnutzung vor Beginn der Nachtruhe im Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Das durch die geplante Markterweiterung hervorgerufene zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt (aufgrund der logarithmischen Rechenweise gemäß DIN 18005, Bild 3 Mittelungspegel Lm25 für den Straßenverkehr) keine spürbare Erhöhung der Lärmemissionen an der K 16 erwarten.

In der Gesamtbeurteilung ist zu berücksichtigen, dass durch die Reduzierung der Sondergebietsfläche um 27% und durch die Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl die maximalen Baurechte an diesem Einkaufsstandort deutlich zurückgenommen werden. Insofern lässt die Planung - rechtlich gesehen - eher weniger Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und des Immissionsschutzes erwarten.

4.3. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Einzelhandel in Suhlendorf

Durch die geplante Erweiterung des Norma-Markt wird die Nahversorgung in Suhlendorf insgesamt eine weitere Stärkung erfahren. Der von der Bundesstraße aus zu sehende Norma-Markt hat für den Einzelhandel in Suhlendorf quasi eine "Magnetfunktion" inne, d.h. er trägt an diesem Standort maßgeblich zum Kundenaufkommen und zur Kundenbindung bei. Deshalb werden die benachbarten Einzelhandelsbetriebe von einem modernen und wettbewerbsfähigen Discounter zum Teil auch profitieren können, sofern Sie sich bezüglich ihrer Stärken (Frischwaren, Regionalwaren, Kundenfreundlichkeit) weiter profilieren.

Einzelhandel in benachbarten Grund- und Mittelzentren

Über die wohnortnahe Grundversorgung hinausgehender Einzelhandel ist am Standort Suhlendorf nicht zu erwarten. Daher ist eine Beeinträchtigung benachbarter Grund- und Mittelzentrum durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Die raumordnerischen Auswirkungen sind in Kap. 2.4 näher dargelegt.

4.4. Auswirkungen auf Belange von Boden, Natur und Landschaft

Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Die im Plangebiet vorgesehene Optimierung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes stellt einen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden da. Eine städtebaulich integrierte Innenentwicklung kann dazu beitragen, der weiteren Inanspruchnahme von unberührtem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegenzuwirken. Somit wird der vom Gesetzgeber

	in § 1a Abs. 2 BauGB verfügten Bodenschutzklausel im Rahmen dieser Planung Rechnung getragen.
Schutzgut Boden	Durch die Anhebung der zulässigen GRZ-Überschreitung im Sondergebiet von 0,8 auf 0,9 für Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, etc. werden zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden bauleitplanerisch vorbereitet. Im Falle einer maximalen Ausnutzung dieser neuen Baurechte könnte um bis zu 0,067 ha Boden zusätzlich im Plangebiet versiegelt werden. Gleichzeitig wird das Sondergebiet und damit der Flächenbedarf für das Nahversorgungszentrum um 0,25 ha verringert, um den Belangen des flächensparenden Bauens zu entsprechen.
Schutzgut Arten Lebensgemein- schaften	<p>Infolge der Planung können bis zu 0,067 ha bisher un bebauter Grundstücksflächen auf dem Vorhabensgrundstück dem Naturhaushalt entzogen werden. Es handelt sich dabei um kleine Scherrasen- oder Ziergartenflächen von sehr geringer Wertigkeit. Bezüglich der Pflanzstreifen ergibt sich innerhalb der Bauflächen eine geringfügige Verbesserung durch den kleineren Grundstückszuschnitt des Vorhabensgrundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 560 m² zeichnerisch festgesetzter Pflanzstreifen M7 aufgehoben +480 m² textlich festgesetzter Pflanzstreifen M7 am SO-Rand +500 m² textlich festgesetzter Pflanzstreifen M7 am Ge2-Rand <p>-----</p> <ul style="list-style-type: none"> +420 qm Pflanzstreifen. <p>In der anliegenden Straße wird auf die Pflanzbindung von 9 Bäumen verzichtet. Die Gemeinde wird die Straßenbaumpflanzungen realisieren, soweit keine Zufahrten dadurch beeinträchtigt werden.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes sind infolge dieser Planung nicht zu erwarten.</p>
Wasser	Die Versiegelung und Verdichtung des Bodens durch Bebauung und Nutzung sind Faktoren, die sich negativ auf das Schutzgutes Wasser (z.B. die Grundwasserneubildung) auswirken können. Eingriffsminimierend wirkt in diesem Zusammenhang das für das Baugebiet Rotkuhle erarbeitete Konzept zur oberflächennahen Regenwasser-Bewirtschaftung.
Sonstige Schutz- güter	Für andere umweltrelevante Schützgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.
keine Eingriffsre- gelung gemäß § 13a BauGB	Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m ² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abzusehen. Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall nicht erforderlich.

4.5. Auswirkungen auf die Versorgung

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom	Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung sind über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet.
Niederschlagswasser	Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist gemäß dem Regenwasserbewirtschaftungs-Konzept des Versickerungsgutachten der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH vom Juni 2001, das bei der Gemeinde Suhlendorf einzusehen ist, und der darauf basierenden Erschließungsplanung, die ebenfalls bei der Gemeinde zur Einsicht vorliegt, oberflächennah zur Versickerung zu bringen, bzw. dem nächstgelegenen Übergabepunkt zuzuführen. Das Regenwasser aus dem Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ist über das Gewerbegrundstück 117/69 abzuleiten. Die Gemeinde wird das Leitungsrecht bei der Veräußerung des Flurstücks 117/69 verbindlich sichern.
Löschwasserversorgung	Die Samtgemeinde Rosche sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung über vorhandene Löschwasserentnahmestellen zu (Unterflurhydranten in den anliegenden Straßenzügen). Die Erschließung für die Feuerwehr kann über die öffentlichen Straßen und die Fahrstraßen des Einkaufsparkplatzes erfolgen.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Durchführung	Der Vorhabenträger, die Ralphs Immobilien GmbH, wird das im Sondergebiet geplante Bauvorhaben in Eigenregie durchführen. Seitens der Gemeinde sind keine weiteren Aufwendungen erforderlich.
Kosten	Erschließungskosten oder Kompensationskosten fallen nicht an. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebauliche Planung und das Planverfahren. Der Gemeinde Suhlendorf entstehen durch diese Bauleitplanung keine weiteren Folgekosten.

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 25.04.2013 beschlossen.

Suhlendorf, den 26.04.2013

Der Bürgermeister

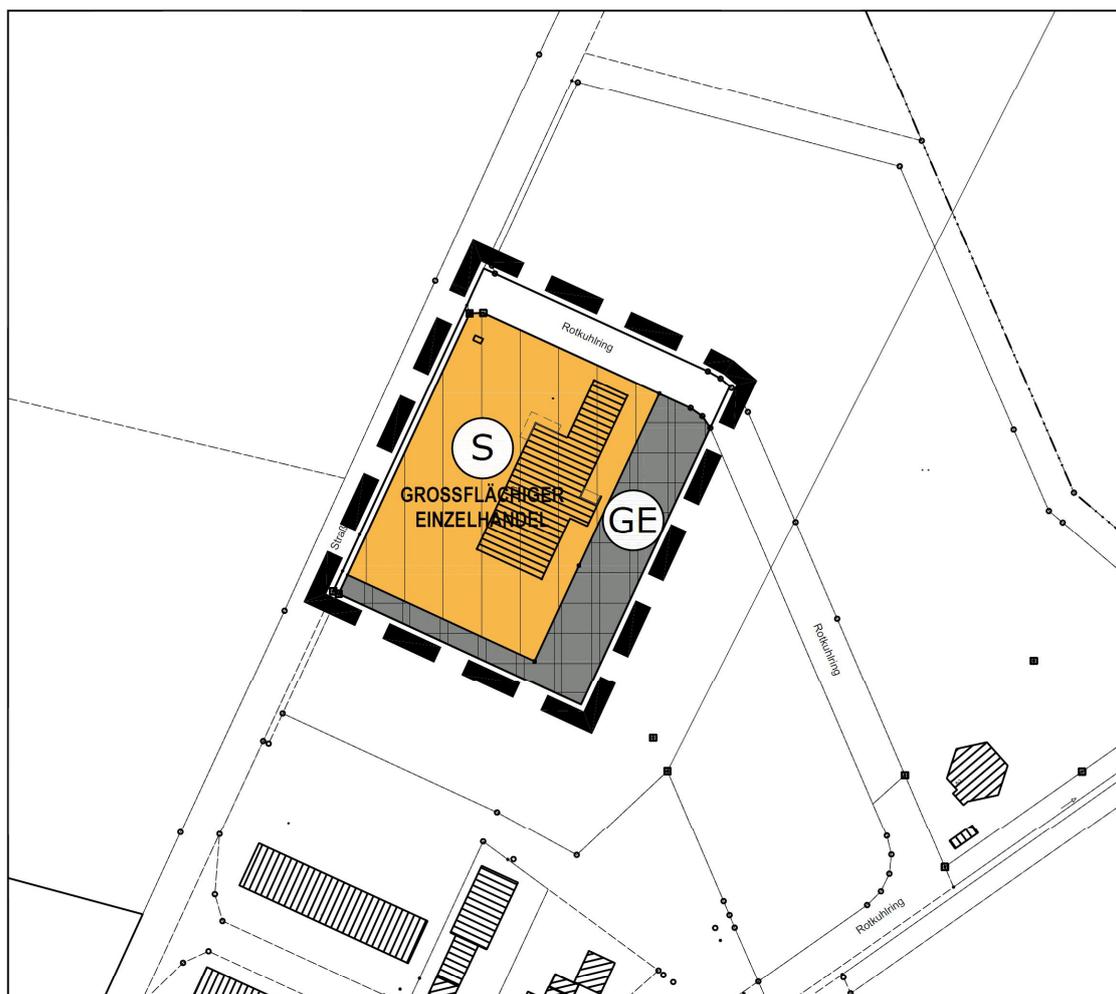
(Siegel)

gez. Weichsel

.....
(Weichsel)

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche gemäß § 13a BauGB

Plangebiet: Bebauungsplan "Rotkuhle" - 2. Änderung -
Gemeinde: Suhlendorf
Inkraft seit:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZVO1990 / BauNVO 1990



Sonderbaufläche
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel



Gewerbliche Bauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



M 1:2.500
Februar 2013