

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ERHALTUNG VON LAUBGEHÖLZEN, AUSNAHMEN**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 20 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein Laubbaum der Art des gefällten Laubbaums oder wahlweise der Arten Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia) von mindestens 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 1**
Auf der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 1, sind Bäume in der Reihe in einem Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen und zu erhalten, wahlweise der Arten Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer pseudoplatanus) und Stieleiche (Quercus robur). Mindestqualität: H. 3xv, o.B., 12 - 14. Der krautige Unterwuchs ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Der junge Eichenbestand ist zu erhalten.
 - PRIVATE GRÜNLÄCHE, BIOTOP FÜR WILDLEBENDE TIERE UND PFLANZEN 1, RUDERAIFLUR**
Die private Grünfläche, Biotop für wildelebende Tiere und Pflanzen 1, Ruderaifflur, ist der Sukzession zu überlassen. Die eingewanderten Sukzessionsgehölze sind auf der Fläche zu belassen.
 - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE, BIOTOP FÜR WILDLEBENDE TIERE UND PFLANZEN 2, OBSTWIESE**
Auf der öffentlichen Grünfläche, Biotop für wildelebende Tiere und Pflanzen 2, B 2, Obstwiese, sind mindestens acht Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten (z.B. Uetzer Rambor, Celler Dickstiel, Roter Boskop, Eisapfel) zu pflanzen und zu erhalten, Mindestqualität: H. 2 xv., o.B., StU 8-10 cm. Die offenen Vegetationsflächen sind mit einer Saatmischung für Wiesen für mäßig frische bis trockene Lagen zu begrünen.
 - AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
Die öffentlichen Grünflächen, Schutzpflanzung 1 und Biotop für wildelebende Tiere und Pflanzen 2, B 2, Obstwiese, und die private Grünfläche, Biotop für wildelebende Tiere und Pflanzen 1, B 1, Ruderaifflur, werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsfläche und den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes insgesamt zugeordnet.
 - ÖBERKANTE DER GEBÄUDE**
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante um höchstens 5 m zugelassen werden, sofern es sich um von der Baunasse her untergeordnete Architekturelemente, wie z.B. Treppentürme, Schornsteine, Dachaufbauten etc., handelt. Die Festsetzung der Gebäudeoberkante gilt nicht für Siloanlagen.
 - INGESCHRÄNKTES MISCHGEBIET (Mie)**
(1) Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.
 - INGESCHRÄNKTES GEWERBE GEBIET (GEE)**
(1) Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Stoetze, 30. Aug. 2000
Gemeinde Stoetze
Der Gemeindevorstand
Gemeindedirektor *(C.S.)*

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Stoetze, 30. Apr. 2000
Der Gemeindevorstand
Gemeindedirektor *(C.S.)*
gez. Wittig

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadtplanerin, Reitze 2, 29482 KÜSTEN.

Reitze, *(A. Pesel)*

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 15.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 27.12.1999 bis einschließlich 27.01.2000 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Stoetze, 10. Aug. 2000
Der Gemeindevorstand
Gemeindedirektor *(C.S.)*
gez. Wittig

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.03.2000 den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Stoetze, 10. Aug. 2000
Der Gemeindevorstand
Gemeindedirektor *(C.S.)*

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen auf die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, 27. JULI 2000
(Stempel)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15. Juni 2000 bekanntgemacht worden. Er ist damit am 15. Juni 2000 rechtsverbindlich geworden.

Stoetze, 30. Aug. 2000
Der Gemeindevorstand
Gemeindedirektor *(C.S.)*
gez. Wittig

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stoetze, Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung zum Inhalt des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stoetze, Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO Fassung 1990

Mie	INGESCHRÄNKTES MISCHGEBIET, gemäß textl. Fests. Nr. 7	
GEE	INGESCHRÄNKTES GEWERBE GEBIET, gemäß textl. Fests. Nr. 8	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	
OK max 10 m	ÖBERKANTE DER GEBÄUDE (höchster Punkt eines Gebäudes), über Höhenbezugspunkt, als Höchstgrenze, siehe textl. Festsetzung Nr. 6	
—	BAUGRENZE	
—	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
—	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
B 2	Biotop für wildelebende Tiere und Pflanzen 2, Obstwiese, siehe textl. Fests. Nr. 4, 5	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
Schutzpfl. 1 Schutzpfl. 2 B 1	Schutzpflanzung 1, siehe textl. Fests. Nr. 2, 5 Schutzpflanzung 2 Biotop für wildelebende Tiere und Pflanzen 1, Ruderaifflur, siehe textl. Fests. Nr. 3, 5	PRIVATE GRÜNLÄCHE
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, siehe textl. Fests. Nr. 3, 4, 5	
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, siehe textl. Fests. Nr. 2, 4, 5	
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN, siehe textl. Fests. 1	
BV	BAUVERBOTSZONE, gem. § 24 (1) Nds. Straßengesetz, nachrichtlich	
—	HÖHENBEZUGSPUNKT (Oberkante Fertigfahrbahn AM BAHNHOF)	
—	SICHTFELD, gem. § 31 (2) Nds. Straßengesetz, nachrichtlich	
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
14.832	ORTSDURCHFARTSGRENZE	

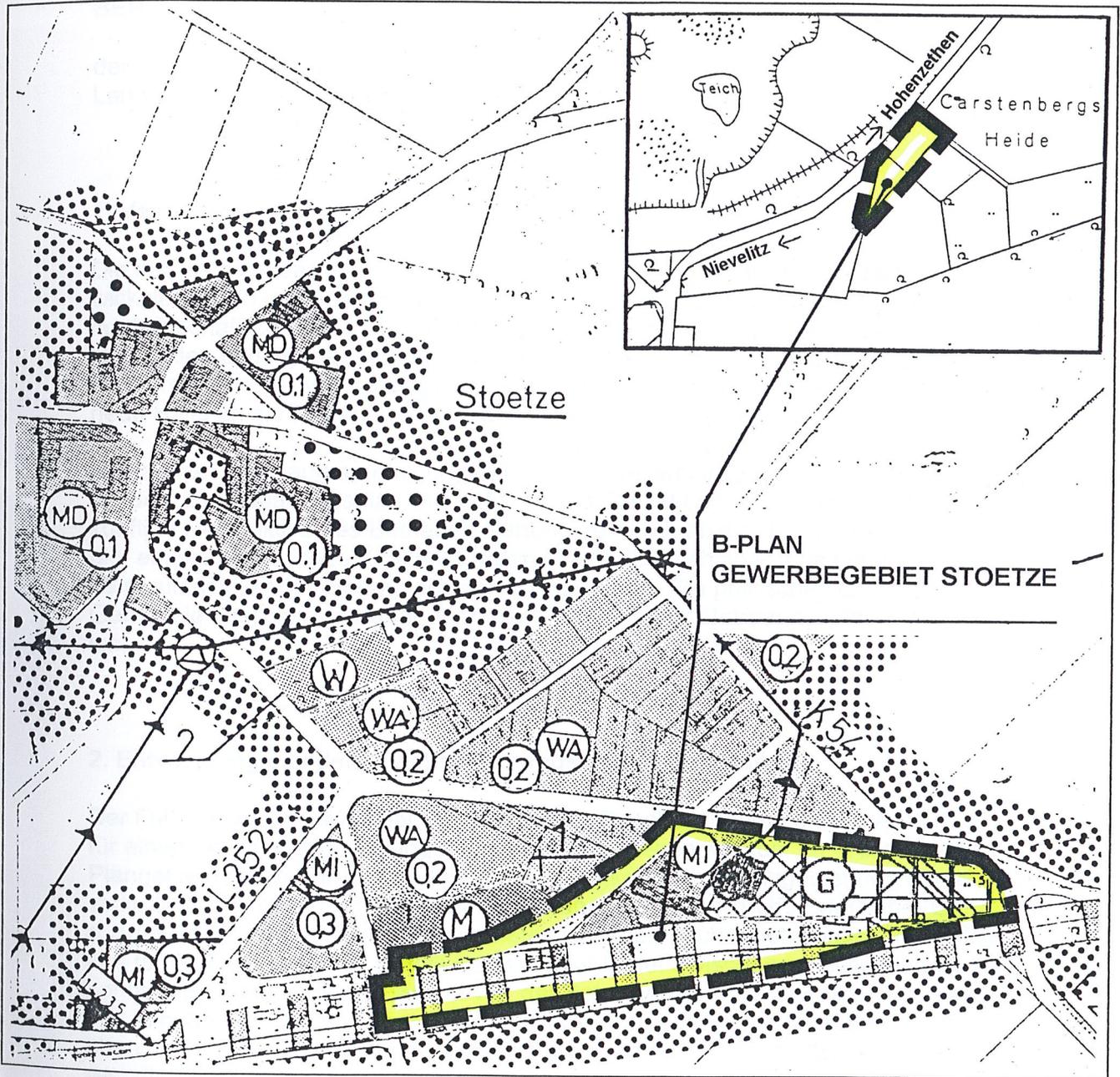
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die voranstehende Abschrift/Abbildung mit der vorgelegten Urschrift/Abschriftung/Beglaubigung/Unterschrift/Abschriftung/Abbildung des Satzung des B-Planes Gewerbegebiet Stoetze übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ...

Landkreis Uelzen
29571 Rosche, den 30. Aug. 2000
Ordnungsamt
DER SAITGEMEINDELEITER
(Stempel)
1. Ausfertigung

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE STOETZE

Original

**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET STOETZE**



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET STOETZE

der Gemeinde Stoetze
Landkreis Uelzen

1. Veranlassung

Die in Stoetze ansässige Saatbau hat sich in den letzten Jahren ständig weiterentwickelt. Zu den ursprünglich errichteten sind neue Hallen gebaut worden, in denen landwirtschaftliche Produkte gelagert werden, bevor sie weiterverkauft werden. Neben den Lagergebäuden und Lagerplätzen befinden sich Silos, Tankstellen und die Büroräume der Verwaltung auf dem Gelände. Die Saatbau plant derzeit, eine neue Halle an die bestehenden Hallen im Osten der Anlage zu bauen.

Im Rahmen von Baugenehmigungen kann die Gesamtsituation nicht mehr beurteilt werden. Ein Bebauungsplan wurde für dieses Gebiet bisher nicht erstellt. Um die künftige Perspektive des Betriebes planungsrechtlich abzusichern, ist es notwendig, ein städtebauliches Konzept für den Gesamtbereich zu erarbeiten und in einem aufzustellenden Bebauungsplan zu verankern. Die politischen Gremien der Gemeinde beschlossen daher, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche ist durch die 8.4 Änderung für einen Teilbereich des Plangebietes fortgeschrieben worden. Im Westen des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan ein Mischgebiet (MI) dargestellt, östlich angrenzend wird in der Änderung eine gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Bahnanlagen dar. Da die Bahnstrecke in der Zwischenzeit stillgelegt wurde, konnte die Saatbau diese Flächen von der Bahn bereits erwerben bzw. wird einen Teil in naher Zukunft erwerben können. Der Antrag auf Entwidmung der Bahnflächen ist bereits gestellt. Aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt.

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 legt die Eisenbahnstrecke im Süden des Plangebietes als Haupteisenbahnstrecke zeichnerisch fest und führt dazu in C 3.6.2 06 aus, dass die Strecke Uelzen - Dömitz - Ludwigslust neu bzw. auszubauen ist.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 1993 des Landkreises Uelzen weist das Plangebiet mit den Gebäuden der Saatbau als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft aus. Die nördlich angrenzende Landesstraße L 252 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die südlich angrenzende Bahnanlage als sonstige wichtige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Das Plangebiet ist aufgrund seines Zuschnitts und seiner Lage entlang der Bahn für eine landwirtschaftliche Nutzung unrentabel. Darüber hinaus befinden sich bereits die baulichen Anlagen der Saatbau auf dem Gelände, so dass lediglich ein kleiner Teilbereich im Osten für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stünde. Hier setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest, auf denen die für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan lediglich einen kleinen Teilbereich der als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft im RROP gekennzeichneten Gebiete, so dass von einer Entwicklung aus dem RROP ausgegangen werden kann. Im Entwurf 1999 des Regionalen Raumordnungsprogramms wird das Plangebiet nicht mehr als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landwirtschaft dargestellt.

Das RROP beschreibt die Entwicklungsziele u.a. wie folgt:

- D 1.2 01: „Im Landkreis Uelzen, der zu den peripheren ländlichen Räumen im Nordosten von Niedersachsen zu rechnen ist und noch geprägt ist durch die über 40jährige Lage im ehemaligen Zonenrandgebiet, soll die räumliche Struktur so entwickelt werden, dass in allen Teilräumen bestmögliche Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung in Stadt und Land erhalten oder geschaffen werden.“

- D 1.2 02: „Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandorte attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand sicherzustellen, ist dem allgemeinen Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken.“

- D 1.2 06: „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. In dörflichen Gemeinden und Ortsteilen ist die Dorferneuerung auf der Grundlage von Dorferneuerungsplänen in Verbindung mit speziellen Fachuntersuchungen zu fördern.“

In seinen Erläuterungen (D 1.2) beschreibt das RROP die zukünftige Entwicklung der räumlichen Struktur dieses durch die ehemalige Zonenrandlage geprägten, peripheren ländlichen Raumes so, dass in allen Teilräumen bestmögliche Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung erhalten oder geschaffen werden sollen. Vorrangige Aufgabe sei die Schaffung neuer und die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze, um der stärker werdenden Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Neben der Ansiedlungspolitik mit der Bereitstellung von Gewerbeflächen sei die Bestandspflege das erklärte Ziel. Bestehende Betriebe müssten ge-

fördert und entwickelt werden, um das Eigenpotenzial des Landkreises zu aktivieren.

Unter diesen Vorgaben hat sich die Gemeinde im Einvernehmen mit der Samtgemeinde zum Ziel gemacht, die vorhandenen Betriebe in den Ortslagen zu sichern und zu erhalten, sofern andere städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen (z.B. Emissionen, Überprägung der dörflichen Struktur). Neue Gewerbeflächen sollen entsprechend den raumordnerischen Vorgaben in größeren Ortslagen ausgewiesen werden, um die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu sichern und besser auszulasten.

Die Ziele der Raumordnung stehen mit der verbindlichen Bauleitplanung im Einklang.

3. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch die Anlagen der Saatbau genutzt. Im Osten befindet sich eine Brachfläche (vgl. Kapitel 9. Grünflächen, Natur und Landschaft).

Die städtebauliche Aufgabe des Bebauungsplans besteht in der Einbindung der betrieblich genutzten Flächen in die umgebende dörfliche Struktur und in der Fassung und Abrundung des südöstlichen Ortsrandes von Stoetze. Wesentlich dabei ist, dass der vorhandene Betrieb seit Jahren das Dorf mitgeprägt hat. In dieser dörflichen Struktur kann kein uneingeschränktes Gewerbegebiet entstehen, das die Ansiedlung aller Betriebe zulässt. Darüber hinaus muss das Betriebsgelände mit seinen baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Mit den Festsetzungen wird eine Flächengröße zugelassen, die das bestehende Betriebsgelände umfasst und geringfügige Erweiterungen in östlicher Richtung zulässt. Diese Erweiterung dient der Fassung des Gesamtbereichs an dieser Stelle. Sie ist bereits im Eigentum der Saatbau. Die Wachstumsgrenze ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans an dieser Stelle erreicht. Mit den geplanten und bestehenden Eingrünungen kann der gesamte südöstliche Ortsrand von Stoetze in die Landschaft eingebunden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen konnten nicht ausschließlich innerhalb des Plangebietes im Maßstab 1 : 1000 festgesetzt werden. Aus diesem Grund ist eine Fläche zwischen Nievelitz und Hohenzethen in einer Größe von ca. 1.770 m² gewählt worden, für die entsprechende Maßnahmen im Maßstab 1 : 5000 festgesetzt sind.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teil des Plangebietes ein eingeschränktes Mischgebiet (Mle) festgesetzt. Dieses Mischgebiet kann nicht für sich alleine betrachtet werden, sondern muss im Zusammenhang mit dem sich westlich anschließenden, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten MI beurteilt werden. Auf diesen Flächen ist die festgesetzte Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene dörfliche Struktur berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO. Da das Plangebiet durch die betrieblichen Anlagen der Saatbau geprägt wird, können sich diese Anlagen in die umgebende Struktur nicht einfügen. Ihre Ansiedlung kann in den größeren Orten der Samtgemeinde erfolgen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung berücksichtigt die direkt angrenzende Wohnnutzung und den sich daraus ergebenden Schutzanspruch. Der Störungsgrad wird daher auf den eines Mischgebietes reduziert.

Öffentliche Betriebe sollen in der Samtgemeinde in den größeren Orten angesiedelt werden. Hier sind die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen durch die öffentlichen Betriebe zu stärken. Eine Verteilung auf die kleineren Ortslagen ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan schließt daher die Ansiedlung öffentlicher Betriebe im Gewerbegebiet aus.

Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls nicht zugelassen. Sie fügen sich nicht in den Charakter der Umgebung ein, der durch das Betriebsgelände der Saatbau geprägt wird.

Die ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber entsprechen der Ausnahmeregelung der BauNVO für Gewerbegebiete. Bei einigen Betrieben ist ein gleichzeitiges Wohnen am Standort unerlässlich. Ihnen soll die Möglichkeit dazu eingeräumt werden. Selbständige Wohnhäuser sind im Gewerbegebiet allerdings nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. An diesem Standort können sich diese Anlagen nicht in den Gesamtcharakter des Betriebsgeländes und der dörflichen Struktur einfügen.

Die Einschränkung der Nutzungen ist notwendig, um die Anlagen in die dörfliche Umgebung einfügen zu können. Uneingeschränkte Gewerbegebiete mit Betrieben aller Art befinden sich in den größeren Orten innerhalb der Samtgemeinde. In kleinen Dörfern aber überprägen sie die baulichen Gegebenheiten und können nicht in die Ortslagen eingefügt werden.

Konflikte zwischen den angrenzenden Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar. Der Störungsgrad innerhalb des Plangebietes ist auf den eines Mischgebietes festge-

legt. Es sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die baulichen Anlagen der Saatbau sind in unmittelbarer Nähe von bestehender Wohnbebauung im Norden des Plangebietes genehmigt worden. Die notwendigen Lüftungs- und Gebläseeinrichtungen sind mit technischen Vorkehrungen versehen worden, womit die Nutzung innerhalb des angrenzenden Wohngebietes berücksichtigt wurde. Der Anlieferungsverkehr wird im Süden zur bestehenden Halle geleitet, sodass diese Emissionen von der Halle abgeschirmt werden. Aus diesen Gründen kann von einer Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen ausgegangen werden.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind in den einzelnen Baugebieten einzuhalten: Mischgebiete: tags 60 dB(A), nachts: 45 dB(A), allgemeine Wohngebiete: tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A).

Für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ist die Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen von 1996 mit Erläuterungen aus dem Jahr 1999 maßgeblich. Danach dürfen Geruchsbelastungen, bezogen auf 250 m² x 250 m² große Flächen, die gegebenenfalls auf 50 m² x 50 m² vermindert werden können, 10 % der Jahresstunden der Gesamtbelastung an Gerüchen nicht überschreiten. Die Geruchsimmissionen können auch nach anderen Methoden ermittelt werden.

Die maximalen Staubemissionen werden in der TA Luft bestimmt. Danach gilt für alle Gebiete für Schwebstaub, dass im Jahresmittel auf 1 km² x 1km² großen Flächen 0,15 mg/m³ und 0,30 mg/m³ als 98 Percentil nicht überschritten werden dürfen. Als Staubniederschlag darf im Jahresmittel 0,35 g / m² und Tag, als maximales Monatsmittel 0,65 g / m² und Tag, nicht überschritten werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der geplanten städtebaulichen Struktur. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe, d.h. des höchsten Punktes eines Gebäudes, definiert. Eine Festlegung der Vollgeschosse ist bei den bestehenden und zu erwartenden Hallenbauten nicht sinnvoll, da Hallen auch bei einem Vollgeschoss eine beträchtliche Höhe erhalten können. Die Gebäudehöhe wird auf den festgelegten Höhenbezugspunkt bezogen (Oberkante Fertigfahrbahn). Die Festsetzung von max. 10 m berücksichtigt die notwendige Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung, die durch die festgesetzten Bepflanzungen vorgenommen werden kann. Dadurch wird eine bauliche Überprägung dieses Bereiches abgemildert. Ausnahmen werden zugelassen, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente handelt, da notwendige technische Einrichtungen nicht behindert werden sollen. Für die innerhalb des Plangebietes bestehenden und künftig zu errichtenden Siloanlagen gelten die Höhenbeschränkungen nicht, da sie für viele Betriebe dringend notwendig sind und unzumutbare wirtschaftliche Beschränkungen durch die Planung nicht auferlegt werden sollen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten intensiveren Nutzung mit 0,6 im MI und 0,8 im GEE festgesetzt. Diese Festlegung entspricht den im § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Sie sind notwendig, da Lagerungen nach

der Niedersächsischen Bauordnung als bauliche Anlagen gelten und in die GRZ eingerechnet werden.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl oder einer Baumassenzahl ist entbehrlich. Es gelten die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen. Weitere Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Abweichende Bestimmungen gem. § 19 (4) BauNVO werden nicht festgesetzt. Ziel der Planung ist eine intensive Nutzung der Grundstücke. Weitergehende Beschränkungen der sich aus § 19 (4) BauNVO ergebenden Grenzen würden zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

6. Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Innerhalb des Plangebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen die entsprechenden Gebäudekörper auf den Grundstücken errichten zu können, ohne dass sie in ihrer Länge begrenzt sind. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die städtebauliche Ordnung ausreichend gesichert.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Plangebietes berücksichtigen die vorhandenen Gebäude und gewähren notwendige bauliche Erweiterungen. Der ist Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den angrenzenden Nutzungen im Westen des Plangebietes ist festgesetzt, um die bestehenden baulichen Anlagen in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen.

Im übrigen Plangebiet ist der Abstand zu den angrenzenden Nutzung mit 5 m festgelegt. Zur Landesstraße L 252 und zur südlich gelegenen Bahnanlage soll die Weiträumigkeit der Verkehrsräume ohne einengende Gebäudekanten gewährleistet werden. Garagen und Nebengebäude werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen. Sie können als untergeordnete Anlagen angesehen werden, die die beschriebene Weiträumigkeit nicht gefährden. Das Erscheinungsbild wird von den Hauptgebäuden geprägt.

Die nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) vorgeschriebene Anbaufreiheit von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, ist bei der Festsetzung der Baugrenze parallel zur L 252 ausserhalb der Ortsdurchfahrt berücksichtigt. Die Bauverbotszone gemäss § 24 NStrG wird in den Plan nachrichtlich übernommen. Bei Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist die Fortführung der Baugrenze im Abstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der L 252 städtebaulich sinnvoll.

Der Abstand von 5 m zu den im Osten gelegenen Grünflächen wurde festgelegt, um eine Beeinträchtigung der Begrünungen durch die Hauptgebäude zu vermei-

den. Damit verbleibt genügend Raum zwischen den Gebäuden und den Pflanzen. Zur Schutzpflanzung 2 wird der Abstand der Baugrenzen auf 3 m reduziert, da die Pflanzungen auf einem Wall stehen, sodass keine unmittelbaren Störungen durch die baulichen Anlagen zu erwarten sind.

8. Verkehr

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die Landesstraße, die L 252. Innerhalb des Plangebietes wird die derzeit im Privateigentum befindliche Straße Am Bahnhof als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird sowohl die öffentliche Erschließung des Saatbaugeländes mit der Tankstelle über diese Verbindung gesichert als auch die öffentliche Anbindung des westlichen Mischgebietes. Im Westen des Plangebietes schließt die Straße an die bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche an, die wiederum in die L 252 mündet. Mit dieser Erschließung werden kurze Verbindungen geschaffen, die die Ziele schnell erreichbar werden lassen.

Innerhalb der Ortsdurchfahrt wird entlang der L 252 auf die Festlegung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt verzichtet, da hier die Verkehrsteilnehmer langsam fahren sollen, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu erwarten sind. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird nachrichtlich im Plan gekennzeichnet. Außerhalb der Ortsdurchfahrt wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss auf der L 252 nicht zusätzlich zu behindern.

An der Einmündung der Straße Am Bahnhof in die L 252 werden Sichtfelder in der erforderlichen Größe nachrichtlich gekennzeichnet, um ein problemloses Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze lassen sich in dem öffentlichen Straßenverkehrsraum integrieren. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Lüneburg beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der L 252 886 Kfz. Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, errechnet sich ein Schallpegel in einer Entfernung von 12 m von der Fahrbahnmitte der L 252 bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h von tags: 58,3 dB(A) und nachts: 49,3 dB(A). Die Planungsrichtwerte für Mischgebiete liegen bei tags: 60 dB(A) und nachts: 50 dB(A). Sie werden eingehalten. Maßnahmen gegen den Verkehrslärm müssen im Plangebiet daher nicht vorgesehen werden.

9. Grünflächen, Natur und Landschaft

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird durch den Naturraum der Ostheide, eine Untereinheit der Lüneburger Heide, charakterisiert. Die Ostheide wird im Planungsraum von den Endmoränenstaffeln und Trockentälern der Osthannoverschen Kiesmoräne geprägt, ein reliefreiches Waldhügelland, welches sich östlich des Uelzener Beckens nach Norden bis an die Elbe erstreckt.

Dominiert wird der Naturraum von Kiefernforsten, die die sandigen Moränenkuppen bedecken. In die Sandböden eingebettet sind Geschiebelehminseln, die aufgrund ihrer bindigen Böden und der günstigeren Wasserverhältnisse bevorzugte Standorte der heutigen Siedlungen und der Ackerkultur sind. Die Ostheide besitzt keine nennenswerten oberflächlichen Abflüsse, durch Aufstaumaßnahmen von kleineren Gräben und Bächen sind jedoch kleinflächige Niedermoorbildungen in den Talungen vorhanden.

Relief, Geologie und Boden

Das leichtwellige Relief flacht von Südost nach Nordwest von ca. 70 m über NN auf ca. 67 m über NN ab. Die natürliche Oberflächenform ist im Plangebiet teilweise für Siedlungs- und andere verkehrstechnische Bauten erheblich verändert worden, was sich anhand von Bodenauftrag und -abtrag, Oberflächennivellierung und einem tiefen Geländeeinschnitt für die ehemalige Bahnlinie Uelzen-Dannenberg ablesen lässt.

Der Untergrund des Plangebietes wird durch Geschiebedecksand über glazifluvialen Ablagerungen geprägt, die sich während des Drenthe-Stadiums in der Saale-Kaltzeit gebildet haben.

Aus den Ausgangsgesteinen haben sich trockene, steinige, schwach anlehmgige Sandböden entwickelt, die den Podsol-Braunerden zuzuordnen sind. Die Braunerden sind locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist als mäßig bis gering einzustufen.

Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als Trockenheitsempfindlich einzustufen.

Die Regelungsfunktionen der Böden sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung) erheblich beeinträchtigt.

Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Ein nur temporär bzw. abschnittsweise wasserführender Graben, der teilweise schon verrohrt ist, durchzieht das Areal im südlichen Bereich.

Grundwasser

Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der "Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser -" (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 52 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200-300 mm/a im langjährigen Mittel als relativ günstig zu bezeichnen.

Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topografischen Höhen. Das Grundwasser fließt in nordwestliche Richtung.

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering einzustufen.

Klima, Luft

Der Naturraum Ostheide 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 Gewerbefläche weist eine hohe Bodenversiegelung auf. Hier können siedlungsklimatisch ungünstige Effekte, Temperaturextreme, Winddüsen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole stärker wirksam werden.

Die vertikalen Vegetationsstrukturen im Plangebiet, z. B. der Baumbestand auf bzw. an der Bahnböschung, übernehmen kleinklimatisch wichtige Funktionen. Sie regulieren die Lufttemperatur und Luftfeuchte und sind für die Luftregeneration sowie für die Lufthygiene und somit für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Anwohner von Bedeutung.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde.

Als vorherrschende natürliche Waldgesellschaft würde sich auf den sandigen, trockenen Podsol-Braunerden ein bodensaurer, trockener Stieleichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum typicum*) entwickeln.

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden im August 1999 kartiert. Grundlage der Kartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994). Die Biotope sind in der beiliegenden Biotoptypenkarte dargestellt.

Ruderalfluren

Wenn die Nutzung von kulturgeprägten Biotopen unterbleibt bzw. nur noch spora-

disch durchgeführt wird, entwickeln sich als nächsthöhere Sukzessionsstufe kräuter- und gräserreiche Ruderalfluren. Im Plangebiet nehmen die Ruderalfluren den größten Flächenanteil ein. Es handelt sich um eine ältere Ackerbrache, um Restflächen, die auf dem Gewerbegrundstück verblieben sind, die Graben- und Straßenböschungen sowie um aufgelassene Flächen an der Bahnanlage. Die Flächen sind mehr oder minder stark durch menschliche Störeinflüsse geprägt. Auf den nährstoffarmen, trockenen Sandböden ist das Artenspektrum der **Ruderalfluren trockener Standorte (URT)** wüchsig. Neben typischen Vertretern der Steinklee-Fluren (*Dauco-Melilotion*) treten auch Pflanzenarten der kurzlebigen Ruderalgesellschaften (*Sysimbrion*) auf, die vor allem auf der Ackerbrache zu finden sind. Bestandsprägende Pflanzenarten sind: Kanadisches Berufskraut (*Conzya canadensis*), Hohe Rauke (*Sisymbrium altissimum*), Geruchlose Kamille (*Matricaria inodora*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Vogelknöterich (*Polygonum ariviale*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Weiße Lichtnelke (*Silene alba*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kleines Filzkraut (*Filago minima*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Gemeine Quecke (*Elymus repens*).

Im Bereich der ehemaligen Bahnanlage treten neben Stör- und Stickstoffzeigern auch Arten der Schutt- und Schotterflächen und der Sandpionierfluren auf, z. B. Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), Hasenklee (*Trifolium arvensis*) und Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*).

Die Grabenböschung sowie der östliche Teilbereich der Ackerbrache wird von mäßig feuchtigkeitsliebenden Störungs- und Stickstoffzeigern der **Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (URF)** dominiert, z. B. Große Brennessel (*Urtica dioica*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvensis*), Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Eine charakteristische Uferbegleitvegetation entlang des Grabens (Röhricht und Uferstauden) ist nicht vorhanden.

Die nördliche Böschung der Betriebsstraße zeigt Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlandes, die mit Stickstoffzeigern verzahnt sind. Die Vegetation ist den **halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM)** zuzuordnen. An charakteristischen Gräsern und Kräutern dominieren Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Gemeines Knautgras (*Dactylis glomerata*), Weiche Trespe (*Bromus hederaceus*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvensis*) und Große Brennessel (*Urtica dioica*).

Die ökologische Wertigkeit der Ruderalfluren auf dem Betriebsgelände und auf der Ackerbrache ist aufgrund der Störeinflüsse bzw. höheren Nutzungsintensität als mäßig einzuschätzen. Die lückigen, blütenreichen Ruderalsäume an der Bahnanlage sind für wärmeliebende Tierarten, insbesondere Insekten, von Bedeutung.

Gehölze

Eine alte **Baumhecke (HFB)** säumt die ehemalige Bahnlinie Uelzen-Dannenberg, welche südöstlich von Stoetze in einem tiefen Geländeeinschnitt verläuft. Der Bestand hat sich auf den steilen Böschungen entwickelt. Ein kleiner Teilbereich ist in das Plangebiet integriert. Das Arteninventar wird von Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Birke (*Betula*

pendula) aufgebaut. Die Gehölze in diesem Teilbereich sind als Stangenholz sowie schwaches bis mittleres Baumholz einzustufen. Hervorzuheben ist eine alte, an der Böschungskrone wüchsige Stieleiche, welche einen Stammdurchmesser von 80 cm aufweist.

Südlich der Baumhecke hat sich auf der Böschungssohle ein dichtes **Ruderalgebüsch (BRU)** entwickelt, mit den Arten Schlehe (*Prunus spinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Holunder (*Sambucus nigra*). Nordöstlich der Baumhecke wandert in die Brache ebenfalls Sukzessionsgebüsch ein, dass neben standortheimischen Arten, z. B. Zitterpappel (*Populus tremula*), Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Holunder (*Sambucus nigra*), auch Ziergehölzarten (Schneebeere, Flieder) aufweist.

Der **Baumbestand (HB)** beschränkt sich auf die Böschungszonen der Straße und des Grabens. Es handelt sich meist um jüngere, mehrstämmige Bäume der Art Spitzahorn, vereinzelt sind auch Stieleichen wüchsig.

Die Hecken-, Gebüsch- und älteren Baumbestände sind aufgrund ihrer Naturnähe und Strukturvielfalt für die heimische Flora und Fauna von mittlerer Bedeutung.

Befestigte Flächen

Die gewerblich genutzten Flächen sind zum Großteil versiegelt (TFV). Die **asphaltierte Zufahrtsstraße (OVS)** geht im Bereich der alten Bahnanlage in eine **Kopfsteinpflaster-Straße (TFK)** über. Die befestigten Flächen sind für Arten und deren Lebensgemeinschaften nur von sehr geringer Bedeutung.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im Raum Stoetze wird im wesentlichen durch das abwechslungsreiche Mosaik von Wald- und Ackerflächen sowie der mit einem bewegten Relief ausgestatteten Geest geprägt, die die hohe erlebnis- und erholungswirksame Qualität des Raumes ausmachen.

Innerhalb des Plangebietes wirken die technisch-funktional gestalteten Gebäudekomplexe bzw. Gewerbebauten visuell dominierend. Ästhetisch ansprechend wirkt der Sommeraspekt der trockenen Ruderalfluren mit seinen bunten, vielfältigen Blütenbildern. Durch die Gehölzstrukturen entlang des Bahndammes werden die Bauten jedoch in südlicher Richtung zur freien Landschaft gut abgeschirmt. Die Straßenbegleitgehölze entlang der Hauptstraße L 252 können den Gewerbebetrieb nur unzureichend kaschieren.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:

Beeinträchtigungen		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) • Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b) • Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Schadstoffanreicherung a) b) c) • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b) • Luftverunreinigung durch Abgase von Baumaschinen a) • Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b) • Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumuntypischen Gebäuden und Grünanlagen b) 		

- Neben der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen von ca. 1,201 ha Fläche kann sich die Bodenversiegelung um ca. 0,805 ha auf insgesamt ca. 2,017 ha erhöhen. Die mögliche Bodenversiegelung, Schadstoffanreicherung und die Veränderung der Bodeneigenschaften ist als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten, die kompensiert werden muss.
- Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind durch Maßnahmen, die die Versickerungsleistung im Baugebiet gewährleisten, vermeidbar bzw. minimierbar.
- Die Veränderungen der mikroklimatischen Situation kann durch den Erhalt filter- und pufferfähiger Gehölzbestände minimiert sowie durch die Pflanzung von Gehölzbeständen im Gebiet kompensiert werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes reduzieren.
- Die Überbauung bzw. Umwandlung von stärker gestörten Ruderalfluren kann als eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet werden, da es sich um naturferne, zeitnah wiederherstellbare Ökosysteme handelt.
Ein Eingriff in Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (HFB) ist als eine erhebliche Beeinträchtigung zu werten, deren Verlust kompensiert werden muss.
- Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild sind durch Gehölzpflanzungen sowie durch die Entwicklung von visuell ansprechenden Grünflächen kompensierbar.

Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens

Die Realisierung des Vorhabens ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verbunden. Das Vorhaben ist als Eingriff gemäß § 7 N NatG zu

werten. Neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB erforderlich.

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Erhaltung von Vegetationsbeständen

Ziel ist es, Vegetationsbestände zu erhalten, die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes von Bedeutung sind. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind folgende Biotopstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu erhalten:

1. Das Sukzessionsgebüsch (BRU) im Südosten des Plangebietes.
2. Die Baumhecke (BRU) an der ehemaligen Bahnlinie Uelzen-Dannenberg.
3. Allgemeines Erhaltungsgebot für Laubbäume
Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gilt ein Erhaltungsgebot für alle standortheimischen Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die einen Stammumfang von 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen. Für ausnahmsweise gefälltete Bäume ist je angefangene 20 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein Laubbaum der Art des gefällten Laubbaums oder wahlweise folgender Baumarten von mindestens 14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Feldahorn (*Acer campestre*),

Sandbirke (*Betula pendula*),

Stieleiche (*Quercus robur*).

Wasserhaushalt und Bodenschutz

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse ermöglichen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel, die Abgabe des Regenwassers an die Vorfluter zu mindern, Wassererosionsschäden zu vermeiden, das Abwassersystem hydraulisch zu entlasten, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten sowie eine ausreichende Vorreinigung des belasteten Regenwassers zu gewährleisten. Um qualitativ hochwertiges Trinkwasser einzusparen, ist auch eine Sammlung des Regenwassers (z. B. in Regentonnen oder Zisternen) möglich, um es als Brauchwasser zu nutzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Seit dem 1.1. 1998 schreibt das Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 1a die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Verhältnisse und der räumlichen Nähe (ca. 3 km) als gegeben angesehen. Die ackerbaulich genutzte, gemeindeeigene Fläche liegt ca. 1 km südlich der Ortschaft Hohenzethen. Der Standort ist durch einen nährstoffärmeren, anlehmigen, parziell staunassen Sandboden bestimmt, der den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen ist.

Nördlich der Fläche liegt eine renaturierte Abbaufäche, westlich schließen sich Acker- und Grünlandflächen an und südlich und östlich grenzen großflächige Ackerbrachen an. Im Süden verläuft eine schmale Entwässerungsmulde, die von alten Hybridpappeln gesäumt wird. Innerhalb der Fläche sind mehrere alte Eichen auf einer flachen Böschung wüchsig.

Auf der Ackerfläche soll eine Obstwiese entwickelt werden. Mit der Maßnahme wird ein naturräumlich tradiertes Kulturlandschaftselement sowie ein Lebensraum für speziell an diesen Biotop gebundene Tierarten (z. B. an Höhlen gebundene Vögel und Kleinsäuger) geschaffen.

Nr. 3: Obstwiese

Die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Wiesen zu begrünen, die sich für mäßig frische bis trockene Lagen eignet (z. B. Standardsaatgutmischung GIV).

Zur Entwicklung eines artenreichen Bestandes werden folgende Pflege- bzw. Bewirtschaftungsaufgaben empfohlen:

Nutzungsform: ein- bis zweischürige Mähwiese

Mahdtermin: 1. Mahd nicht vor Ende Juni, Abtransport des Mähgutes

Düngung: keine organischen und anorganischen Dünger

sonstiges: keine Pestizide, kein Pflegeumbruch.

Biotoplenkende Pflegeeingriffe können je nach Entwicklungsverlauf des Aufwuchses notwendig werden, die von den Pflege- bzw. Bewirtschaftungsempfehlungen abweichen können. Insbesondere in den ersten 3 - 4 Jahren können zusätzliche Aushagerungsschnitte erforderlich werden.

Innerhalb der Vegetationsfläche sind mindestens 8 hochstämmige Obstgehölze regionaltypischer Sorten (z. B. Uelzer Rambor, Celler Dickstiel, Roter Boskop, Eisapfel), Mindestqualität: H., 2xv., o.B., StU 8-10; zu setzen und zu erhalten.

Kompensationsfläche: 1.660 m²

Die externe Kompensationsfläche und -maßnahme wird in dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 5000 als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen 2, Obstwiese", festgesetzt.

Kompensation des Eingriffs (Ausgleichsmaßnahmen)

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein vereinfachtes Bilanzierungsverfahren herangezogen. Demnach ist die maximal mögliche Flächenversiegelung im Baugebiet im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren.

Bilanzierung:

Bestand	Fläche (m ²)
Sukzessionsgebüsch	570
Baumhecke (HFB)	780
Versiegelte Straße (OVS)	1.250
Gras- u. Staudenflur (UHM)	930
Frische Ruderalflur (URF)	2.070
Trockene Ruderalflur (URT)	16.520
Versiegelte Fläche (TFV)	5.160
Kopfsteinpflasterstr. (TFK)	2.100
Gebäude	4.550
Gesamtfläche	33.930
davon Versiegelung	12.010

Planung	Fläche (m ²)
Versiegelung (GEe) Freifläche	2.910 730
Versiegelung (Mle) Freifläche	15.910 3.980
Kompensation (Schutzpflanzung 1)	1.440
Schutzpflanzung 2 (HFB 600 m ² + BRU 380 m ²)	980
Kompensation (Biotop für wildle- bende Tiere und Pflanzen)	4.950
Öffentliche Straße (davon Versiegelung 1350m ²)	3.030 0
	0
Gesamtfläche	33.930
davon Versiegelung (gesamt)	20.170
davon Neuversiegelung	8.160

Kompensationsberechnung:

erforderliche Kompensation:	8.160 m ²
- Kompensationsfläche im Eingriffsraum	- 6.390 m ²
- externe Kompensationsfläche	- 1.770 m ²
zusätzlicher Kompensationsbedarf:	0 m ²

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 den privaten und öffentlichen Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Beitragsrecht bleibt davon unberührt.

Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) müssen in den durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten Spielplätze für Kinder angelegt werden. Wie bereits beschrieben, kann das Mischgebiet innerhalb des Plangebietes nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss im Zusammenhang mit dem sich westlich anschließenden Mischgebiet gesehen werden. Nordöstlich davon ist be-

reits Wohnbebauung angesiedelt. In diesem Gebiet zwischen den Straßen Am Bahnhof und der L 252 ist ein neues Bebauungsgebiet geplant, für das ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. In diesem Bebauungsplan soll ein Spielplatz festgelegt werden, der auch für das Mischgebiet innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist, da auf dem Gelände der Saatbau ein Spielplatz städtebaulich gesehen nicht integrierbar wäre. Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Stoetze wird aus diesem Grund keine gesonderte Spielplatzfläche festgelegt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluß an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes ist durch die bestehenden Anlagen der Stromversorger gewährleistet. Eine zusätzliche Trafo-Station muss nicht festgesetzt werden. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Grundstücksflächen soll soweit wie möglich auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gelangen. Das Niederschlagswasser von den Straßenflächen kann beispielsweise im Straßenseitenraum versickern oder über ein dezentrales System offener Mulden, Rinnen und bepflanzter Rückhalte- und Reinigungsteiche zu geeigneten Sickerflächen abgeleitet werden. Eine definitive Festlegung wird im Rahmen der zu gegebener Zeit von den Ratsgremien zu treffenden Straßenausbaubestimmungen erfolgen. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem solchen dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden.

11. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde kann die öffentliche Straßenverkehrsfläche erwerben.

Erwerb der öffentlichen Flächen	ca. 25.000,- DM
Beleuchtung	ca. 15.000,- DM
Bepflanzung	ca. 5.000,- DM
Summe	<u>ca. 45.000,- DM</u>

Von den Kosten hat die Gemeinde einen Anteil von 10 % zu tragen. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

Stoetze, März 2000

Gemeindedirektor

