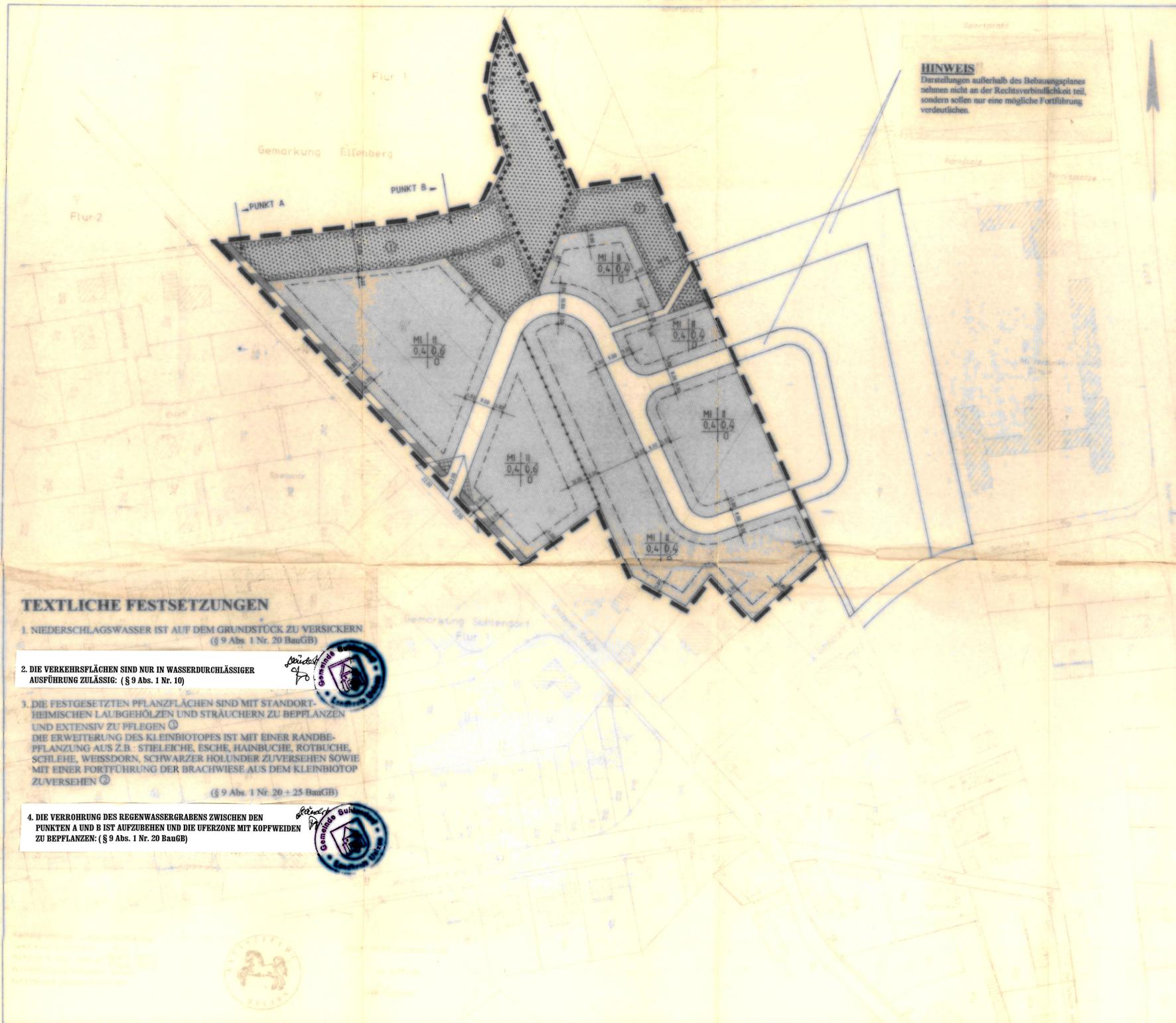


PLANZEICHNUNG M. 1: 1000



HINWEIS
Darstellungen außerhalb des Bebauungsplanes nehmen nicht an der Rechtsverbindlichkeit teil, sondern sollen nur eine mögliche Fortführung verdeutlichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2. DIE VERKEHRSFLÄCHEN SIND NUR IN WASSERDURCHLÄSSIGER AUSFÜHRUNG ZULÄSSIG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
3. DIE FESTGESETZTEN PFLANZFLÄCHEN SIND MIT STANDORTHEIMISCHEN LAUBGEHÖLZERN UND STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN UND EXTENSIV ZU PFLEGEN
DIE ERWEITERUNG DES KLEINBIOTOPES IST MIT EINER RANDBE- PFLANZUNG AUS Z.B. STIELEICHE, ESCHEN, HAINBUCHEN, ROTBUCHEN, SCHLEHEN, WEISSDORNEN, SCHWARZER HOLONDER ZUVERSEHEN SOWIE MIT EINER FORTFÜHRUNG DER BRACHWIESE AUS DEM KLEINBIOTOP ZUVERSEHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
4. DIE VERRÖHRUNG DES REGENWASSERGRABENS ZWISCHEN DEN PUNKTEN A UND B IST AUFZUBEHEBEN UND DIE UFERZONE MIT KOPFWEIDEN ZU BEPFLANZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Zusatz
Auf Grund der §§ 4 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.07.1985, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1998, Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 27.09.93 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung: 06.10.93 bis 18.10.93. Der Rat/Verwaltungsausschuss hat am 18.10.93 den Bebauungsplan und die Begründung mit einer Mehrheit der Mitglieder gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich beschlossen. Suhlendorf, den 18.10.93. *gez. i. v. Prauß*

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 28.09.92 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.09.93 öffentlich bekannt gemacht worden. Suhlendorf, den 06.09.93. *gez. i. v. Prauß*

Planunterlage
Kartengrundlage: 1:100
M 66 B, M 66 D, M 66 A, M 66 C
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtvererbliche Zwecke (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 13.06.94 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB festgestellt. Die Verletzung ist durch die Maßnahme der Gemeinde Suhlendorf, den 26.07.94, beseitigt worden. Auftragsnummer: 26.07.94. *gez. i. v. Prauß*

Inkrafttreten
Die Erhebung der Genehmigung/Durchführung des Verfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 31.08.1994 im Amtsblatt der Gemeinde Suhlendorf, den 31.08.1994, bekannt gemacht worden. Suhlendorf, den 31.08.1994. *gez. i. v. Prauß*

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans festgestellt worden. Suhlendorf, den 19.09.98. *gez. i. v. Prauß*

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sechs Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht getrennt gemacht worden. Suhlendorf, den 10.12.1998. *gez. i. v. Prauß*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI MISCHEBIEB (§ 6 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 GRÜNNETZÄHLENZAHL (GG § 19 BauNVO)
0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ § 20 BauNVO)
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 20 BauNVO)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
0 3.1 OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
--- 3.2 BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. VERKEHRSFLÄCHEN
□ 4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
▨ 4.2 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN / FAHRRADWEG
— 4.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ZWECKBESTIMMUNG: GRÜNSTRIPSEN BZW. KLEINBIOTOP
6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
□ 6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
□ 6.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
--- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
--- 7.2 ANGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

HINWEISE

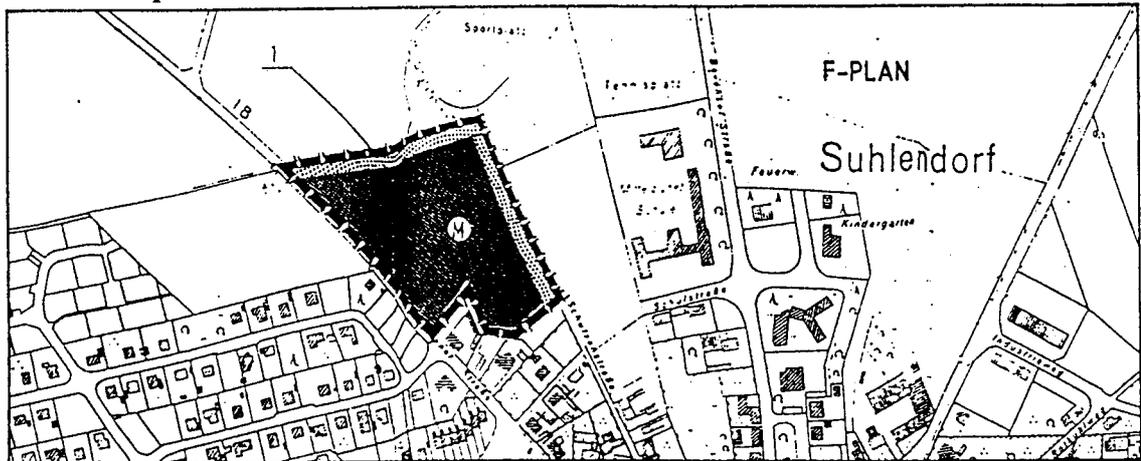
MASSG

Gemeinde Suhlendorf Landkreis Uelzen

Begründung zum Bebauungsplan

"Hinter Hennings"

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Anlaß und Ziel
 - 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage im Ort / Topographische Situation
 - 2.2 Derzeitige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft
3. Städtebauliches Konzept
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise
 - 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes
 - 5.1 Naturhaushalt
 - 5.2 Orts- und Landschaftsbild
 - 5.3 Immissionen
6. Ver- und Entsorgung
7. Städtebauliche Werte / Bilanzierung
8. Verkehrserschließung
9. Spielplatz
10. Durchführungs-Erschließungskosten
11. Kosten der Schmutzwasserentsorgung

1. Allgemeines

1.1 Anlaß und Ziel

Die Gemeinde Suhlendorf verfügt zu Zeit über kein Bauland, weder für den allgemeinen Wohnbedarf noch für die Ansiedlung für nicht störendes Gewerbe. Die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Suhlendorf ist aber in den letzten Monaten gestiegen, und so hat die Gemeinde bereits eine Warteliste von Bauwilligen mit ca. 10 Bewerbern auf Bauland angelegt. Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde Suhlendorf veranlaßt, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist also einerseits, das Mischgebiet so zu entwickeln, daß sich Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe nebeneinander entwickeln können, andererseits soll sichergestellt werden, daß die Beeinträchtigungen des vorhandenen Landschaftsbildes durch eine Bebauung möglichst gering gehalten bzw. ausgeglichen wird. Außerdem soll das Mischgebiet insgesamt schon so geplant werden, daß das im Osten angrenzende Flurstück 86/6 ("Tewesland") sich nahtlos an das Plangebiet anschließt.

Die Samtgemeinde Rosche ändert zur Zeit den Flächennutzungsplan für das Flurstück 86/6, so daß der Anschlußbebauungsplan wahrscheinlich im Jahr 1994 aufgestellt werden kann.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 372/84, 373/84, 374/84, 84/1, 82/5, 82/1, 82/3 und 82/4 teilweise der Gemarkung Suhlendorf, Flur 1, Kreis Uelzen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche ist das Plangebiet als M-Gebiet und damit als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Suhlendorf hat sich für die Ausweisung als Mischgebiet entschieden, weil ein Mischgebiet nebeneinander und gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. In einem Mischgebiet wird die angrenzende Altdorfbebauung aufgegriffen und weitergeführt.

Der Bebauungsplan wird aus Gründen der Abwägung um das gesamte Flurstück 84/1 erweitert; dieses Flurstück ist im Flächennutzungsplan nur mit der Hälfte erfaßt. Es handelt sich hierbei um ein naturbelassenes Grundstück in Form einer Brachwiese, das aus Naturschutzgründen mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünstreifen von 20 m Breite wird, wie man aus dem städtebaulichen Entwurf entnehmen kann, weiter nach Osten an das Schulgelände verschoben. Dieser Grünstreifen übernimmt damit die Abgrenzung der beiden Plangebiete "Hinter Hennings" (vorliegender Bebauungsplan) und "Hinter Hennings II" ("Tewesland", noch zu erstellender Bebauungsplan).

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage im Ort / Topographische Situation

Das Plangebiet schließt sich an die nördliche Ortslage von Suhlendorf an. Im Norden wird es durch die Ackerflächen der Gemarkung Gr. Ellenberg begrenzt. In der nordöstlichen Ecke erfolgt die Begrenzung durch den Sportplatz, der mit einem angeschütteten und begrüntem Erdwall eingerahmt ist. An der östlichen Seite grenzt das Plangebiet wiederum an Ackerland. Diese Ackerlandfläche ist im städtebaulichen Entwurfsplan mit einbezogen und wird zur Zeit im F-Plan in ein M-Gebiet geändert. Die südliche Begrenzung erfolgt durch das Altdorf Suhlendorf. Die Uelzener Straße mit den dahinterliegenden Baugebieten "Loos" und "Ellen" bildet die westliche Begrenzung des Plangebietes.

2.2. Derzeitige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zur Zeit noch intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, mit Ausnahme des Flurstückes 84/1. Zwei Regenwasserablaufgräben, die das Regenwasser vom Mühlenberg abführen, durchziehen das Plangebiet. Ein Graben durchzieht das Gebiet vom Schnittpunkt der Flurstücke 82/2 und 372/84 mit der Uelzener Straße bis zur Ecke des Flurstückes 84/1 und weiter an der Westseite dieses Flurstückes. Ein zweiter Graben, der allerdings von der Uelzener Straße auf ca. 80 m vorrohrt ist, läuft an der Nordgrenze des Plangebietes von der Uelzener Straße bis zum Flurstück 84/1 und hier mit dem ersten zusammen. Der erstgenannte Graben bildet auch die tiefsten Punkte auf dem Plangebiet. Die Höhenunterschiede betragen ca. 2,00 m, wodurch sich das Gebiet als leicht wellig darstellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich durch die langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung zur Zeit keine ökologisch besonders wertvollen Strukturen. Auch die Regenwassergräben weisen durch Begradigung bzw. Verrohrung keine für Fauna und Flora besonders wertvolle Strukturen auf. Außerdem gibt es keine grabenbegleitenden Gehölzgruppen.

Die Ausnahme im Plangebiet bildet das Flurstück 84/1, das als Kleinbiotop bezeichnet werden kann. Es besteht aus einer Wiese, die seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird und der Natur überlassen ist. An den Rändern haben sich Bäume (Pappel- und Weidearten) angesiedelt.

3. Städtebauliches Konzept

Die durch den Erweiterungsbedarf notwendig gewordene Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Suhlendorf zum Anlaß genommen, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen zu überplanen, um damit sicherzustellen, daß sich das zukünftige Mischgebiet harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt und die übrigen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der zukünftigen Bebauung ausreichend berücksichtigt werden.

Obwohl die Fläche östlich des Plangebietes ("Tewesland", Flurstück 86/8) noch nicht in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche genehmigt ist, muß diese Fläche bei dem städtebaulichen Konzept mit einbezogen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Mischgebiet in zwei Bereiche zu gliedern. Der erste Bereich, der von der Uelzener Straße gelegen bis ca. zur Mitte des Plangebietes verläuft, der eine zweigeschossiger Bauweise möglich macht, soll mit größeren Grundstücksgrößen nach Möglichkeit der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe dienen. Der zweite Bereich, der den östlichen Teil von der Mitte des Plangebietes aus umfaßt soll nach Möglichkeit mehr dem Wohnen dienen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nur über die Uelzener Straße. Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen (es entsteht keine Viererkreuzung) zwischen den Erschließungsstraßen auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus den beiden Wohngebieten "Ellen" und "Loos". Ein weiterer Grund für die Führung der Erschließungsstraße an dieser Stelle ist, daß im Straßenseitenbereich ein verrohrter Graben von der Uelzener Straße auf das Flurstück 84/1 zu läuft und dieser Graben nicht über Bauland geführt werden soll. Somit ergibt sich im Norden des Plangebietes eine fast 135-Grad-Kurve in der Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße verläuft nach der Kurve in Richtung Süden. Das weitere Plangebiet und das noch zu beplanende Flurstück 86/8 werden mit einer Ringstraße erschlossen. Sollte das angrenzende Gebiet nicht gleich im Anschluß erschlossen werden, so kann ein provisorischer Wendehammer auf der dem dann südlichem Stichweg entstehen.

Der Eingangsbereich des Dorfes und so auch die Einbindung in die freie Landschaft soll durch einen 20 m breiten Grünstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden. Des weiteren soll das Mischgebiet durch die Erweiterung des Flurstückes 84/1 in westliche Richtung eine Aufwertung der Wohnqualität bewirken sowie natürlich auch dem ökologischen Ausgleich dienen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der überwiegend vorhandenen Mischnutzung zwischen der Uelzener Straße und der Bevensener Straße wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt, da es direkt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern liegt. Ein weiterer Grund ist die Verkehrserschließung des Gebietes von der Uelzener Straße, so daß keine größere Störung durch das MI-Gebiet in andere Wohngebiete ausgehen kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist durch die zu erwartende Nutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe die GRZ mit 0,4 festgelegt, um einerseits der Wohnbebauung genügend bebaubare Fläche anzubieten und andererseits Gewerbebetrieben nicht zuviel bebaubare Fläche zur Verfügung zu stellen. Von einer größeren Bebaubarkeit ist Abstand genommen worden, damit eine untypisch verdichtete Bauweise in dem ländlich strukturierten Ort Suhlendorf verhindert wird.

Das Plangebiet ist an der Uelzener Straße in Richtung Gr. Ellenberg auf der rechten Seite als zweigeschossig bebaubar ausgewiesen, weil bereits an dieser Straßenseite zum Teil zweigeschossige Gebäude stehen und hiermit die vorhandene Bebauung fortgesetzt wird. Weiterhin soll die Zweigeschossigkeit auch als Kontrapunkt gegenüber den WA-Gebieten auf der gegenüberliegenden Straßenseite dienen und somit die unterschiedliche Nutzung der Gebiete deutlich machen. Um zu verhindern, daß die Baukörper nicht zu dominant werden, ist die GFZ mit 0,6 festgelegt im Bereich der Uelzener Straße.

Im östlichen Plangebiet ist die GFZ mit 0,4 festgesetzt, weil in diesem Bereich bei einer zweigeschossigen Bauweise die Größe der Baukörper durch diese Festlegung eingeschränkt werden soll.

Im gesamten Plangebiet soll eine ortstypische Bauweise entstehen und somit ist die offene Bauweise festgeschrieben.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes eintretenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan umfangreiche Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden, die sich positiv auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden.

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Maßnahmen, die in Kap. 5 "Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes" näher erläutert werden:

- Anlegen eines 20 m breiten Grünstreifens in naturnaher Gestaltung und landschaftsgerechter Bepflanzung auf der Nordseite des Plangebietes sowie an der Ostseite im nördlichen Abschnitt, es ist die Fortführung des Grünstreifens auf "Tewesland" vorgesehen
- Aufhebung der Verrohrung des Regenwassergrabens auf einer Länge von 100 m an der nördlichen Grenze des Plangebietes und Verlegung in den Grünstreifen sowie Erstellung einer Ufervegetation durch Kopfwalden.
- Ausführung der Verkehrsflächen mit Materialien, die den Boden nicht vollständig versiegeln (Pflaster- oder Schotterbelag)
- Erweiterung des "Kleinbiotopes" (Flurstück 84/1) in westlicher Richtung um 1000 Quadratmeter
- Zurückhaltung und Versickerung überschüssiger Niederschlagswässer im Plangebiet
- Anpflanzung von Mischwald auf einer Ersatzfläche

5. Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes

Die Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes sind in angemessener Weise zu prüfen. Es werden sich durch die zukünftige Bebauung und Nutzung des B-Plan-Gebietes als Mischgebiet sicherlich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben.

Wie schon erwähnt, setzt die Gemeinde Suhlendorf mit dem Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen und Flächen fest, die diese Beeinträchtigungen minimieren, ausgleichen und ersetzen sollen.

5.1 Naturhaushalt

Durch die Versiegelung von bisher freier Landschaft zur Anlage der Verkehrsflächen und durch die Gebäude wird die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Es werden der Natur Flächen zur Versickerung des Regenwassers entzogen, die Grundwasserneubildung wird dadurch beeinträchtigt. Außerdem entzieht man Lebewesen (Tiere und Pflanzen) Lebens-, Rückzugs- und Ausbreitungsmöglichkeiten.

Besonders dieser zweite Aspekt ist allerdings für dieses Gebiet zu relativieren, da sich durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung des größten Teils des Plangebietes als Ackerland hier zur Zeit keine besonderen wertvollen ökologischen Strukturen befinden.

Um die Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes durch die hier vorbereitete Bebauung und Nutzung des Mischgebietes dennoch möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, daß:

- das Regenwasser im Plangebiet zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen ist,
- die Verkehrsfläche als nicht vollversiegelte Fläche herzustellen (Pflasterung oder Schotterbelag) ist.

Diese Maßnahmen stellen sicher, daß das Plangebiet auch weiterhin für die Anreicherung des Grundwassers zur Verfügung steht und die Vorfluter entlastet werden.

Um die Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen durch die Bebauung und Nutzung des Plangebietes auszugleichen, wird u.a. festgesetzt, daß:

- das Anlegen eines 20 m breiten Grünstreifens^① auf einer Länge von 210 m Länge, der Grünstreifen ist naturnah zu gestalten und landschaftsgerecht zu begrünen mit einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern,
- die Verrohrung des Regenwassergrabens auf einer Länge von 100 m aufgehoben (von Punkt A bis Punkt B am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes) und in den Grünstreifen in einer naturnahen Form wieder hergestellt wird sowie mit der Erstellung einer Ufervegetation durch Kopfweiden versehen wird,
- das Kleinbiotop (Flurstückes 84/1) in westlicher Richtung um 1000 Quadratmeter^② auf Kosten der noch landwirtschaftlichen genutzten Fläche erweitert wird und eine Randbepflanzung mit naturnahen, standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern (z.B.: Stieleiche, Esche Hainbuche, Rotbuche, Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder) vorgenommen sowie die Brachwiese aus dem Kleinbiotop erweitert,
- die Ersatzfläche Grundstück 16/3 in der Gemarkung Suhlendorf (Mühlenberg) von der Gemeinde Suhlendorf zur Verfügung gestellt wird und mit einem Mischwald aufzuforsten ist (die Ersatzfläche ist im Grundbuch abzusichern und im Rahmen des Anzeigeverfahrens vorzulegen).

Durch die Festsetzungen dieser Maßnahmen und der dazugehörigen Flächen werden sich auf den einzelnen Flächen jeweils die typische Flora und Fauna einfinden, deren Lebens- und Entfaltungsmöglichkeiten durch die Großzügigkeit der einzelnen Flächen bzw. Strukturen als gesichert angesehen werden kann.

Durch die Vielfalt der zu schaffenden Strukturen wird die Beeinträchtigung für Flora und Fauna nicht nur ausgeglichen, sondern es werden darüberhinaus viele Strukturen neu geschaffen.

5.2. Orts- und Landschaftsbild

Wie bereits in Kap. 2.2 beschrieben, weist das Plangebiet selber -bis auf Ausnahme des Kleinbiotopes (Flurstückes 84/1)- keine nennenswerten Strukturen auf, die die besondere Eigenart, Vielfalt und Schönheit des umgebenden Landschaftsraumes widerspiegeln.

Durch die beabsichtigte Nutzung wird natürlich trotzdem das vorhandene Landschaftsbild nachhaltig verändert werden.

Die von der Gemeinde Suhlendorf im B-Plan getroffenen Festsetzungen werden hier diese Veränderungen nicht nur mildern, sondern sie werden sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. So wird zum Beispiel durch die Anlage des großzügigen Grünstreifens als Abgrenzung des Plangebietes ein harmonischer Übergang des Ortsrandes in die freie Landschaft geschaffen. Der Ortseingangsbereich wird somit nicht nur von der Bebauung freigehalten, sondern durch die typischen einheimischen Gehölze wieder interessanter gestaltet und - gegenüber der heutigen Gestalt - bereichert.

Die Gemeinde Suhlendorf meint, daß durch die getroffenen Festsetzungen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte Nutzung nicht nur ausgeglichen, sondern daß das Orts- und Landschaftsbild durch die neu zu schaffende Struktur, die Eigenart und die Kleinteiligkeit der Landschaft entsprechend, eine wesentliche Verbesserung erfährt.

5.3 Immissionen

Eine Immissionsbelastung entsteht durch den Betrieb des Sportplatzes am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Der Sportplatz wird genutzt von der Grundschule und Orientierungsstufe Suhlendorf sowie von dem TSV Suhlendorf. Eine starke Immissionsbelastung für das Plangebiet entsteht durch die Schule sicherlich nicht, da es sich hier nur um eine kleine Schule handelt, die den Sportplatz nicht jeden Tag und auch nur in wenigen Vormittagsstunden nutzt. Die Immissionsbelastung durch den Betrieb des

Sportvereins setzt sich aus den Trainings- und Wettkampfsveranstaltungen wie folgt zusammen:

- | | |
|-------------------------|--|
| a. Leichtathletikgruppe | Training in den Sommermonaten
Montags von 16.00 - 18.00 Uhr |
| b. Jugendfußballgruppen | Training in den Sommermonaten
Dienstags - Donnerstags 17.00 - 20.00 Uhr
Spielbetrieb Freitags 18.00 - 20.00 Uhr, 14-tägig
Spielbetrieb Samstags 14.00 - 19.00 Uhr, 14-tägig |
| c. Herrenfußballgruppen | Training
Dienstags und Donnerstags 19.00 - 21.00 Uhr
Spielbetrieb Samstags 16.00 - 19.00 Uhr
für die Altherrenmannschaft, 14-tägig |

Spielbetrieb Sonntags 13.00 - 18.00 Uhr
für 2 Herrenmannschaften, 14-tägig

Sommerpause: Juni- August

Winterpause: Dezember - Februar

Die Zuschauerzahlen bei den Fußballveranstaltungen erreichen höchstens
100 Personen pro Spieltag.

Der Verein hat 8 Fußballmannschaften in Herren- und Jugendbereich, die am Spielbetrieb innerhalb des Landkreises teilnehmen.

Der Abstand von den bebaubaren Flächen im Plangebiet beträgt im vorliegenden Fall 40 m bis zur Laufbahn des Sportplatzes und bis zum Fußballplatz 60 m. Zusätzlich ist der Sportplatz noch mit einem 1,5 m hohen Erdwall (an der niedrigsten Stelle) mit Bepflanzung abgegrenzt. Aus diesen Gründen ist die Immissionsbelastung des Sportplatzes als sehr gering einzuschätzen und nach Auffassung der Gemeinde zu vernachlässigen.

Aus der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV vom 18. Juli 1992 (BGBl. I S. 1588, 1790) geht hervor, daß an Sonn- und Feiertagen die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr zu beachten ist. Diese Ruhezeit steht zum Teil im Widerspruch zu dem Spielbetrieb des Sportvereines. Aus diesem Grund verpflichtet sich die Gemeinde Suhlendorf bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes "Tewesland", schließt östlich an das Plangebiet an, ein Lärmschutzgutachten erstellen zu lassen und gegebenenfalls die erforderlichen Schutzmaßnahmen für beide Baugebiete durchzuführen.

Eine Immissionsbelastung aus dem an der südwestlichen Ecke des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb entsteht nicht, da dieser nicht mehr bewirtschaftet wird.

Eine eventuell auftretende Immissionsbelastung in Form von Verkehrslärm, die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen in das Bebauungsgebiet "Hinter Hennings" entsteht, soll durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 in der Uelzener Straße entgegengewirkt werden. Hierzu soll die Uelzener Straße durch eine Rückbaumaßnahme von der Einmündung der Straße "Im Loos" bis zum Ortsausgang vorbereitet werden. Diese Maßnahme soll parallel mit den Erschließungsarbeiten des Plangebietes durchgeführt und ein Antrag auf Tempo 30 beim Landkreis Uelzen eingereicht werden. Eine Beeinträchtigung für die WA-Gebiet "Loos und Ellen" wird somit durch das MI-Gebiet "Hinter Hennings" nicht ausgehen.

Die geäußerten Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg vom 22.07.1993 müssen aus Sicht der Gemeinde Suhlendorf nicht übernommen werden. Die Auswirkungen die von dem Mischgebiet auf als Allgemeine Wohngebiet ausgehen werden aus folgenden Gründen als vertretbar angesehen. Zum Ersten liegen die bebaubaren Flächen der beiden Gebiete fast 30 m auseinander. Zum Zweiten sind in einem Mischgebiet nur nichtstörende Gewerbebetriebe erlaubt, von denen keine größeren Immissionbelastungen zu erwarten sind. Zum Dritten ist ein Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet als normale Abstufung im Sinne der BauNVO von Baugebieten zu werten.

6. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt durch Anschluß an die überörtlichen Versorgungsleitungen des Wasserversorgungszweckverbandes des Landkreises Uelzen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stromversorgung Osthannover.

Alle Abwässer werden nach Südwesten in die Kanalisation der Uelzener Straße und weiter zur vollbiologischen Kläranlage der Samtgemeinde Rosche in Suhlendorf (demnächst neue Kläranlage in Borg) geleitet.

Regenwasser der Dachflächen versickert auf den Grundstücken.

Die Müllentsorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch den Müllabfuhrzweckverband des Landkreises Uelzen.

Für das Plangebiet wird die Löschwasserversorgung durch zusätzliche Unterflurhydranten mit ausreichender Leistungsfähigkeit (Mindestens 800 l pro Minute) sichergestellt. Die Standorte der Hydranten ist mit der Ortswehr abzustimmen.

7. Städtebauliche Werte / Bilanzierung

STÄDTEBAULICHE WERTE:

Mischgebiet:		22052 m ²
Verkehrsfläche :		3650 m ²
1. Fahrradweg an der Uelzener Straße	600 m ²	
2. Fahrradweg und Fußweg zum Sportplatz	150 m ²	
3. Verkehrsfläche (Straßen)	2900 m ²	
Grünstreifen:		4260 m ²
Grünland Kleinbiotop (Flurstück 84/1)		2538 m ²
<u>Zusätzliche Erweiterung des Kleinbiotopes (Flurstückes 84/1)</u>		<u>1000 m²</u>
Bebauungsplan, gesamt		33500 m²

BILANZIERUNG:

Es ist natürlich schwierig bei der Anwendung der Eingriffsregelung eine "mechanische Rechenoperation" durchzuführen, da diese nur Genauigkeit vortäuscht und der Bedeutung und Komplexität der Eingriffsregelung nicht gerecht wird, soll hier jedoch der Versuch unternommen werden, durch die nachfolgende Bilanzierung von Flächen, die Bedeutung der getroffenen Kompensationsmaßnahmen deutlich zu machen.

Potentielle Versiegelung:

Mischgebiet (22052 m ² mal 0,4 GRZ):	8821 m ²
Verkehrsfläche:	3650 m ²

Gesamt: 12471 m²

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Anrechenbare Ausgleichsfläche für den 20 m breiten Grünstreifen 4260 m ² Grünstreifenfläche x 3/4:	3195 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche für Aufhebung der Verrohrung des Regenwassergrabens:	1000 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche für Ausführung der Verkehrsfläche aus nicht versiegeltem Material 3650 m ² Verkehrsfläche x 1/3	1215 m ²
Ausgleichsfläche für Erweiterung des Flurstückes 84/1	1000 m ²
<u>Ersatzfläche auf dem Grundstück 16/3 (Gemarkung Suhlendorf)</u>	<u>6061 m²</u>

Gesamt: 12471 m²

8. Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße soll als Straße ausgebaut werden auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nebeneinander stehen. Hochborde für die Abgrenzung von Fußgängerbereichen sind nicht vorzusehen. Eine optische Trennung von Fahrbahn- und Fußgängerbereichen kann durch einen Gossensäurer erreicht werden. Der Straßenraum ist so zu gestalten, daß die Ausweisung der Straßen als Tempo-30-Zonen erfolgen kann.

Der befestigte Straßenkörper, aus nicht dem Boden versiegeltem Material, sollte keine größere Breite als 5,50 m haben. Der verbleibende Seitenraum soll mit einheimischen Bäumen in Abständen von ca. 25-30 m bepflanzt werden.

Für den ruhenden Verkehr können die Seitenräume der Straße hergerichtet werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Fahrradweg parallel zur Uelzener Straße ist in die Planung mit aufgenommen worden, weil geplant ist, den Fahrradweg an der Bundesstraße B 71 von Gr. Ellenberg aus über Suhlendorf nach Növenthien zu führen.

9. Spielplatz

Ein Spielplatz ist für das Mischgebiet "Hinter Hennings" nach den gesetzlichen Regelungen erforderlich. Die Gemeinde Suhlendorf sieht es als Ihre Aufgabe an den Raum für Kinder innerhalb der Gemeinde zu erweitern und plant deshalb auf dem Sportplatz einen Kinderspielplatz für das Plangebiet anzulegen.

Erforderliche Größe:
 mögliche Geschoßfläche im Plangebiet ca. $12.215 \text{ m}^2 \times 2 \%$ = **244,30 m²**

Das "Niedersächsische Gesetz über Spielplätze" schreibt eine Mindestgröße von 300 m² Spielplatzfläche vor. Der Spielplatz sollte also auch eine Mindestgröße von 300 m² haben. Die Mindestspielplatzgröße bezieht sich auf die netto Spielfläche.

Der Spielplatz soll auf dem Sportplatz mit einheimischen Gehölzen abgegrenzt werden.

10. Durchführungs- und Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplangebietes setzen sich wie folgt zusammen:

1. Grunderwerbskosten

a. Wert der Erschließungsfläche 11448 m ² x DM 17,00	DM 194.616,00
b. Geschätzte Vermessungskosten ca.	<u>DM 55.384,00</u>
	DM 250.000,00

2. Ausbaukosten

a. Verkehrsflächen (Straßen) 2900 m ² x DM 125,00	DM 362.500,00
b. Fahrradweg und Fußweg 150 m ² x DM 50,00	DM 7.500,00
c. Straßenbeleuchtung 10 Straßenlampen x DM 2.400,00	DM 24.000,00
d. Planungs- u. Bauleitungskosten ca. 8 %	DM 34.000,00
e- Kosten für Verträge und Finanzierung, geschätzt	<u>DM 80.000,00</u>
	DM 508.000,00

3. Grünflächen

a. 4260 m ² x DM 12,00 (Grünstreifen)	DM 51.500,00
b. 2538 m ² x DM 8,00 (Flurstück 84/1)	DM 20.500,00
c. 1000 m ² x DM 20,00 (Erweiterung Kleinbiotop)	DM 20.000,00
d. 100 m x DM 130,00 (Aufhebung der Verrohrung)	<u>DM 13.000,00</u>
	DM 105.000,00

4. Regenwasserkanäle

ca. 350 lfd. mtr. x DM 150,00	DM 52.500,00
-------------------------------	--------------

Summe 1 - 4: **DM 915.500,00**

Die Kosten der Erschließung werden:

1. auf die Anlieger umgelegt und
2. der Gemeindeanteil (satzungsgemäß) aus Haushaltsmitteln bestritten.

11. Kosten der Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserkanäle einschl. Schächte

ca. 250 lfd. mtr. x DM 325,00

DM 113.750,00

Die Kosten der Entwässerung werden durch Anschlußgebühren aufgebracht.

Suhlendorf, den 24.03.94

i.V. H. Kind
.....
Bürgermeister



i.V. G. G.
.....
Gemeindedirektor