

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf den Bebauungsplan "Leisatz", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Suhlendorf, 28.09.1999

Official stamps and signatures of the council members.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 21.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leisatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Suhlendorf, 15.10.99

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 23.09.98 dem Entwurf des Bebauungsplans "Leisatz" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 01.12.1998 bis 08.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 15.10.99

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan "Leisatz" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.07.99 als Satzung gemäß § 10 sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, 15.10.99

Anzeige

Der Bebauungsplan "Leisatz" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Für den Bebauungsplan "Leisatz" wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Uelzen, ...

Aufsichtsbehörde: Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf ist den in der Verfügung vom (AZ ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan "Leisatz" hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Suhlendorf, ...

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans "Leisatz" mit öffentlicher Bauvorschrift ist gemäß § 12 BauGB am 13.04.99 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan "Leisatz" ist damit am 15. Nov. 1999 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 22.03.2000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan "Leisatz" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, ...

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Leisatz" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, ...

Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans "Leisatz" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Arndtstraße 19, 30167 Hannover.

Hannover, den 19.04.99

Signature of the planning consultant.

Planunterlagen

Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13. AUG. 1996). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, 13. OKT. 1999



Textliche Festsetzungen

- 1. Im Baugebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen ...
2. In dem GE und GE festgesetzten Teilflächen sind Anlagen, die verfahrensbegleitend die Ableitung geschwinderter Stoffe erfordern, wie ...
3. Von den Festsetzungen Nr. 1 + 2 können gemäß § 31 (1) BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 BImSchG hervorrufen kann.
4. Im festgesetzten Mischgebiet mit GRZ 0,3 ist im östlichen Teilbereich des Flurstückes 131/13 in einer Breite von 20 m und im nördlichen Bereich dieses Mischgebietes, bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 130/16, die zugelassene Wohnnutzung gemäß § 1 (5) und (8) BauNVO nicht zulässig.
5. Im festgesetzten Mischgebiet mit GRZ 0,3 ist in der östlichen Hälfte des Grundstückes 130/6, die zugelassene Wohnnutzung gemäß § 1 (5) und (8) BauNVO nicht zulässig.
6. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche GRZ im Mischgebiet mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und in eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO nicht mitzurechnen.
7. Die baulichen Anlagen im Plangebiet sollen im Bereich der Zweigeschossigkeit eine maximale Firsthöhe von 10 m und eine maximale Traufhöhe von 6 m, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche mittig im Gebäude nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Dachkonstruktion. (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
8. Die Oberkanten der Werbbeanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude im Plangebiet nicht überragen.
9. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (N) von jeglicher Nutzung auszunehmen. Ziel der Maßnahme ist die freie Sukzession. Ausnahmen sind nur in enger Abstimmung und nach Anordnung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises möglich. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
10. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Pflanzenarten im Pflanzabstand von 1 x 1 m zu pflanzen und zu erhalten. Es sind 30 % Bäume und 70 % Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind bei Abgang zu ersetzen. Die mindeste Pflanzqualität beträgt bei Bäumen: Heister, 2 x verpflanzt, 100-125 cm, und bei Sträuchern: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm. Im nördlichen Abschnitt der Fläche ist eine Unterbrechung in einer maximalen Breite von 10 m für eine Zufahrt möglich. Im südlichen Abschnitt sind zwei Unterbrechungen jeweils in einer maximalen Breite von 10 m möglich; (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauNVO)
11. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse erlauben. Für eine ordnungsgemäße Versickerung sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und vergleichbarer einschlägiger Gesetze zu beachten. (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Hinweise:

- Standortgerechte heimische Pflanzenarten:
Großkrönige Bäume:
Rothbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Esche.
Klein- bis mittelkrönige Bäume:
Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Schlehe, Sanddorn.
Sträucher:
Hassel, Weißdorn, Hartnagel, Söhle, Schneeball, Hundrose, Hülender.
Fagus sylvatica, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Cornus sanguinea, Prunus spinosa, Viburnum opulus, Rosa canina, Sambucus nigra.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES gemäß PlanV90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mischgebiet (§ 8 BauNVO) (TF Nr. 4 und 5)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (TF Nr. 2)
Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 1 (4) und § 8 BauNVO) (TF Nr. 1 und 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Zahl der Vollgeschosse/Höchstgrenze
0,2 0,3 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE

- offene Bauweise
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (TF Nr. 10)
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (TF Nr. 9)

SONSTIGE PLANZEICHEN

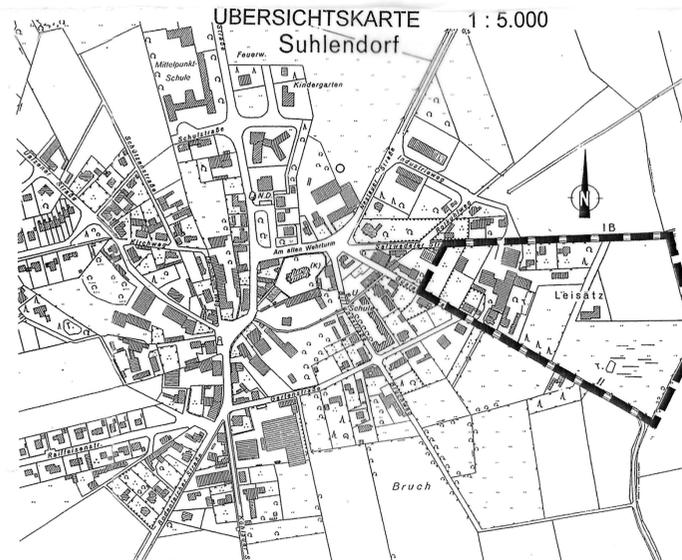
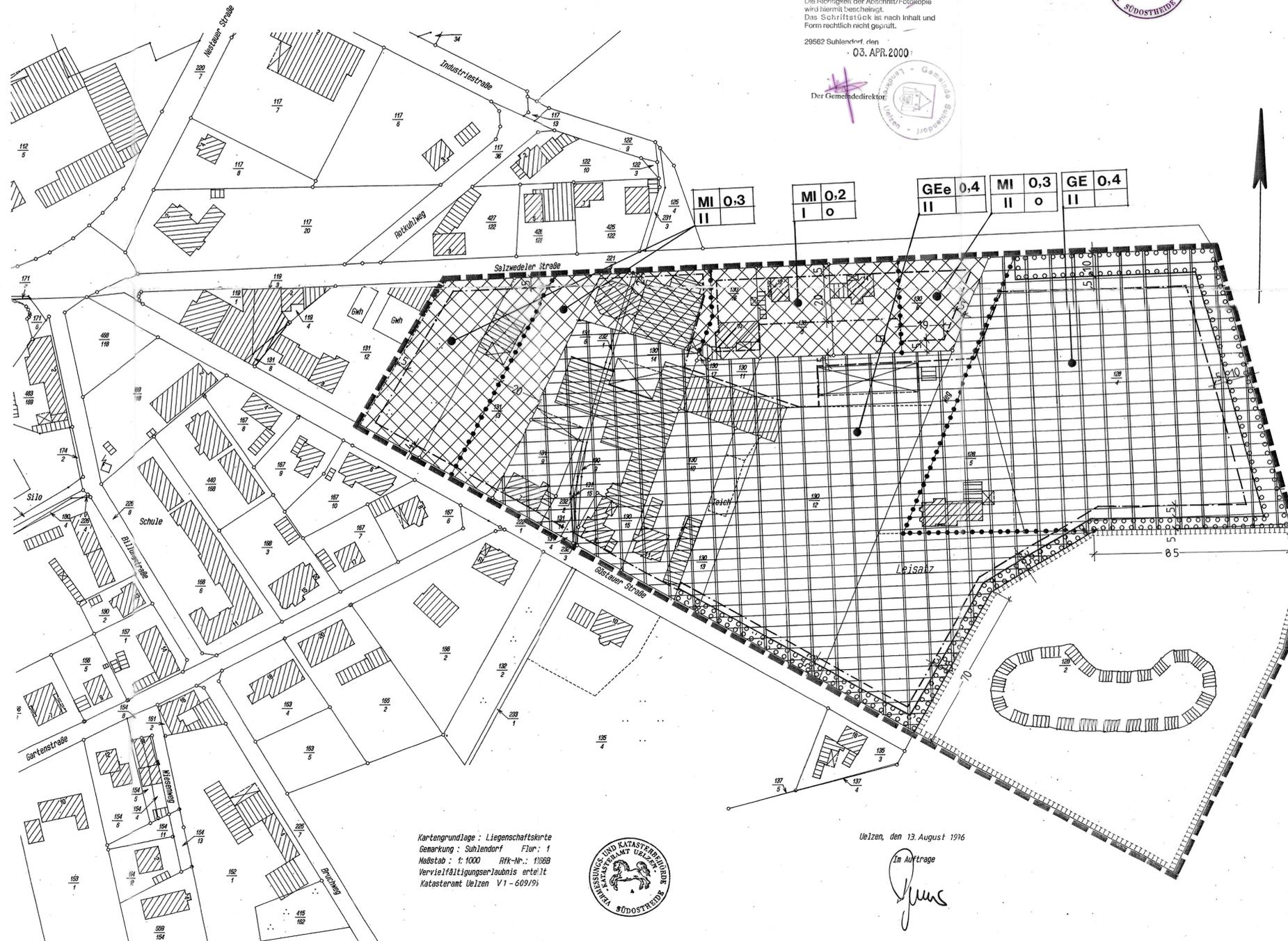
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (3) BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrünung von Schutzgebieten (§ 9 (6) BauGB)
besonders geschützter Biotop gemäß § 28 a NNatG

HINWEIS: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldspflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

HINWEIS: Als Rechtsgrundlage dient die Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



GEMEINDE SUHLENDORF
Der Bürgermeister
LANDKREIS UELZEN

BEBAUUNGSPLAN
"LEISATZ"

M 1 : 1.000 Stand: April 1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Suhlendorf Flur: 1
Maßstab: 1:1000 BfK-Nr.: 1166B
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
Katasteramt Uelzen V1 - 609/9/



Uelzen, den 13. August 1996

Signature of the official.

63/44/05/24/22
Suhlendorf
"Leisatz"



Urschrift



**GEMEINDE SUHLENDORF**

Der Bürgermeister

**LANDKREIS UELZEN**

**BEGRÜNDUNG ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"LEISATZ"**

Stand: April 1999

## **Begründung Bebauungsplan "Leisatz"**

### **- Inhaltsverzeichnis -**

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes	Seite 1
2 Anlaß und Ziel der Planung	Seite 1
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 3
2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	Seite 4
3 Inhalt der Planung	Seite 5
4 Art der baulichen Nutzung	Seite 5
4.1 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
4.2 Bauweise Baugrenzen	Seite 7
4.3 Gestalterische Festsetzungen	Seite 8
4.4 Verkehrserschließung	Seite 8
4.5 Immissionsschutz	Seite 8
4.6 Ver- und Entsorgung	Seite 8
4.7 Spielplatz	Seite 9
5 Planungsstatistik	Seite 9
6 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	Seite 10
6.1 Bestandsaufnahme	Seite 10
6.1.1 Raumbedeutsame Planungen	Seite 10
6.1.2 Bestehende Schutzstati	Seite 11
6.1.3 Naturräumliche Zuordnung	Seite 11
6.1.4 Klima	Seite 11
6.1.5 Wasser	Seite 11
6.1.6 Böden	Seite 11
6.1.7 Potentielle natürliche Vegetation	Seite 12
6.1.8 Biotoptypkartierung	Seite 13
6.1.9 Landschaftsbild	Seite 14
6.2 Bewertung des Ist-Zustandes	Seite 14
6.3 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	Seite 16
6.4 Kompensation des Eingriffs	Seite 18
6.4.1 Vermeidung/Verminderung	Seite 18
6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	Seite 19
6.4.3 Ersatzmaßnahmen	Seite 21
6.5 Bilanzierung	Seite 21
6.6 Zusammenfassung (Eingriffsregelung)	Seite 22

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das Plangebiet "Leisatz" liegt im Osten von Suhlendorf. Die Darstellung im vorhandenen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Rosche, Gemeindegebiet Suhlendorf, weist das Plangebiet als Gewerbe- bzw. als Dorfgebiet aus.

Die dargestellte Grabenstraße und ein Grünstreifen trennen die beiden Gebiete. Die Salzwedeler Straße verläuft parallel zur nördlichen und die Güstauerstraße zur südlichen Seite des Plangebietes. Nördlich der Salzwedeler Straße liegen weitere Dorfgebiete bzw. landwirtschaftliche Flächen. Südlich der Güstauerstraße liegen Dorfgebiete, landwirtschaftliche Flächen und eine gemischte Baufläche. Im Osten des Plangebietes erstrecken sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Westlich schließt sich das Plangebiet keilförmig an die Ortslage Suhlendorf an.

## **2 Anlaß und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Suhlendorf hat die Anregung des Landkreises Uelzen zum Anlaß genommen und stellt i. S. d. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) den B-Plan "Leisatz" auf. Generelles Planungsziel der Gemeinde Suhlendorf ist die Sicherung und Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des § 1 (5) BauGB.

Darüber hinaus sollen die vorhandenen Arbeitsplätze in den Gewerbebetrieben in der Gemeinde erhalten und gesichert bzw. neue geschaffen werden. Die Verbesserung der Lebensqualität durch ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Arbeit in der Ortslage und die optimale Auslastung der vorhandenen und vorgesehenen infrastrukturellen Einrichtungen in der Gemeinde Suhlendorf soll angestrebt bzw. gesichert werden. Für künftige Baumaßnahmen soll ein sinnvoller städtebaulicher Rahmen geschaffen werden.

Die natürlichen Belange sowie die Belange des Landschaftsbildes sollen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

In diesem Sinne ist die Gemeinde Suhlendorf bemüht, durch die Aufstellung der Bauleitplanung ihr Entwicklungsziel zu erreichen.

Der vorhandene F-Plan der Samtgemeinde Rosche, Gemeindegebiet Suhlendorf, zeigt, daß der Ortskern von Suhlendorf aus Dorfgebieten besteht. Die Wohngebiete erstrecken sich westlich des alten Ortskern, nord- und südlich der Mühlenstraße. Die Gewerbegebiete entwickeln sich nach Osten der alten Ortslage.

Ziel der zukünftigen Bauleitplanung in Suhlendorf ist es, die starke Westorientierung durch Ausweisung von Baugebieten vorrangig für Wohnen im Norden der Ilkenbergerstraße in Richtung Ellenberg abzuschwächen.

Die langfristige Wohnbaugebietsausweisung ist im Süden an der Bodenteicher Straße (L 265) vorgesehen. Die Entwicklung der Gewerbegebiete soll im Osten fortgesetzt werden.

Das Gebiet für die Aufstellung des B-Planes "Leisatz" liegt im Osten von Suhlendorf.

Bei den Gesprächen mit dem Landkreis Uelzen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (T. ö. B.) ist Einigkeit erzielt worden, daß im vorhandenen F-Plan der Samtgemeinde Rosche die Darstellung eines Teiles des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) nicht der zulässigen Nutzung i. S. d. § 5 BauNVO entspricht. Hier existiert keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, die nach der Rechtsprechung zwingende Voraussetzung für ein MD-Gebiet ist.

Die o. g. Teilflächen sind ausschließlich für Gewerbe- und Wohnzwecke in Anspruch genommen worden, die keine direkte Beziehung zur landwirtschaftlichen Nutzung haben. Die Flächen im Plangebiet sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung i. S. d. § 1 (2) BauNVO als Baugebiet dargestellt worden.

Ziel ist es, durch die Aufstellung des B-Planes "Leisatz" die tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Deshalb ist es notwendig, das vorhandene Dorfgebiet im Planbereich als Mischgebiet (Mi) festzusetzen, weil in einem Mischgebiet Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen sind.

Die im F-Plan dargestellten Grünstreifen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes, als Pufferzone zwischen Gewerbe- und Dorfgebiet, existieren in der Örtlichkeit nicht. Die Fläche wird zum großen Teil als Betriebsverkehrsfläche genutzt. Damit der innerbetriebliche Verkehrsabwicklung nicht behindert wird, werden im B-Plan die o. g. Grünstreifen nicht festgesetzt.

Der F-Plan wird bei der nächsten Änderung im Wege der Berichtigung dem B-Plan entsprechend angepaßt.

Aufgrund der fehlenden verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet war es nicht vermeidbar, daß die Betriebsgebäude der Firma Eggers abwechselnd im Gewerbegebiet und im dargestellten Dorfgebiet errichtet worden sind, so daß die Grenzen zwischen den beiden Baugebieten kreuz und quer durch die Betriebsgebäude der Firma Eggers verlaufen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 (5) BauGB zu erreichen, ist es sinnvoll, die Grenzen zwischen den o. g. Baugebieten außerhalb der Betriebsgebäude festzusetzen. Teile des Betriebes der Fa. Eggers bleiben als separate Gebäude im Mischgebiet erhalten. Hierdurch werden keine Nutzungskonflikte erwartet, denn hier handelt es sich um Büroräume und um eine Ausstellungshalle. Im westlichen Teil des Mischgebietes, auf dem Flurstück 131/13, steht eine Mehrzweckhalle der Firma Eggers, die zur Nutzung als Waschhalle sowie für die Montage von neuen Landmaschinen, am 13.05.88 durch den Bauschein HBA-BG164-312-88 des Landkreises Uelzen genehmigt wurde. Die Grabenstraße ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Sie gehört jetzt zum Betriebsgelände.

Die Fa. Eggers ist ein mittelständiges Unternehmen mit 40 Beschäftigten. Die Firma steht seit 50 Jahren im Dienste der Landwirtschaft und hat sich in Suhlendorf etabliert. Sie beschäftigt sich mit dem Handel und der Reparatur von Landmaschinen und Schleppern. Weiterhin handelt die Firma mit Gabelstaplern, Gartengeräten, Reinigungsgeräten und Reifen; hierfür bietet sie einen Kundendienst an.

Bei der Fa. Eggers findet regelmäßig eine TÜV-Abnahme statt. Ein Bremsdienst sowie AU-Abnahme für Pkws und Lkws werden ebenfalls angeboten. Die Firma ist in der ganzen Region bekannt.

Sie hat sich den Problemen der Landwirtschaft gestellt und muß weiter investieren, um die in der Landwirtschaft laufenden Großmaschinen warten zu können. Deshalb scheint eine Erweiterung des Betriebes in den nächsten Jahren unumgänglich.

Um die notwendigen Erweiterungsabsichten des Firmeninhabers zu ermöglichen, will die Gemeinde Suhlendorf im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung, den B-Plan "Leisatz" aufstellen. Hierdurch soll auch die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Deshalb ist auf Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der T. ö. B., bezüglich der Lärmimmissionen im Plangebiet ein Gutachten erstellt worden (s. Anlage). Das Gutachten teilt das Gewerbegebiet aus Gründen der Immissionsschutzmaßnahmen in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und in Gewerbegebiet (GE) auf. Wie aus dem Gutachten zu entnehmen ist, sind technische Schallschutzmaßnahmen für den vorhandenen Betrieb nicht erforderlich.

Die eventuellen Erweiterungsvorhaben sind

- a) die Errichtung einer Halle für die Abstellung der Fahrzeuge, südlich der vorhandenen im Mischgebiet,
- b) die Erweiterung des Ersatzteillagers nach Süden auf den Flurstücken 130/10 und 130/13.  
Hierfür wird wahrscheinlich auch der vorhandene Teich in Anspruch genommen. Dem Teich ist aus ökologischer Sicht aufgrund der fehlenden Vegetation kein besonderer Wert beizumessen.
- c) Die Errichtung einer Werkstatt für Lkws und eventuell Wohnhäuser auf dem Grundstück 128/4 i. S. d. § 8 (3) BauNVO für die Betriebsangehörigen.

## 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein B-Plan aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

Im derzeit wirksamen F-Plan der Samtgemeinde Rosche ist das Plangebiet als Gewerbe- bzw. als Dorfgebiet dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des dargestellten Gewerbegebietes befindet sich ein nach § 28 a NNatG geschützter Biotop. Die tatsächliche Nutzung im Plangebiet sind Gewerbe und Wohnen.

Der größte Teil der Plangebietsfläche gehört der Fa. Eggers. Hier hat der Eigentümer seine Betriebsgebäude und ein Wohnhaus errichtet und will diese erweitern. Der Rest besteht aus kleineren privaten Grundstücken mit Wohnhäusern. Die vorhandenen Wohnhäuser im Gewerbegebiet bis Nr. 11 in der Güstauerstraße gehören dem Eigentümer der Fa. Eggers. Durch Festsetzung des Gewerbegebietes bleibt der Bestandsschutz der Häuser Nr. 1 - 11 erhalten. Nach dem Verlust der Bestandskraft der Baugenehmigung dürfen diese Häuser nur im Rahmen des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Falle einer Veräußerung des Hauses Nr. 11 will der Firmeninhaber es erwerben.

## **2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen aus dem Jahre 1993 wird der Gemeinde Suhlendorf keine eigene Funktion zugewiesen. Die Samtgemeinde Rosche hat die Funktion eines Grundzentrums und hat die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen bekommen. Der Ort Suhlendorf in der Samtgemeinde Rosche profitiert seit der Grenzöffnung von seiner zentralen Lage zwischen den Städten Uelzen und Salzwedel.

Die Gemeinde Suhlendorf hat sich in den letzten Jahren weiter entwickelt und ihre Einwohnerzahl ist auf 2.653 gestiegen.

Bauleitplanerisch sollte sich diese Eigenentwicklung in den Orten überwiegend vollziehen, die zentralörtliche Funktion aufweisen, wie die Ortsteile Rosche und Suhlendorf. Diese haben auch die entsprechenden Entwicklungsfunktionszuweisungen für Wohnen, Erholung und Gewerbe erhalten.

Sämtlichen Einrichtungen der täglichen Daseinsvorsorge in den Ortschaften Suhlendorf und Rosche sind vorhanden. Die Entwicklungen beider Orte ist politisch in dieser Form gewünscht und unterstreicht die zentralörtliche Funktion der Ortsteile im jeweiligen Gemeindegebiet.

Diese Grundaussage des F-Planes von 1972 wird vom Landkreis Uelzen gemäß des RROP unterstützt.

Die Gemeinde Suhlendorf bietet durch ihre Größe und dem damit verbundenen vorhandenen Angebot auch die Grundversorgung der Bevölkerung an, so daß dafür das Grundzentrum Rosche kaum in Anspruch genommen werden muß.

Das zugeordnete Mittelzentrum Uelzen ist ca. 15 km entfernt und über die B 71 mit dem Auto oder dem Bus (ÖPNV) zu erreichen. Die Entfernung nach Salzwedel beträgt ca. 25 km. Ein Bahnanschluß ist in Suhlendorf nicht vorhanden.

Das Ziel des RROP unter Punkt D. 201 im Bereich Wirtschaftsstruktur ist:  
"Es ist erforderlich, die Wirtschaftskraft des Landkreises durch Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, des Dienstleistungsbereiches und des Handels zu steigern. Behörden, Verwaltungen und Gewerbebetriebe sind an ihren Standorten im Landkreis Uelzen zu erhalten. Bei der Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe ist darauf zu achten, daß diese in ausreichendem Umfang qualifizierte Arbeitsplätze schaffen. Es ist auch darauf zu achten, daß der Landkreis Uelzen ein Gebiet mit geringer Umweltbelastung bleibt."

Ebenso Ziel der Landesraumordnung unter Punkt C 203 ist "In den ländlichen Räumen ist das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe zu sichern und zu entwickeln. Es ist darauf hinzuwirken, daß ein Zuwachs an Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich überwiegend den ländlichen Räumen zugute kommt".

In diesem Sinne will die Gemeinde Suhlendorf durch die Aufstellung des B-Planes "Leisatz" dem vorhandenen Gewerbebetrieb Eggers ermöglichen, im Ort zu bleiben

und sich weiter zu entwickeln. Damit werden die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen. Hierdurch werden wiederum die Arbeitsplätze in den anderen Bereichen, z. B. Kindergarten, Schule usw. erhalten und abgesichert.

### **3 Inhalt der Planung**

Die einzelnen Planfestsetzungen wurden getroffen um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Rechnung zu tragen.

Ferner sollen die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden berücksichtigt werden.

### **4 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Planbereich und des Bedarfs an Gewerbegebieten und der Berücksichtigung des Immissionsschutzes und des Umweltschutzes wird der Planbereich in vier Gebiete aufgeteilt und festgesetzt.

#### **(1) Mischgebiet**

Es umfaßt das im vorhandenen F-Plan dargestellte Dorfgebiet. Da die Nutzungen auf diesen Flächen nicht die zulässigen Nutzungen in einem Dorfgebiet (MD) i. S. d. § 5 BauNVO entsprechen, wird es im Rahmen des B-Planes "Leisatz" i. S. d. § 6 BauNVO als Mischgebiet (Mi) festgesetzt. Der F-Plan wird bei der nächsten F-Planänderung im Wege der Berichtigung angepaßt. Die vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet auf den Flurstücken 130/16, 130/5 und 130/6 gehören z. Z. nicht der Fa. Eggers und stehen in keiner betrieblichen Beziehung zu ihr. Sie werden als private Wohnhäuser benutzt. Sie genießen daher Bestandsschutz. In Mischgebieten sind i. S. d. § 6 BauNVO Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter anderem auch Geschäfts- und Bürogebäude, zulässig. Deshalb bleiben Teile des Betriebes der Fa. Eggers im festgesetzten Mischgebiet erhalten. Hierzu gehören das Bürogebäude, die Ausstellungshalle und im westlichen Teil des Mischgebietes die genehmigte und vorhandenen Mehrzweckhalle der Fa. Eggers. Die zulässige Wohnbebauung i. S. d. § 6 BauNVO kann zur Beeinträchtigung des Gewerbegebietes führen. Deshalb wird durch die textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5 das eventuelle Heranrücken der Wohnnutzung in Teilbereichen der MI-Gebiete ausgeschlossen.

#### **(2) Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Ein Teil des Gewerbegebietes im B-Planbereich wird gemäß der Empfehlung des Gutachtens (s. Anlage) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich der Hauptteil des Betriebes der Firma Eggers und das Haus Nr. 11 auf dem Flurstück 130/10, das z. Z. nicht zur Firma Eggers gehört. Die Einschränkung des Gebietes bezieht sich auf die Lärmemission im Freien, die den zulässige FBS-Pegel von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber nicht überschreiten dürfen.

Das Gutachten begründet das eingeschränkte Gewerbegebiet zusammenfassend wie folgt:

"Die Gemeinde Suhlendorf beauftragte uns mit der Erstellung eines Schallgutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Leisatz" in Suhlendorf.

Die Untersuchung zeigt, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit (60 dB(A)) durch den vorhandenen Betrieb Eggers um mindestens 5 dB(A) unterschritten werden. Eine Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachtzeit entfällt, da nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auf dem Betriebsgelände kein Reparaturbetrieb und kein Fahrzeugverkehr stattfindet.

Die Berechnung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den freien Flächen im Gewerbegebiet erfolgt unter der Voraussetzung, daß die Summe der Gewerbegeräusche einschließlich der Vorbelastung nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte vor den nächstgelegenen Wohnhäusern führt. Unter dieser Vorgabe führten die Untersuchungen mit Hilfe der Ausbreitungsrechnung zu folgenden maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln:

**Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr):** maximal 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für alle freien Flurstücke im Gewerbegebiet

**Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr):** maximal 50 dB(A)/m<sup>2</sup> für Flurstücke 128/4 und 128/5; maximal 45 dB(A)/m<sup>2</sup> für die übrigen freien Flurstücke.

Die Festlegung der o. g. maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln bedeutet, daß die gewerbliche Nutzung der gesamten freien Flächen tagsüber keine Einschränkung erfährt. Während der Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung der freien Flächen im Gewerbegebiet nur mit teilweise erheblichen Einschränkungen möglich. Die Flächen mit einem zulässigen nächtlichen FBS-Pegel von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> sind erfahrungsgemäß nur als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nutzbar. Dort ist nur die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben oder Betriebsteilen mit geringen nächtlichen Emissionen möglich."

Eine Rücksprache mit dem Gutachter am 01.04.99 hat ergeben, daß es sich bei den im Gutachten erwähnten freien Flurstücken bzw. freien Flächen, um die im Plangebiet noch nicht bebauten Flächen handelt.

(3) Gewerbegebiet (GE)

"Flächen mit der Ausweisung 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts können im Regelfall als Gewerbegebietsfläche (GE) eingestuft werden. Hier ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben oder Betriebsteilen mit mäßigen nächtlichen Emissionen möglich."

Gemäß der Empfehlung des Gutachtens wird die restliche Baufläche im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) im Sinne der § 8 BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet können eventuell eine Lkw-Werkstatt und ausnahmsweise Wohnhäuser für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal eingerichtet werden.

(4) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Erläuterungen s. S. 20, Punkt 6.4.3 Ersatzmaßnahmen)

#### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Bei den Festsetzungen der Grundflächenzahl steht die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur im Vordergrund.

Aus diesem Grund werden die Obergrenzen i. S. d. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) unterschritten und wie folgt festgesetzt:

Für das Mischgebiet im Bereich der Wohnhäuser wird eine GRZ von 0,2 und statt einer Geschoßflächenzahl die Eingeschossigkeit festgesetzt. Hierdurch soll der krasse Übergang von vorhandenen dicht bebauten Flächen im südlichen Teil des Plangebietes mit größeren Höhen und größerer Grundflächenzahl zur freien Landschaft im Norden reduziert werden.

Für das restliche Mischgebiet im Planbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und Zweigeschossigkeit festgesetzt worden. In diesem Mischgebiet ist mehr als die Hälfte der bebaubaren Fläche durch die vorhandenen Betriebsgebäude in Anspruch genommen worden.

Die Fa. Eggers beabsichtigt, in diesem Bereich eine Ausstellungshalle zu errichten. Durch Versiegelung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten stehen keine ausreichenden Flächen für das Vorhaben zur Verfügung. Deshalb sind zur Ermittlung der Grundflächenzahl in diesem Bereich die Flächen der Stellplätze und die der Zufahrten nicht mitzurechnen.

Die vorhandene bauliche Nutzung in diesem Bereich ist gewerblich und gehört zu dem Betrieb der Fa. Eggers. Hierdurch soll einerseits dem o. g. Betrieb Möglichkeit gegeben werden sich zu erweitern, andererseits soll auf die umliegenden Gebäude und ihren baulichen Nutzungen Rücksicht genommen werden.

Für das Gewerbegebiet bzw. für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hierdurch wird dem Betrieb ermöglicht, seine Büroräume und soziale Räume im 2. Geschoß einzurichten. Damit bleibt das 1. Geschoß für die Betriebswerkstätte und Lager frei. Die festgesetzten Grundflächenzahlen können im Bereich des Flurstückes 128/4 bis zu 50 vom Hundert i. S. d. § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Um die Entwicklung des Betriebes nicht zu beeinträchtigen, bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO unbeachtet. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, weil die höchste Grenze von 2,4 i. S. d. § 17 (1) BauNVO für das Gewerbegebiet weit unterschritten wird, auch wenn die Zweigeschossigkeit voll ausgenutzt wird.

Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, werden die Höhen der Gebäude im Bereich der Zweigeschossigkeit (TF Nr. 7) sowie der Werbeanlagen (TF Nr. 8) im Plangebiet durch textliche Festsetzungen eingeschränkt.

#### **4.2 Bauweise Baugrenzen**

Eine offene Bauweise wird nur im Mischgebiet des Planbereiches für die vorhandenen Wohnhäuser festgesetzt. Hier soll die vorhandene lockere Bauweise des ländlichen Raumes erhalten bleiben. Das Haus Nr. 10 in der Salzwedeler Straße genießt Bestandsschutz.

Bei Abgang muß das Haus an die Festsetzung der Offenen Bauweise angepaßt werden.

Für die übrigen Gebiete im Planbereich wird keine Bauweise festgesetzt, damit der Bestand des Betriebes nicht beeinträchtigt wird. Denn zum großen Teil sind die Gebäude im Plangebiet vorhanden und weisen sich als Offene bzw. Geschlossene Bauweise aus. Eine betrieblich bedingte Weiterentwicklung und Erweiterung im Plangebiet kann eine Grenzbebauung innerhalb der eigenen Flurstücke nicht ausschließen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze ist beabsichtigt, ein gutes Mittelmaß zwischen der Großzügigkeit mit angemessener Bautiefe und dem notwendigen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu erreichen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wurde bewußt verzichtet, damit in einem gewissen Rahmen der städtebaulichen Ordnung, den Bauwilligen möglichst viel Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

#### **4.3 Gestalterische Festsetzungen**

Aus planerischer Sicht ist eine gestalterische Festsetzung im Plangebiet nicht sinnvoll, da es sich hier um überwiegend bebautes Plangebiet handelt.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über Salzwedeler Straße im Norden und über Güstauerstraße im Süden mehrfach erschlossen.

Die innere Erschließung ist gemäß des Betriebsablaufes verkehrsmäßig geregelt. Sollten die Grundstücke im Plangebiet aufgeteilt werden, muß die Erschließung der einzelnen Teile vertraglich sichergestellt werden..

#### **4.5 Immissionsschutz**

Durch die Festsetzung des B-Planes "Leisatz" sind im Plangebiet verkehrsmäßig keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Bezüglich der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet stellt das Gutachten fest, daß "Angesichts der Richtwertehaltung der gewerblichen Geräusche, keine Schallschutzmaßnahmen für den vorhandenen Betrieb erforderlich sind, solange nachts von 22:00 - 6:00 Uhr keine Reparaturarbeiten und kein Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände stattfinden."

Zur Minimierung der Geräuschbelastung für die Nachbarschaft ist es sinnvoll, die laute Reparaturarbeit im Freien auf ein Minimum zu beschränken. Die anderen Emissionarten aus dem Plangebiet werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 verhindert, in dem für GE- und GEe-Gebiete Anlagen, die Luftverunreinigungen verursachen, als unzulässig erklärt werden.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Bei der Aufstellung des B-Planes "Leisatz"

handelt es sich um die Festsetzung der vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet. Deshalb bleiben die Ver- und Entsorgung des Gebietes weiterhin unverändert.

Die eventuelle bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebes können über die vorhandene Leitungen versorgt werden.

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserversorgungszweckverband gewährleistet; die Stromversorgung durch SVO. Seit 1996 ist das Plangebiet auch an die öffentliche Gasversorgungsleitung angeschlossen. Das Abwasser aus dem Plangebiet wird in die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rosche eingeleitet. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fließt z. Z. in die vorhandene Regenwasserkanalisation.

Der Grundwasserstand soll durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen müssen möglichst gering gehalten werden.

Hier ist die Oberflächenentwässerung in dem Sinne zu regeln, daß das abfließende Niederschlagswasser, sofern es die Bodenverhältnisse erlauben, innerhalb der geplanten Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im Planbereich zum Versickern zu bringen ist. Hierbei sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes zu beachten.

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Uelzen durchgeführt. Zusätzlich Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.7 Spielplatz

Die Gemeinde setzt im Planbereich keinen Spielplatz fest. Das Plangebiet soll hauptsächlich den Erweiterungsabsichten der Fa. Eggers dienen. Obwohl die Mischgebiete i. S. des § 6 (1) BauNVO auch dem Wohnen dienen, sind in den festgesetzten Mischgebieten im Planbereich keine neue Wohngebäude vorgesehen, die aber gesetzlich nicht auszuschließen sind. Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Grundstück des Gemeindehauses in der Güstauerstraße ein Jugendzentrum mit integriertem Spielplatz zu errichten. Die Kinder der vorhandenen und eventuell zukünftigen Wohnhäuser haben die Möglichkeit, diesen Spielplatz zu benutzen. Die Größe und die Entfernung des beabsichtigten Spielplatzes entspricht den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes.

### 5 Planungsstatistik

Das B-Plangebiet "Leisatz" setzt sich aus nachfolgend aufgelisteten Flächennutzungen zusammen:

Plangebiet	6,7 ha	100 %
Mischgebiet (Mi)	1,2 ha	17,9 %
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	1,9 ha	28,4 %
Gewerbegebiet (GE)	1,82 ha	27,2 %
Flächen für Maßnahmen	1,55 ha	23,1 %
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	0,23 ha	3,4 %
	<hr/>	
	6,7 ha	100 %

## **6 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

In der Bauleitplanung werden nach § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Hierzu zählen die Belange von Natur und Landschaft. Für eine Abwägung in diesem Sinne sind die Eingriffe, die durch den B-Plan entstehen, zu erfassen und es sind Möglichkeiten zur Kompensation dieser Eingriffe aufzuzeigen.

Eingriffe in diesem Sinne sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 8 Abs. 1 BNatSchG). Bei der Aufstellung eines B-Planes ist in der Regel von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung ist das Vermeiden. Durch gezielte Prüfung und gegebenenfalls durch eine geänderte Planung lassen sich viele Beeinträchtigungen minimieren oder sogar ganz vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen, d. h. die verlorengegangenen Funktionen sind wiederherzustellen.

Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, ist der Verlust durch andere Maßnahmen, wie die Aufwertung eines Biotops, zu ersetzen. Im Gegensatz zum Ausgleich kann eine Ersatzmaßnahme die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht beheben. Dennoch sollte auch bei Ersatzmaßnahmen ein direkter Zusammenhang zum Eingriff nachvollziehbar sein.

### **6.1 Bestandsaufnahme**

#### **6.1.1 Raumbedeutsame Planungen**

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)  
Das RROP des Landkreises Uelzen nimmt das Plangebiet von jeglicher Kennzeichnung aus. Südöstlich ist ein "Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur" dargestellt. Diese Gebiete sind an Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze, Kleingewässer usw. verarmt. Zur Verbesserung sind diese Strukturen nach Möglichkeit zu schaffen.
- Landschaftsrahmenplan (LRP)  
Der LRP trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Östlich schließt sich ein Bereich an, in dem Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erforderlich erscheinen (s. RROP). Aufgrund seiner Eigenart und Strukturvielfalt erfüllt ein Bereich südlich des Plangebietes die Voraussetzungen nach § 28 NNatG als geschützter Landschaftsbestandteil. Es handelt sich um Wirtschaftsgrünland mit Kopfweiden und naturnahen Gehölzstrukturen.
- Flächennutzungsplan (F-Plan)  
Der gültige F-Plan sieht einen Grünstreifen zur Trennung eines nördlich gelegenen Dorfgebietes vor.

### **6.1.2 Bestehende Schutzstati**

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein nach § 28 a NNatG geschützter Biotop. Dieser Biotop ist unter der Nummer 3030 / 106 (SUL) in das entsprechende Verzeichnis des Landkreises Uelzen eingetragen und der Eigentümer wurde benachrichtigt. Es handelt sich um ein naturnahes Kleingewässer, das als Feuchtbiotop angelegt wurde.

Er wird als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan aufgenommen.

### **6.1.3 Naturräumliche Zuordnung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Haupteinheit "Lüneburger Heide und Wendland" am Ostrand der Untereinheit "Uelzener Becken und Ilmenaniederung". Geologisch ist diese Landschaftseinheit ein Grundmoränengebiet, das von Endmoränenzügen eingeschlossen ist. Das Becken wird von einem Netz von Bächen entwässert, die über die Ilmenau zur Elbe fließen.

Ca. 2 km östlich und südlich der Ortschaft Suhlendorf steigt das Gelände relativ steil an. Dieser Anstieg markiert den scharfen Übergang zur Einheit "Ostheide".

### **6.1.4 Klima**

Infolge der geschützten Beckenlage zeigt das Klima im Uelzener Becken deutliche kontinentale Züge. Im Gegensatz zu den größten Teilen Niedersachsens liegen die Sommertemperaturen höher und die Niederschlagsmenge niedriger. Sie betragen in Uelzen 650 mm und nehmen nach Osten weiter ab. Wegen der geringen Niederschläge ist die Wasserbilanz durch einen niedrigen Überschuß von < 200 mm gekennzeichnet. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli, der niederschlagsärmste der März. Trotz dieser Verteilung kann es im Sommer zu einem relativ hohen Defizit über 75 mm kommen.

### **6.1.5 Wasser**

Das Oberflächenwasser wird im Uelzener Becken von zahlreichen Bächen abgeführt, die an den Rändern der umgebenden Höhenzüge entspringen. Lediglich die Aue und die Gerdau entspringen außerhalb und fließen durch glaziale Schmelzwasserrinnen in das Becken. Die Ilmenau sammelt das Wasser und führt es bei Bienenbüttel aus dem Becken in Richtung Elbe ab.

Das Plangebiet befindet sich in der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Stauende Schichten im Untergrund bedingen das gelegentliche Auftreten von Schichtwasser.

Im Plangebiet befinden sich zwei Stillgewässer. Zentral liegt ein rechteckiger Teich, der nahezu vegetationsfrei als Auffangbecken genutzt wird. Im östlichen Abschnitt liegt ein künstlich angelegtes naturnahes Kleingewässer. Beide Oberflächengewässer weisen auf stauende Schichten (s.o.) im Untergrund bzw. Unterboden hin.

### **6.1.6 Böden**

Das Uelzener Becken ist mit Grundmoränenablagerungen ausgefüllt. Unter einer 2 - 8 m starken Decke aus sandigem Lehm und lehmigem Sand liegen Vorschüttsande.

Im Plangebiet entstand aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm ein mäßig trockener bis frischer, lehmiger Sandboden. Im Unterboden findet sich entsprechend Lehm, der zu frischen bis kurzfristig staunassen Bedingungen führen kann.

Im westlichen Teil des Plangebietes hat sich der lehmige Sandboden zu einer Braunerde entwickelt, während im feuchteren östlichen Teil eine Entwicklung in Richtung Pseudogley-Braunerde anzunehmen ist.

### 6.1.7 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) beschreibt den Zustand der Natur, wenn alle menschlichen Einflüsse für lange Zeit ausgeschlossen werden. Von Beginn an würde sich die Vegetation über verschiedene Pflanzengesellschaften zu einer Klimax-Gesellschaft entwickeln, die abgesehen von Ereignissen wie Waldbrände oder Windwurf einen stabilen Zustand erreichen. Der weitaus größte Teil des Landes Niedersachsen wäre dann von Wäldern bedeckt. Die jeweils vorherrschenden Baumarten und die sie begleitende Strauch- und Krautschicht wird von den klimatischen Voraussetzungen und den Bodenbedingungen sowie von weiteren Faktoren wie der Hangexposition bestimmt.

Das Plangebiet ist mit seinem lehmigen Sandboden der Standort für das Fago-Quercetum typicum, den trockenen Buchen-Eichenwald. Diese Pflanzengesellschaft entwickelt sich auf Böden, die auch ackerbaulich genutzt werden können. Daher wurden Standorte des trockenen Buchen-Eichenwaldes schon vor ca. 3000 Jahren in Ackerkultur genommen. Da die Buche erst relativ spät in diese Region eingewandert ist, kann davon ausgegangen werden, dass diese Pflanzengesellschaft an diesem Standort nie existiert hat.

Im feuchteren östlichen Teil ist von einer Verschiebung in Richtung des feuchten Buchen-Eichenwaldes auszugehen. Hier könnten sich auch Anklänge des Eichen-Hainbuchenwaldes entwickeln, da die Hainbuche besser mit feuchten Bedingungen zurechtkommt.

Die kennzeichnenden Baumarten sind:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior

In der Strauchschicht finden sich:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus

Charakterarten der Krautschicht sind:

Buschwindröschen	Anemone nemorosa
Waldmeister	Galium odoratum
Efeu	Hedera helix
Scharbockskraut	Ranunculus ficaria
Zweiblatt	Listera ovata
Maiglöckchen	Convallaria majalis
Adlerfarn	Pteridium aquilinum
Sauerklee	Oxalis acetosella

### 6.1.8 Biotoptypkartierung

Die Biotoptypkartierung fand im Juni 1996 statt. Grundlage ist der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Stand September 1994. Der Kartierschlüssel definiert verschiedene Biotoptypen anhand ihrer Ausstattung mit Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften. Zum vereinfachten Umgang weist er jedem Biotoptyp ein Kürzel zu.

Das Plangebiet umfaßt weite Teile eines gewerblich genutzten Bereiches in der östlichen Randlage der Ortschaft Suhlendorf. Im östlichen Abschnitt des Plangebietes findet sich landwirtschaftliche Nutzung.

Im Westen liegt eine **Gartenbaufläche (EGG/EGB)**, die zum Kartierzeitpunkt zu ca. 2/3 umgebrochen war. Das restliche Drittel war mit Gemüsepflanzen bestellt. Weiter östlich schließt sich ein **Gewerbebetrieb (OGG)** an, der von größeren Gebäudekomplexen, befestigten Wegen und Stellflächen, sowie von unbefestigten Stellflächen gebildet wird. Wegen einer hohen Nutzungsfrequenz ist die Oberfläche der unbefestigten Stellflächen stark verdichtet. Sie weisen keine Vegetation auf.

In diese Struktur sind vereinzelt Wohnhäuser mit **neuzeitlichen Ziergärten (PHZ)** eingestreut. Ein schmaler Streifen ist mit Obstbäumen bestanden. Der Bereich ist aber nur klein und kann daher nicht als eigenständiger Biotoptyp "Obstwiese" erfaßt werden. Den nördlichen Abschluß dieser Struktur bildet ein **sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)**, dem jegliche Wasservegetation fehlt und in dessen Uferbereich die angrenzende Vegetation nur in spärlicher Ausprägung vorkommt.

Eine **Fichtenhecke (HFX)** trennt diesen Bereich von der zentral liegenden, weitgehend ungenutzten Fläche, die als **artenreicher Scherrasen (GRR)** anzusprechen ist. Die Rasenfläche wird von einem unbefestigten Weg gequert, der die "Güstauer Straße" mit Stellflächen des Gewerbebetriebes verbindet.

Der östliche Teil des Plangebietes unterteilt sich in ein zentral gelegenes Dreieck, das ein Wohnhaus mit Garten trägt, einen Bereich mit Grünland, in dem sich ein weiteres Kleingewässer befindet und einen Rübenacker.

Nördlich des Wohnhauses ist die Freifläche zu einer repräsentativen Auffahrt ausgebaut. Die Pflanzflächen sind mit fremdländischen Zierpflanzen bepflanzt. Wegen der großflächigen Pflasterung ist der gesamte Bereich als **sonstiger Platz (OVM)** zu bezeichnen. Gegenüber der Ackerfläche ist dieser Bereich mit einer **Hecke mit standortfremden Gehölzen (HFX)** abgegrenzt.

Der sich östlich anschließende **Acker (ASH)** wird intensiv genutzt. Er ist südlich durch eine lückige **Strauchhecke (HFS)** aus Weißdornbüschen von dem dort folgenden Grünland getrennt. Das Grünland war zum Kartierzeitpunkt Mitte Juni nicht gemäht. Die Gräser standen wegen des verzögerten Frühjahrs z.T. noch voll in Blüte. Der

späte Mahdzeitpunkt weist zunächst auf eine extensive Nutzung der Fläche hin. Eine Vegetationsaufnahme zeigte das Grünland aber relativ artenarm. Es konnte nur ein Inventar erfaßt werden, das dem eines Intensiv-Grünlandes entspricht. Möglicherweise ist die Fläche erst vor kurzer Zeit aus der intensiven Nutzung genommen worden. Aufgrund des Arteninventars ist der Biotoptyp als **Intensivgrünland trockenerer Standorte (GIT)** einzustufen. In der Nordwestecke des Grünlandes konnte sich eine von Brennesseln dominierte **halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)** etablieren.

In diesem Grünland befindet sich ein **sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer (SEZ)**. Es handelt sich um ein als Feuchtbiotop angelegtes Flachgewässer. Im Uferbereich findet sich Röhricht und ein kleineres Weidengebüsch. Diese Strukturen werden dem obigen Biotoptyp zugerechnet. Das SEZ ist nach § 28 a NNatG geschützt. Der Eigentümer wurde benachrichtigt und der Biotop unter der Nummer 3030 / 106 (Sul) in das Verzeichnis des Landkreises aufgenommen.

Nordwestlich erstreckt sich ein **neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)**, dessen artenarme Scherrasenfläche sich bis an das Kleingewässer erstreckt. In dieser Gartenfläche befindet sich eine Aufhöhung, die mit einer krautreichen Rasenmischung eingesät wurde. Nach Südwesten begrenzt ein kurzes Stück einer Hecke aus standortfremden Gehölzen (HFX) den Gartenbereich.

Der Grünland/Gartenbereich wird südlich von einer **Strauchhecke (HFS)** abgeschlossen, die mit wenigen Ausnahmen aus Schlehen aufgebaut ist. Nach Osten schließt eine **Strauch-Baumhecke (HFM)** den Bereich ab, in der auch die Schlehe dominiert. Hier sind jedoch Eichen und Weißdorn sowie Zitterpappeln eingestreut.

### 6.1.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Osten wie im Süden von Suhlendorf stellt sich als weitgehend ausgeräumte, nur wenig bewegte Ackerfläche dar. Erst in ca. 2 km Entfernung wird das Landschaftsbild durch den relativ steilen Anstieg zur Ostheide belebt. Den Gehölzstrukturen am südöstlichen Ortsrand ist in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zuzumessen.

Das Plangebiet zerfällt im Hinblick auf das Landschaftsbild in zwei Teile. Der westliche, ortsnahe Teil ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Die eingestreuten Wohnhäuser mit ihren Ziergärten können den überwiegenden Eindruck der Gewerbefläche nicht mindern.

Der östliche Teil ist von der landwirtschaftlichen Fläche und den umgebenden Gehölzstrukturen geprägt. Sie stellen eine relativ kleinräumig gekammerte Situation dar. Speziell das Grünland ist als ortstypisch für feuchtere Bereiche zu sehen.

## 6.2 Bewertung des Ist-Zustandes

Die Gartenbaufläche im Westen des Plangebietes ist häufig umgebrochenes Land, das einem hohen Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden unterliegt. Die vereinzelt stehenden Nadelgehölze unterstreichen diesen Eindruck. Ein derartig intensiv genutzter Bereich hat nur einen ausgesprochen geringen Wert für den Naturhaushalt. Standorttypische Flora kann sich mit Ausnahme einiger Spezialisten wie der jährigen Rispe wegen des häufigen Umbruchs nicht entwickeln. Entsprechend findet sich dort

auch kein Lebensraum für Tiere. Lediglich die Nadelbäume könnten einen Nisthabitat für einzelne Vogelarten darstellen.

Der Gewerbebetrieb hat den größten Teil seiner Flächen durch Bauten und befestigte Stellflächen versiegelt. Nur ein geringer Teil der Stellflächen ist nicht überbaut. Hier ist aber die oberste Bodenschicht durch ständige Nutzung stark verdichtet. Der Wert der Gewerbefläche für den Naturhaushalt geht gegen Null.

Die Gärten des Gebietes werden von fremdländischen Pflanzen und artenarmen Scherrasen geprägt. Während einheimische Spontanvegetation weitgehend fehlt, ist den Gartenbereichen ein gewisser Wert für die Fauna zuzusprechen. Die Gehölzstrukturen bieten Nistmöglichkeiten und weniger intensiv gepflegte Abschnitte sind als Rückzugsquartiere anzusehen.

Das naturferne Stillgewässer hat dagegen eher negative Auswirkungen. Die steilen Ufer können zu einer Falle für Kleinsäuger werden, die auf der Suche nach Wasser abrutschen und ertrinken. Die Feindlichkeit als Lebensraum für Pflanzen beweist das Fehlen der Wasservegetation.

Ein deutlich höherer Wert kommt dem artenreichen Scherrasen zu. Auf dieser nur einer unregelmäßigen Mahd unterliegende Fläche konnten sich zahlreiche Kräuter etablieren. Es konnten keine gefährdeten Arten festgestellt werden. Dennoch ist diesem Bereich ein hoher Wert für den Naturhaushalt zuzusprechen.

Der Bereich des Wohnhauses im östlichen Abschnitt des Plangebietes ist wegen der großflächigen Versiegelung als wertlos zu bezeichnen. Lediglich der Hecke zwischen Wohnhaus und Ackerfläche kommt Bedeutung zu, da hier einzelne Gehölzarten eingestreut sind, die außer als Nisthabitat auch als Nahrungshabitat dienen können.

Auch der intensiv genutzten Ackerfläche ist nur ein geringer Wert für den Naturhaushalt zuzusprechen. Im Gegensatz zur Gartenbaufläche am Westrand des Plangebietes verbleibt der Flora hier ein längerer Zeitraum zur Entwicklung. Andererseits kommen auch hier Agrochemikalien zum Einsatz, die den Lebensraum stark einschränken. Für die Fauna gilt ähnliches. Eine Ackerfläche dient nur wenigen Arten als Nahrungshabitat. Positiv wirken sich die angrenzenden Gehölzstrukturen aus. Sie dienen als Unterschlupf, von dem aus der Nahrungshabitat Acker genutzt werden kann.

Trotz seiner Artenarmut ist das Grünland für den Naturhaushalt hoch zu bewerten. Insbesondere die Tatsache, daß Mitte Juni noch nicht gemäht war, erhöht den Wert. Wiesenbrüter können hier ihre Frühjahrsbrut abschließen. Die Fruchtstände der Gräser bieten vielen Tierarten Nahrung. Der Wert wird durch die Nähe des § 28 a Biotopes weiter erhöht.

Eine Bewertung des § 28 a Biotopes erübrigt sich.

Den Gehölzstrukturen in der Umgebung des Grünlandes kommt besonderer Wert zu. Sie wirken gemeinsam mit dem Grünland und dem Kleingewässer und bilden einen Biotopverbund, der als außerordentlich wertvoll einzustufen ist. Hierbei ist auch die Wirkung auf das Landschaftsbild erfaßt.

### 6.3 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Gewerbebetriebes auf die vorhandenen Freiflächen. Dazu wird der westliche Teil als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der östliche Teil als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Zudem ermöglicht der Plan die Darstellung des § 28 a Biotopes mit einer umgebenden Pufferzone als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Die Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes macht den Verzicht auf den im F-Plan vorgesehenen Grünstreifen notwendig, um den innerbetrieblichen Verkehr nicht in einem unverträglichen Maß zu behindern.

Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen wurde die Grundflächenzahl deutlich unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten gewählt, um die Versiegelung von Boden gering zu halten.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in die Gartenbaufläche am Westrand, in den artenreichen Scherrasen und die Gartenfläche im zentralen Bereich, sowie in die Ackerfläche im Nordosten des Plangebietes vorbereitet. Wegen der unterschiedlichen Auswirkungen werden diese Bereiche getrennt betrachtet. Weiterhin werden die Auswirkungen jeweils im Hinblick auf die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", und "Landschaftsbild" untersucht.

Wenn die Auswirkungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des jeweiligen Schutzgutes führen, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Kompensation soll die Beeinträchtigungen ausgleichen und ggf. ersetzen.

#### - Gartenbaufläche

Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften durch die Beseitigung und den Umbau von Vegetation sind im westlichen Abschnitt des Plangebietes nicht zu erkennen, da die Fläche weitgehend vegetationsfrei ist.

Der Boden wird durch Versiegelung beeinträchtigt. Die Grundflächenzahl von 0,3 im Mischgebiet ermöglicht eine Überbauung von 30 % der Grundfläche. Die Baunutzungsverordnung erlaubt eine Überschreitung dieses Wertes durch bauliche Nebenanlagen um die Hälfte. So können maximal 45 % der MI - Fläche überbaut und damit versiegelt werden. Weiterhin ist mit Verdichtungen des verbleibenden Bodens durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Die Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens wird herabgesetzt und z.T. zerstört. Damit ist auch die Leistungsfähigkeit der Bodenorganismen stark beeinträchtigt. Das Schutzgut Boden wird durch die vorbereiteten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt.

Die Versiegelung des Bodens minimiert die Versickerung des Niederschlagswassers durch oberirdische Ableitung in Kanalsystemen. Dadurch findet eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt. Das Schutzgut Wasser wird durch die vorbereiteten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt.

Eine Versiegelung bzw. eine Verdichtung des Bodens schränkt die Verdunstungsfähigkeit des Bodens ein, führt zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit und damit zu einer Verschlechterung des Mikroklimas im betroffenen Bereich. Eine weitere Verschlechterung des Mikroklimas wird durch die Verwirbelungen des Windes durch Bauten herbeigeführt. Die Verwirbelungen reißen vermehrt Staubteilchen mit sich und erhöhen den Staubanteil der Luft. Es liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von

Klima/Luft vor.

Die direkte Benachbarung des MI - Gebietes zu vorhandener Gewerbebebauung läßt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entstehen.

- zentraler Bereich

Durch die vorbereitete Maßnahme wird ein artenreicher Scherrasen beseitigt. Hier geht eine ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke verloren. Trotz einer relativ hohen Mahdfrequenz hat die ansonsten eher extensive Nutzung der Fläche zu einer großen Artenvielfalt geführt. Ein Verlust dieser Vegetation bringt auch einen Verlust eines Nahrungshabitates für viele Tierarten mit sich. Zudem geht ein Teil der Gehölze verloren. Der Verlust ist als eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften zu sehen.

Der Boden wird auch hier durch Versiegelung beeinträchtigt. Die Grundflächenzahl von 0,4 im Gewerbegebiet ermöglicht eine Überbauung von 40 % der Grundfläche. Die Baunutzungsverordnung erlaubt eine Überschreitung dieses Wertes durch bauliche Nebenanlagen um die Hälfte. So können maximal 60 % der GE - Fläche überbaut und damit versiegelt werden. Das Schutzgut Boden wird durch die vorbereiteten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt (vergl. - Gartenbaufläche).

Der Versiegelungsgrad des Bodens ist im Gewerbegebiet höher als im beschriebenen Mischgebiet. Entsprechend wird auch hier durch die Verminderung der Grundwasserneubildung das Schutzgut Wasser erheblich beeinträchtigt.

Die Versiegelung des Bodens ist im Gewerbegebiet deutlich höher als im Mischgebiet. Die negativen Auswirkungen der vorbereiteten Maßnahmen sind hier stärker als im MD - Gebiet. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die vorbereiteten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt.

Die Gewerbefläche beansprucht Freiflächen im Ortsrandbereich. Diese Grünflächen leiten zur freien Landschaft über. Sie sind aber ihrerseits von den bereits vorhandenen Gewerbebauten beeinträchtigt. Schwerwiegender ist der Verlust von Gehölzen in einer Situation, die in eine weitgehend strukturarme Ackerlandschaft überleitet. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die vorbereitete Maßnahme erheblich beeinträchtigt.

- Ackerfläche

Durch die geplante Maßnahme wird der Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten der Agrarökosysteme beseitigt. Die intensive Nutzung der Ackerfläche schränkt die Bedeutung dieses Lebensraumes aber ein. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften ist durch die geringe Bedeutung dieses Lebensraumes nicht erheblich.

Der Versiegelungsgrad entspricht dem des zentralen Bereiches. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist erheblich.

Wegen des hohen Versiegelungsgrades ist analog zum zentralen Bereich die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erheblich.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist analog zum zentralen Bereich erheblich.

Die Ackerfläche leitet übergangslos zur freien, weitgehend ausgeräumten Landschaft über. Eine Bebauung mit großflächigen Gewerbebauten, die zudem zweigeschossig errichtet werden können, wirkt weit in die Landschaft. Wegen des leicht abfallenden Geländes ist die Fläche aus Richtung Növenthien und Nestau einzusehen. Das Schutzgut Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt.

Die geplante Maßnahme bereitet erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vor und ist daher als Eingriff gemäß § 7 NNatG anzusehen. Die oben beschriebenen Folgen dieses Eingriffs sind also in ihren Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Sollten nach dieser Vermeidung/Verminderung noch erhebliche Beeinträchtigungen bestehen bleiben sind diese als Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

#### **6.4 Kompensation des Eingriffs**

Die §§ 7 ff NNatG differenzieren die Aussagen des § BNatSchG und stellen unmittelbar wirkende Rechtsvorschriften dar. Vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht demnach das Prinzip der Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen. Wenn nach Verminderung und Vermeidung erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 10 NNatG). Nur wenn auch diese nicht ausreichen, die Eingriffsfolgen zu kompensieren, kommen Ersatzmaßnahmen in Betracht (§ 12 NNatG).

Die Kompensation des geplanten Eingriffs umfaßt die erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch die geplante Maßnahme entstehen.

Betroffene Bereiche des Naturhaushaltes sind der Umbau und die Beseitigung von Vegetation und die Versiegelung des Bodens. Als Folge der Versiegelung kommen die Beeinträchtigung des Grundwassers und des Mikroklimas im Plangebiet hinzu. Weiterhin ist das Landschaftsbild durch die neuen Gewerbebauten beeinträchtigt.

##### **6.4.1 Vermeidung/Verminderung**

Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen wurde die Grundflächenzahl bewußt niedrig gewählt. Für das Mischgebiet bedeutet eine GRZ von 0,3 eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche um 30 % gegenüber den gesetzlichen Möglichkeiten. Die GRZ 0,4 im Gewerbegebiet unterschreitet die gesetzlichen Möglichkeiten um 40 %. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

Der im F-Plan vorgesehene Grünstreifen wird an der Nordostseite des Plangebietes angeordnet und dient hier der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen lassen die Überbauung und damit die Versiegelung nur eines Teilbereiches zu. Die verbleibenden Bereiche werden zu Grünflächen entwickelt. Auf eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan muß aus Gründen der freien Nutzbarkeit verzichtet werden.

Die Grünflächen dienen mit ihrem Grünvolumen der Verbesserung des Mikroklimas. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden damit im Zuge der Vermeidung/Verminderung kompensiert.

Zugleich können diese Flächen unbelastetes Flächenablaufwasser aufnehmen und versickern. Damit ist ein Teil der erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers kompensiert.

Um Beeinträchtigungen des nach § 28 a NNatG geschützten Biotopes zu vermeiden, ist der Randbereich des Biotopes mit einer weiträumigen Pufferzone umgeben worden. Ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern teilt die Gewerbefläche von dieser Fläche ab.

Der Bereich in der Umgebung des besonders geschützten Biotopes wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dargestellt. Diese Fläche ist von jeglicher Nutzung auszunehmen. Damit sind auch die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert. Die zusätzliche Darstellung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist daher nur als Abgrenzung gegenüber der westlich anschließenden Gewerbefläche erforderlich.

Die im nördlichen Abschnitt der Ostgrenze des Plangebietes vorgesehene Anpflanzung von Bäumen und Sträucher (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) dient einerseits der Eingrünung des Plangebietes (s.o.) und vermeidet damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, andererseits dient ein solcher Pflanzstreifen auch als Windschutz, so daß die mögliche Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Verwirbelung ebenfalls vermieden wird. Die Anpflanzung wird in gleicher Art am östlichen Teil der Nordgrenze fortgesetzt. Um eine sinnvolle Erschließung des Gebietes nicht zu behindern, wird ein Durchbruch des Pflanzstreifens in einer Breite von 10 m durch textliche Festsetzung ermöglicht.

Der oben beschriebenen Pflanzstreifen setzt sich entlang der offenen Südgrenze der Gewerbefläche fort. Analog zur nördlichen Situation sind hier zwei Durchbrüche des Pflanzstreifens möglich, ihre genaue Lage aber nicht dargestellt, um eine sinnvolle Erschließung des Gebietes nicht zu verhindern.

#### **6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Eingriffsfolgen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen. Diese sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Bei der Kompensation durch Ausgleich werden die verlorengehenden Werte von Natur und Landschaft wiederhergestellt.

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist im zentralen Bereich durch den Verlust von Scherrasen beeinträchtigt. Zur Kompensation werden die Freiflächen im Plangebiet, die nicht als Wege- und Stellflächen benötigt werden, als Grünflächen angelegt. Gegenüber der Fläche des Rasens von ca. 0,6 ha machen die Grünflächen voraussichtlich ca. 1,0 ha aus. Eine Darstellung dieser Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern würde die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes stark einschränken. Die textliche Festsetzung dieser Flächen erscheint wegen des Fehlens einer exakten Zuordnung nicht sinnvoll. Es wird von einer "natürlich" entstehenden Eingrünung dieser Flächen ausgegangen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind damit kompensiert.

Die vorbereiteten Baumaßnahmen ermöglichen die Versiegelung von ca. 1,47 ha. Ein Ausgleich für Bodenversiegelung ist nur durch die Entsiegelung zu schaffen. Es stehen aber keine Flächen für die Entsiegelung zur Verfügung. Es verbleibt ein

Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden, der in Form von Ersatzmaßnahmen zu leisten ist.

Die teilweise Versickerung von unbelastetem Flächenablaufwasser in den Grünflächen des Plangebietes vermindert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch eine Verbesserung der Biotopstruktur in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert. Die notwendigen Maßnahmen werden unter dem Punkt "Ersatzmaßnahmen" erläutert.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch verringerte Verdunstung und Verwirbelungen wird durch die bepflanzten Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen. Das gegenüber dem offenen Boden erhöhte Grünvolumen steigert die Verdunstung im erforderlich erscheinenden Maß und hemmt die Windbewegungen zwischen den Gebäuden. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind damit kompensiert.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Randbereich des Plangebietes ausgeglichen. Der bisher frei zur Landschaft liegende Bereich mit bestehenden Gebäuden wird so harmonisch in das Landschaftsbild eingefügt. Um dieses Ziel zu erreichen sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 30 % Bäume folgender Liste als Heister, zweimal verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 150 cm, und 70 % Sträucher der Liste, zweimal verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 - 100 cm, zu pflanzen.

Das Pflanzgut ist nach Möglichkeit bei einer ortsansässigen Baumschule zu erwerben, die einen Nachweis über die autochthone Herkunft erbringen kann. Dies dient langfristig dem Erhalt heimischer Genotypen, deren Vitalität und Funktion im Naturhaushalt den vorhandenen Standortbedingungen entspricht.

Die Pflanzung erfolgt im Pflanzabstand 1 x 1 m. Die Randbereiche der Pflanzung werden der natürlichen Sukzession überlassen, mit dem Ziel einer Entwicklung zur halbruderalen Gras- und Staudenflur. Für die Anpflanzung in diesem Bereich kommen ausschließlich die Pflanzen der folgenden Liste in Frage:

Großkronige Bäume:

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Klein- bis mittelkronige Bäume:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Sträucher:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Hundsrose  
Holunder

Rosa canina  
Sambucus nigra

### 6.4.3 Ersatzmaßnahmen

Nach den Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und den Ausgleichsmaßnahmen verbleibt die erhebliche Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung, aus denen zusätzlich die erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers resultieren.

Durch die geplanten Maßnahmen wird die Versiegelung von ca. 1,47 ha Boden ermöglicht. Diese Zahl ergibt sich aus der maximal überbaubaren Fläche inkl. der Überschreitungsmöglichkeit laut BauNVO. Die Kompensation für die Versiegelung des Schutzgutes Boden ist im Verhältnis 1:1 zu leisten. Daher sind 1,47 ha Ersatz zu leisten. Dies geschieht auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet. Die hier getroffenen, biotopverbessernden Maßnahmen können den Verlust durch Versiegelung ersetzen.

Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von ca. 1,49 ha. Davon sind 0,3 ha nach § 28 a NNatG erfaßt und geschützt. Eine biotopverbessernde Maßnahme ist wegen der hohen Wertigkeit nicht möglich. Die Maßnahmen beschränken sich auf die Umgebung des § 28 a Biotopes. Sie wirken einerseits direkt positiv auf den Naturhaushalt und wirken indirekt als Puffer für den § 28 a Biotop.

Das Ziel der Aufwertungsmaßnahmen ist die freie Sukzession. Dazu ist die Fläche von jeglicher Nutzung auszunehmen. Ausnahmen sind nur in enger Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises möglich.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf ca. 0,34 ha wirkt mit ihrer biotopverbessernden Wirkung auch als Kompensation für die Versiegelung von Boden. Gesamt werden auf ca. 1,59 ha verbessernde Maßnahmen durchgeführt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen durch die vorbereitete Baumaßnahme sind durch die oben beschriebenen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert.

## 6.5 Bilanzierung

### Baugebiet (Mi/GE), städtebauliche Daten:

Mischgebiet (Mi):	1,20 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	1,90 ha
Gewerbegebiet (GE):	1,77 ha
Flächen f. Maßnahmen	1,49 ha
Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern	<u>0,34 ha</u>
	<b>6,70 ha</b>

### versiegelte Fläche:

Mischgebiet (versiegelter Bereich):	0,10 ha
Gewerbegebiet (versiegelter Bereich):	<u>1,37 ha</u>
	<b>1,47 ha</b>

### Flächen zur Kompensation der Beeinträchtigungen (spez. Versiegelung):

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	1,49 ha
- besonders geschützter Biotop	- 0,30 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	+ 0,34 ha
	<u>1,53 ha</u>

Die Flächenbilanz ergibt ein Verhältnis von versiegelter Fläche zur Ersatzfläche über 1 : 1. Die erheblichen Beeinträchtigungen durch den vorbereiteten Eingriff sind damit vollständig kompensiert.

## 6.6 Zusammenfassung (Eingriffsregelung)

Im Plangebiet "Leisatz" am östlichen Ortsrand von Suhlendorf soll ein Misch- und Gewerbegebiet entstehen. Bei dieser Maßnahme wird Vegetation beseitigt und umgebaut. Weiterhin wird in erheblichem Maß Boden versiegelt und es sind Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Zudem ist mit Beeinträchtigungen des Mikroklimas und des Landschaftsbildes zu rechnen. Die vorbereiteten Baumaßnahmen sind wegen der hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Eingriff zu werten.

Im Rahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen bleibt die Grundflächenzahl deutlich unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten. Unbelastetes Flächenablaufwasser kann in den verbleibenden Grünflächen versickert werden. Die Anlage dieser Freiflächen als Grünflächen erhöht die Verdunstung und bremst die Windverwirbelungen. Beeinträchtigungen des Mikroklimas werden vermieden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden in einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert. Die mögliche Versiegelungsfläche in einer Größe von ca. 1,47 ha wird durch diese Maßnahmen im Verhältnis 1:1 ersetzt.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Pflanzabstand von 1 x 1 m 30 % Bäume und 70 % Sträucher in standortgerechten heimischen Pflanzenarten (nach Möglichkeit autochthon) zu pflanzen. Die Fläche für Maßnahmen ist der Sukzession zu überlassen. Durch die beschriebenen Maßnahmen sind die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert zu betrachten.

### Hinweis:

Durch das Schreiben vom 18.03.98 der Gemeinde Suhlendorf sind die Träger der öffentlichen Belange (T. ö. B.) i. S. d. § 4 BauGB an dem B-Plan „Leisatz“ beteiligt worden. Sie wurden gebeten, ihre Stellungnahmen bis zum 05.05.98 bei der Gemeinde Suhlendorf abzugeben.

Die Stellungnahmen, die berechtigte Hinweise, Anregungen und Ergänzungen aufwiesen, sind in den Plan eingetragen und in die Begründung aufgenommen worden.

Suhlendorf, 15.10.1999

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor