

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES gemäß Planzv 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 - 12 BauNVO

 Sondergebiet Museum TF Nr. 1
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO

GR Grundfläche (Summe der Grundflächen aller zulässigen Gebäude)

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO

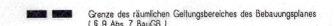
o Offene Bauweise

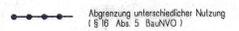
 Baugrenze

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ERHALTBARKEIT VON NATUR UND LANDSCHAFT TF Nr. 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Entwicklung

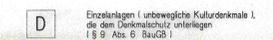


SONSTIGE PLANZEICHEN
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

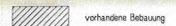
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 10 Abs. 5 BauNVO)

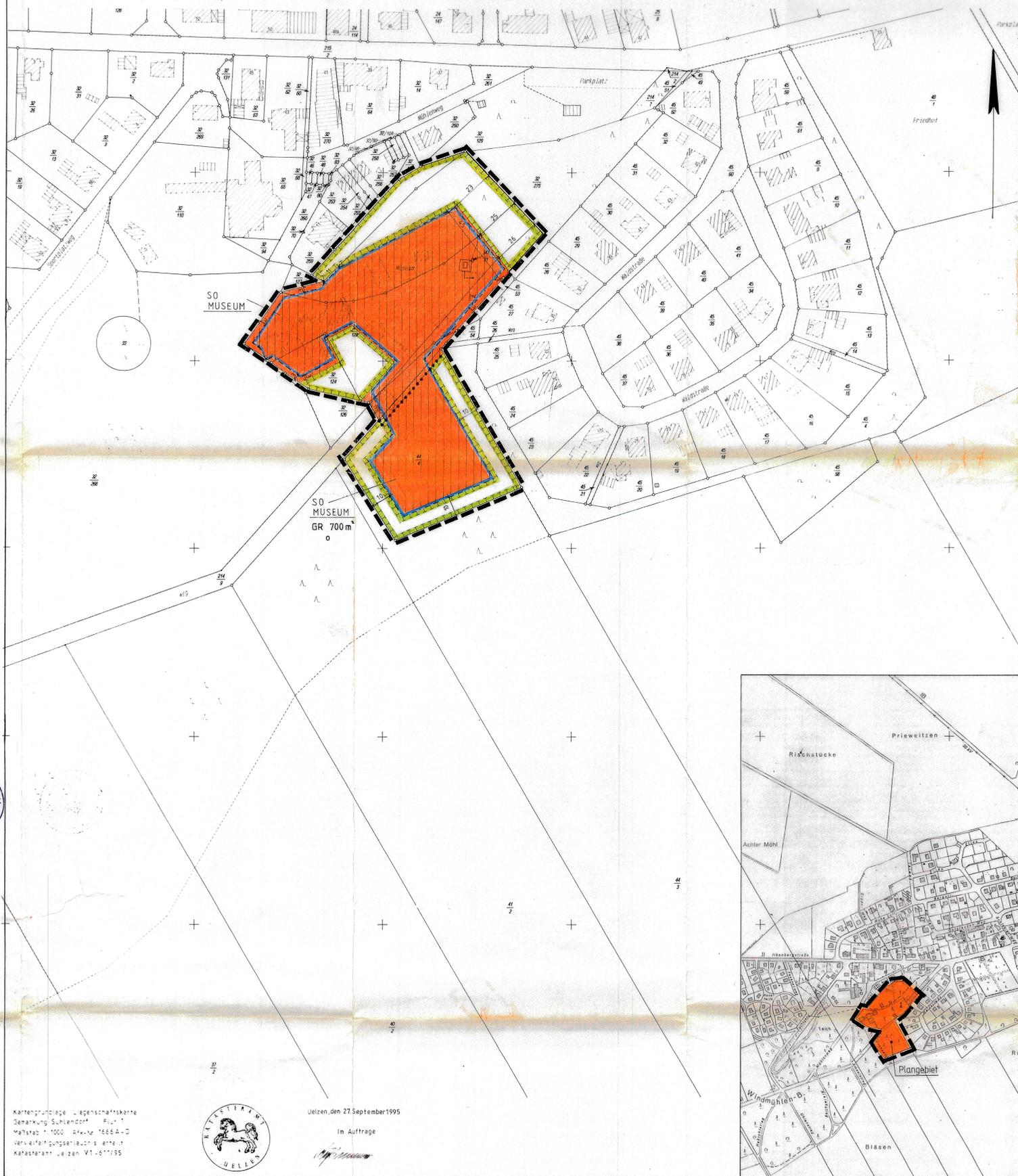
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

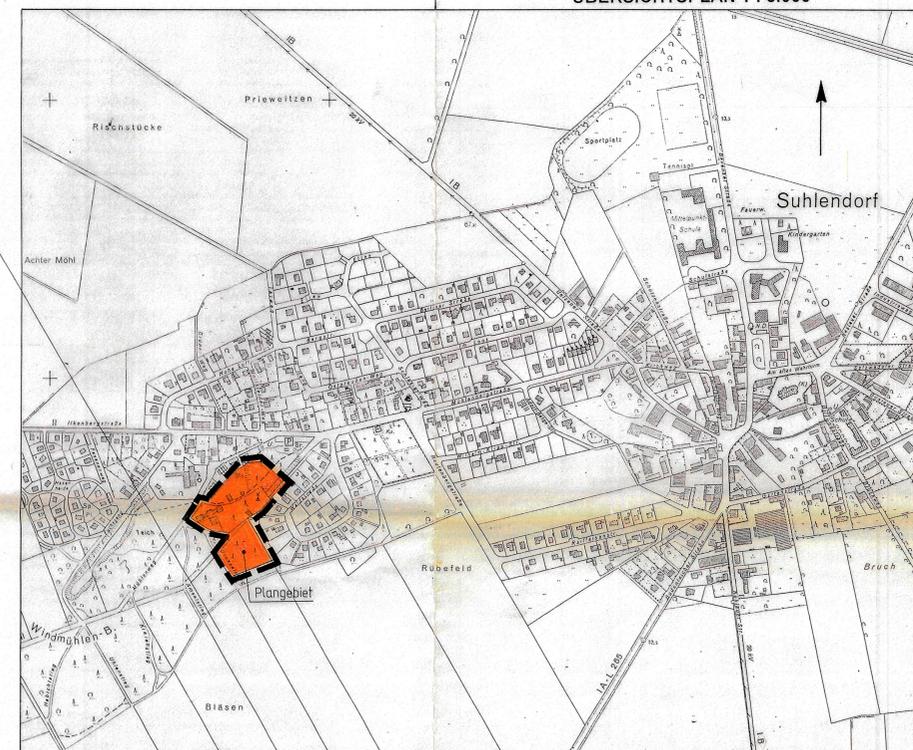
HINWEIS

 vorhandene Bebauung

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche
Befunde gemeldet werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Befunde melde-
pflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde
oder einem Bauauftrag für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sondergebiet Museum am Mühlenberg dient der Ausstellung translokierter landschaftlicher und handwerkstechnischer Gebäude. Zulässig ist das Errichten und Aufstellen von baulichen Anlagen und Gegenständen, die dem regulären Zweck dienen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Für die Aufstellung der Gebäude sollen möglichst nur die Lichtungsflächen in Anspruch genommen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Fußwege sind max. auf eine Breite von 2,00 m zu befestigen, aber nicht zu verlegen. Zusätzliche Wegbreite für Feuerwehr und in Rettungsfällen auszuweisen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind langfristig in Mischwald aus heimischen Arten umzuwandeln. Dazu sind im Rahmen forstlicher Nutzung Nadelhöher zu entnehmen und durch standortgerechte Laubbömer, insbesondere Buchen und Eichen zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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 "Museum am Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Suhlendorf, 19.07.1996


Ratsvorsitzender


Gemeindevorstand

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Suhlendorf, Flur 1
Maßstab: 1:1000, Datum: 1966 A-D
Verfahren: Luftbildverfahren
Kartenamt Uelzen VI-67155

Uelzen, den 27. September 1995

Im Auftrage



VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 24.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Museum am Mühlenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.1992 bekannt gemacht.

Suhlendorf, 22.07.96
Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung

Der Verordnungsgeber der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 18.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplans "Museum am Mühlenberg" und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.96 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.04.96 bis 17.05.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 22.07.96
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan "Museum am Mühlenberg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.07.96 als Satzung gemäß § 10 sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, 22.07.96
Gemeindevorstand

Anzeige

Der Bebauungsplan "Museum am Mühlenberg" ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 22.07.96 dem Landkreis Uelzen angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan "Museum am Mühlenberg" wurde eine Verletzung von Vorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB festgestellt. Diese Verletzung ist nicht geltend gemacht, jedoch wurde, richtigerweise, Hinweis auf die Verletzung von Formvorschriften geltend gemacht. Uelzen, 16.10.1996

Aufsichtsbehörde: J.V.
Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf ist in den in der Vertiefung vom (U.Z. ...) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan "Museum am Mühlenberg" hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

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

Suhlendorf, ...
Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "Museum am Mühlenberg" ist gemäß § 12 BauGB am 15.04.98 im Amtsblatt des Landkreises Uelzen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan "Museum am Mühlenberg" mit sämtlichen Bauvorschriften ist damit am 15.04.98 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 06.04.2006
Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Museum am Mühlenberg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

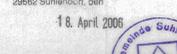
Suhlendorf, ...
Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung

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

Suhlendorf, den ...
Gemeindevorstand

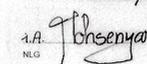
Die Richtigkeit der Abschrift / Fotokopie wird hiermit bescheinigt. Das Schriftstück ist nach Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft. Suhlendorf, den 18. April 2006

Der Gemeindevorstand


Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans "Museum am Mühlenberg" wurde ausgefertigt von der Niedersächsischen Landesgesellschaft mbH, Am Altenhof 19, 30167 Hannover.

Hannover, 27.11.95 / 28.03.96


NELG

Planunterlage

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

Uelzen, 30.3.06


Gemeindevorstand

GEMEINDE SUHLENDORF
Der Bürgermeister
LANDKREIS UELZEN

BEBAUUNGSPLAN
"MUSEUM AM MÜHLENBERG"

M. 1 : 1.000

Geändert am

Stand: März 1996

Geändert am 29.03.2006


Gemeindevorstand

Urschrift

Inhaltsverzeichnis



GEMEINDE SUHLENDORF

Der Bürgermeister

LANDKREIS UELZEN

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"MUSEUM AM MÜHLENBERG"

Geändert am

Stand: ^{Kai} März 1996
durch Planes geändert
Seite 10 geändert



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß und Ziel der Planung	1
2. Rechtszustand, derzeitige Nutzung und Konzept	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	3
4. Inhalt des Planes, Festsetzungen	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2 Sonstiges	5
5. Natur und Landschaft/Eingriffsregelung	5
5.1 Bestandsaufnahme	6
5.1.1 Naturräumliche Zuordnung	6
5.1.2 Klima/Wasser	6
5.1.3 Böden	6
5.1.4 Potentielle natürliche Vegetation	7
5.1.5 Biotoptypkartierung	8
5.1.6 Landschaftsbild	8
5.2 Bewertung des Ist-Zustandes	9
5.3 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	9
5.4 Kompensation des Eingriffs	10
5.4.1 Vermeidung/Verminderung	10
5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	10
5.4.3 Ersatzmaßnahmen	10
5.5 Bilanzierung	10
5.6 Zusammenfassung	11
6. Kosten der Durchführung	11

Begründung

zum Bebauungsplan "Museum am Mühlenberg"

1. Anlaß und Ziel der Planung

Suhlendorf ist durch sein Mühlenmuseum überregional bekannt. Es hat sich zu einer wesentlichen Fremdenverkehrsattraktion in der Gemeinde entwickelt. Bei einem weiteren Ausbau und einer Erweiterung des Museums, ist mit einem Anstieg der Gästezahlen auch für den Ort selbst zu rechnen. Die Entwicklung und der weitere Ausbau des Museumsgeländes ist von der Gemeinde Suhlendorf erwünscht, da das Mühlenmuseum als wichtige Einnahmequelle für die Gemeinde Suhlendorf unverzichtbar ist.

Das Museum zeigt derzeit im Hauptgebäude eine Ausstellung von Modellen sowie Lebens- und Arbeitszusammenhänge im ländlichen Raum. Auf der Ausstellungsfläche sind translozierte Gebäude aufgestellt, die als Konzept schwerpunktmäßig das Handwerkerleben auf dem Lande widerspiegeln.

Die Gemeinde ist bemüht, in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft und dem Verkehrs- und Mühlenverein aus dem ehemaligen Mühlenmuseum ein Handwerksmuseum zu entwickeln. Dies wird von der Bezirksregierung Lüneburg unterstützt.

Die anfänglichen Konzeption, ein Mühlenmuseum zu erstellen, hat sich geändert. Die Lage ist jedoch weiterhin gut geeignet, im Zuge des Erholungswertes der Gemeinde von großer Bedeutung zu sein.

Das Museumsgelände mit seiner Größe von 1,6 ha liegt westlich des alten Ortskerns von Suhlendorf; südlich der Mühlenberg- und Ilkenbergstraße.

Das Gebiet des Bebauungsplanes (B-Planes) ist wie folgt umgeben:

- im Norden Wohn- und Sondergebiete mit rechtskräftigen B-Plan "Mühlenberg"
- im Osten die Siedlung "Waldstraße" mit rechtskräftigen B-Plan "Waldsiedlung"
- im Süden und Westen ist land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

In Verbindung mit einem Museumsbesuch sind in der direkten Umgebung schöne Spaziergänge möglich.

Die Gemeinde Suhlendorf hat sich in den letzten Jahrzehnten in erheblichem Maße westlich der alten Ortslage entwickelt. Die zukünftige Siedlungsentwicklung ist mehr nach Südwesten des Ortes vorgesehen.

Das Museumsgelände liegt zwar auch mehr im Westen des alten Ortskernes, aber südlich der großen Neubaugebiete und bindet die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Bebauung an die Waldsiedlung ein.

Ziel der Siedlungsentwicklung in Suhlendorf ist es, die starke Westorientierung durch Ausweisung von Baugebieten, vorrangig für Wohnen, im Norden der Ilkenbergstraße in Richtung Ellenberg, abzuschwächen. Die langfristige Baulandausweisung ist dann im Süden an der Bodenteicher Straße (L 265) vorgesehen.

Die Erschließung des Museumsgeländes ist über den Mühlenweg gesichert. Der Mühlenweg führt über Ilkenberg- und Mühlenbergstraße zur L 265 und damit zur B 71. Eine Busverbindung als ÖPNV ist über Regionalbus Braunschweig GmbH (RRB) gesichert. Die Busse der RRB verkehren täglich mehrmals zwischen Suhlendorf, Rosche, Uelzen und Salzwedel.

Vor dem Museumsgelände sind ausreichend Parkplätze vorhanden. Ein möglicher Mehrbedarf an Parkplätzen durch die Erweiterung der Ausstellungsfläche und durch die Steigerung der Attraktivität des Museums wird durch die vorhandenen Parkplätze an der Mühlenberg-/Ilkenbergstraße abgedeckt.

Die dem Museum derzeit zur Verfügung stehende Fläche ist soweit ausgenutzt, daß für weitere Gebäude kein angemessener Platz mehr bereitsteht.

Die Gemeinde Suhlendorf beabsichtigt durch die Aufstellung des B-Planes, daß vorhandene Museumsgelände in seinem Bestand zu schützen und die Ausstellungsflächen zu erweitern und in diesem Zusammenhang auch die Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft rechtlich abzusichern.

Eine günstige Entwicklung des Museumsgeländes ist nur nach Süden gegeben. Die Erweiterungsfläche im Süden des Museumsgeländes befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Für die neue Fläche gibt es z. Z. noch keine konkreten Vorstellungen über die Gebäude, die später hier aufgestellt werden sollen.

Die derzeitige Ausnutzung der Museumsfläche ist geprägt von erheblicher Freifläche um die Ausstellungsgebäude herum. Dies ist gewollt, um die Gebäude entsprechend zur Geltung kommen zu lassen.

Dieses Konzept ist auch für die Erweiterungsfläche vorgesehen, so daß hier ebenfalls eine offene Bebauung mit viel Grünflächen entstehen soll. Es sind insgesamt ca. 700 m² Fläche für die Aufstellung von 7 - 8 Gebäuden vorgesehen. Die Fläche wird auf das Plangebiet so aufgeteilt, daß, soweit wie möglich, nur die Lichtungsflächen in Anspruch genommen werden. Damit will die Gemeinde erreichen, daß die vorhandenen Baumbestände weitestgehend erhalten bleiben.

Deshalb ist die Größe von 0,5 ha des Plangebietes im Erweiterungsbereich notwendig geworden, um die vorgesehene 700 m² Fläche auf die Lichtungsflächen so aufzuteilen, daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden wird. Gleichzeitig soll der Charakter des Freilichtmuseums deutlicher werden. Darüber hinaus wird durch die Flächengröße ein möglichst hohes Maß an Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erreicht.

2. Rechtszustand, derzeitige Nutzung und Konzept

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein B-Plan aufgestellt.

Bei diesem B-Plan handelt es sich um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Suhlendorf.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Rosche ist das vorhandene Museumsgelände als "Sondergebiet (SO) Museum" und die südliche Erweiterungsfläche als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Der Entwurf zur 5. Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Rosche läuft parallel zur Aufstellung des B-Planes "Museum am Mühlenberg".

In der 5. Änderung des F-Planes ist die südliche Erweiterungsfläche ebenfalls als "Sondergebiet (SO) Museum" dargestellt worden.

Die derzeitige Nutzung des südlichen Teils ist Wald.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Nach Abschluß des Änderungsverfahrens des F-Planes kann auch der südliche Teil des B-Planes als aus dem F-Plan entwickelt angesehen werden, der nördliche Teil ist im F-Plan bereits als Sondergebiet dargestellt.

Die Nutzung der Fläche entspricht dem Entwicklungsziel der Gemeinde, das Museum attraktiver zu machen und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, um damit den Fremdenverkehr weiter zu fördern.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Widersprüche zur Raumordnung und Landesplanung sind nicht gegeben. Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden berücksichtigt.

Das RROP stellt im südwestlichen Anschluß an das Plangebiet eine Fläche mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft dar. Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Uelzen ist dieser Bereich als wichtig für die Erholung beschrieben.

Ziel des RROP ist "Das Museum am Mühlenberg in Suhlendorf zu erhalten und zu fördern." (D 8 Bildung und Kultur) Im RROP D 8 wird erläutert: "Das Museum konnte 1990 etwa 40.000 Besucher verzeichnen. Neben dem Schwerpunkt Mühlen soll das Museum zu einem Handwerksmuseum ausgebaut werden. Der Ausbau wird in enger Zusammenarbeit mit allen Innungen der Kreishandwerkerschaft Uelzen erfolgen." Ein weiteres Ziel des RROP ist es, das Kreisgebiet für den Fremdenverkehr attraktiver zu machen. Diese Maßnahme ist daher zu unterstützen."

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist im Sinne des RROP vorgesehen, die vorhandenen Nadelbäume in Mischwald, bestehend aus Nadel- und Laubbäumen, umzuwandeln:

Aus dem RROP ist unter D 10 05 weiter zu entnehmen: "Eine Verringerung des Defizites an naturnahen Waldgesellschaften sollte durch Umwandlung von Nadelwald in Laubwald, Herausnehmen von Teilflächen aus der forstwirtschaftlichen Nutzung und Erhalt von Altholzbeständen erreicht werden."

Geeignete Maßnahmen sind das Anpflanzen heimischer Straucharten in der Nähe der vorgesehenen Gebäude und die Umwandlung des Kiefernforstes in Mischwald. Das Zielkonzept des niedersächsischen Landschaftsprogrammes schreibt in der naturräumlichen Einheit Lüneburger Heide und Wendland der Umwandlung der ausgedehnten Kiefernforste in naturnahe Laubwälder besondere Priorität zu, da etwa 85 % der Fläche natürlicher Standort für bodensauren Eichen- und Buchenwald sind und dieser Waldtyp heute nur noch 0,2 % der Fläche bedeckt.

4. Inhalt des Planes, Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Fläche als SO (Sondergebiet Museum) wird nur für die Museumsausstellungsfläche beansprucht.

Zweckbestimmende Nutzung sind die Ausstellung von translozierten Gebäuden, die früher als landwirtschaftliche Gebäude und Werkstätten dienten oder als Gebäude in denen Bäckereien, Töpfereien, Mühlen und ähnliches untergebracht waren. Schließlich können musealische Gebäude und Gegenstände, die das frühere Leben auf dem Lande widerspiegeln und vom Umfang und Maß her auf dem Gelände akzeptiert werden können, ausgestellt werden. Die Bebauung ist abhängig von der Gelegenheit und Möglichkeit, Gebäude zur Umsetzung auf das Gelände angeboten zu bekommen.

Die vorhandene Bäckerei auf dem Museumsgelände soll weiter funktionsfähig bleiben. Damit wird sowohl der vorgesehenen Nutzung als auch dem Freizeitwert des Museums Rechnung getragen.

Da die Bebauung im vorhandenen Museumsgelände im nördlichen Bereich des Plangebietes fast abgeschlossen ist, ist auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet worden. Dort wird eine Baugrenze festgesetzt, um die lockere Bebauung abzusichern und den Baumbestand zu schützen. Für die Erweiterungsfläche im Süden wird eine Grundfläche GR 700 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche (0,5 ha Größe) kann aufgrund der undefinierbaren Lage der Lichtungsflächen, wo später die Gebäude aufgestellt werden müssen, keine GRZ festgesetzt werden. Hierfür wird ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt. Sie wird mit 10 m Abstand parallel zur jeweiligen Außengrenze durchgezogen. Damit befindet sich die bebaubare Fläche von 700 m² innerhalb der o. g. Baugrenze, so daß der Baumbestand zu den Außengrenzen erhalten bleiben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf das geringstmögliche, aber der Nutzung entsprechend, beschränkt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen i. S. d. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist verzichtet worden, weil auf dem Plangebiet translozierte Gebäude aufgestellt werden sollen, deren Maße und Geschossigkeiten unbekannt sind. Eine dartige Festsetzung führt zur Einschränkung, Gebäude in ihrer ursprünglichen Form aufzustellen, die der Gemeinde angeboten werden.

Die Erfahrung zeigt aber, daß solche alten landwirtschaftlichen Gebäude und Werkstätten 1- bis 1½geschossig sind.

Durch den Verzicht der o. g. Festsetzung werden keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Festsetzung der 10 m breiten Grünstreifen mit hohen Bäumen geschützt.

Ausnahmen wie Windmühlen mit ihren höheren Anlagen, tragen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet bei.

Die textlichen Festsetzungen bestimmen, daß ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die dem Museum entsprechen. Damit wird das städtebauliche Ziel eines Museums festgelegt. Die Inhalte des Museums bestimmen sich durch die Bestimmungen des Museumsdorfes.

4.2 Sonstiges

- Der Eingang für das Museum bleibt ausschließlich, wie vorhanden.
- Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt an das vorhandene Museumsgelände.
- Die Fußwege werden mit Lehmkies o. ä., dem Sinn der Maßnahme wasserdurchlässig, angelegt.
Die Ver- und Entsorgung ist über die Anbindung an das vorhandene Museum gewährleistet.
Ein Einsatz von Rettungsfahrzeugen ist möglich.
- Für Notfälle kann das Museum von Süden angefahren werden.

Die Brandschutzmaßnahmen sind mit der örtlichen Feuerwehr in Suhlendorf abgesprochen worden. Nach ihrer Aussage "sind die eingebauten Ober- und Unterflurhydranten für die Löschwasserversorgung auch für die Erweiterungsfläche ausreichend.
Wichtig: Der Verbindungsweg (Flurstück 45/26) zwischen den Flurstücken 45/25 und 45/27 muß vom Bewuchs freigehalten werden (Bäume können stehen bleiben).
Grund: Fluchtweg und Löschwasserversorgung".

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist der Landkreis Uelzen darauf hin, daß folgende brandschutztechnischen Auflagen beachtet werden müssen:

1. Die Löschwasserversorgung muß aus der öffentlichen Wasserversorgung sichergestellt werden. Eine Leistung von 800 l pro Minute ist ausreichend. Mit Bebauung in der Erweiterungsfläche ist mindestens ein zusätzlicher Hydrant zu setzen. Der Standort der Löschwasserentnahmestelle ist mit dem zuständigen Ortsbrandmeister abzustimmen.
2. Die Befahrbarkeit der Zufahrten zu den einzelnen vorhandenen und geplanten Gebäuden muß mit schweren Einsatzfahrzeugen möglich sein. Erforderlich ist eine Fahrbahnbreite von 3,50 m; in 3,50 m Höhe muß die Fahrbahn frei von Bewuchs sein.
3. Die Zufahrten müssen jederzeit erkennbar sein.

Die unter Denkmalschutz stehende "Bockwindmühle" im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in dem Plan nachrichtlich übernommen.

5. Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die Erfassung der bestehenden Situation von Natur und Landschaft und ihre Beschreibung sind die Grundlage zur Abhandlung der Eingriffsregelung. Daher werden beide Aspekte gemeinsam behandelt.

Wenn in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Erfordernissen der Baumaßnahme zurückgestellt wurde, ist nach § 8 a - c die Eingriffsregelung anzuwenden. Die genaue Anwendung klären §§ 7 - 12 NNatG. Danach ist bei einem Eingriff zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und/oder Landschaft vorliegt. Wenn ein Eingriff vorliegt, sind geeignete Mittel und Wege zu suchen, den Eingriff zu minimieren oder sogar ganz zu vermeiden. Verbleiben trotzdem erhebliche Beeinträchtigungen, sind diese zu kompensieren, d.h. auszugleichen oder zu ersetzen. Der Ausgleich stellt die verlorengegangenen Funktionen von Natur und Landschaft wieder her.

Nur wenn auch das nicht möglich ist, können die verbleibenden Beeinträchtigungen ersetzt werden, z.B. durch die Aufwertung eines anderen Biototyps. Dennoch sollte auch bei Ersatzmaßnahmen ein direkter Zusammenhang zum Eingriff nachvollziehbar sein.

5.1 Bestandsaufnahme

5.1.1 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.

5.1.2 Klima / Wasser

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.

Das Oberflächenwasser wird 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.

5.1.3 Böden

Das Uelzener Becken ist mit Grundmoränenablagerungen ausgefüllt. Es zählt zur grundwasserfernen, welligen Geest. Unter einer 2 - 8 m starken Decke aus sandigem Lehm liegen Vorschüttssande. Die Geschiebelehm Böden haben sich zu Parabraunerden entwickelt, auf denen Ackerbau betrieben wird. In den Bachniederungen liegen anmoorige Verhältnisse vor. Dort sind die Grünlandbereiche vorherrschend.

Im Plangebiet liegt ein trockener, steiniger und schwach lehmig bis schluffiger Sandboden vor. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist dieser Standort nicht geeignet und wurde daher mit einem Kiefernforst bestockt.

5.1.4 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.

Auf den umgebenden Endmoränenzügen wie auf den im Becken eingestreuten Sandinseln ist die pnV das *Betulo-Quercetum typicum*, der trockene Birken-Eichen-Wald. Die Standorte dieser Pflanzengesellschaft sind spätestens seit dem ausgehenden 18. Jahrh. planmäßig mit Kiefernforsten angepflanzt worden.

Auf den anmoorigen Böden entlang der Bäche ist der Standort für das *Alnion glutinosae*, den Erlen-Eschenwald. Aufgrund von Be- und Entwässerungsmaßnahmen sind die Standorte für diese Gesellschaft heute in den meisten Fällen in Grünland umgewandelt.

Das Plangebiet ist mit seinem sandigen und steinigem Boden ist der Standort des trockenen Birken-Stieleichenwaldes (*Betulo-Quercetum roboris*).

Diese Standorte sind schon im Mittelalter durch übermäßigen Holzeinschlag, Viehverbiß und Plaggenwirtschaft zu Zwergstrauchheiden umgewandelt worden. Nach der Aufgabe der Plaggenwirtschaft wurden diese Standorte vor allem zu Kiefernforsten.

Bäume:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Populus tremula</i>	Espe

Sträucher:

<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juniperus vulgaris</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Vaccinium spec.</i>	versch. Beerenarten

Kräuter:

<i>Melampyrum pratense</i>	Wiesen-Wachtelweizen
<i>Epilobium angustifolium</i>	Waldweidenröschen
<i>Viola canina</i>	Hundsveilchen
<i>Trientalis europaea</i>	Siebenstern
<i>Majanthemum bifolium</i>	zweiblättrige Schattenblume
<i>Polypodium vulgare</i>	Tüpfelfarn
<i>Pteridium aquilinum</i>	Adlerfarn
<i>Agrostis vulgaris</i>	gemeines Straßgras
<i>Deschampsia flexuosa</i>	geschlängelte Schmiele

5.1.5 Biotoptypkartierung

Der Zustand der Natur wurde Ende 1994 aufgenommen. Grundlage ist der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Stand Oktober 1992. Der Kartierschlüssel definiert verschiedene Biotoptypen anhand ihrer Ausstattung mit Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften. Zum vereinfachten Umgang weist er jedem Biotoptyp ein Kürzel zu.

Um die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfassen zu können, ist es notwendig, über die Grenzen des Plangebietes hinaus zu sehen und die direkte Umgebung mit zu erfassen.

Die vorgesehene Fläche für die Erweiterung des Mühlenmuseums wird von einem Kiefernforst (WZK) eingenommen. Mit Ausnahme von Einzelexemplaren fehlt die Strauchschicht völlig. In der Krautschicht finden sich lediglich anspruchslose Ubiquisten.

Der etwa 20 m breite Südrand dieses Forstes bildet ein Waldmantel aus überwiegend einheimischen Arten wie Eichen, Erlen und Birken. In diesen Waldmantel sind vereinzelt Robinien eingestreut. Dieser Bereich wird als Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) eingestuft. Daran schließt sich eine freie Ackerfläche an.

Im Westen geht der sich südwestlich fortsetzende Kiefernforst in einen bodensauren Eichenmischwald (WQ) über. Die Hauptbaumarten dieses Eichenmischwaldes, Eichen und Birken, weisen auf die Nähe zur pnV hin. Damit ist dieser Bereich von besonderer Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Der bereits genutzte Bereich des Museumsgeländes ist als parkartig umgestalteter Wald (PAW) zu bezeichnen. Die dominierenden Kiefern und Birken weisen auf eine Umnutzung eines ehemaligen Kiefernforstes hin. Östlich schließt sich an das Plangebiet eine lockere Einzelhausbebauung (OEL) an.

Eine Verbesserung der Landschaftsstruktur im ausgeräumt erscheinenden Süden der Ortslage Suhlendorf ist anzustreben, ist aber in der Form nicht Bestandteil der Änderung.

Der Änderungsbereich sieht vor, daß eine offene Bebauung in der Sondergebietsfläche möglich ist. Dabei ist vorgesehen, den Baumbestand soweit wie möglich zu schonen, und gleichzeitig durch standortheimische Pflanzen zu ergänzen.

Gemäß den Vorgaben des RROP ist vorgesehen, den monotonen Kiefernforst in einen naturnahen Eichenmischwald umzuwandeln. Dieses ist nur langfristig möglich. Die erforderlichen Maßnahmen sind in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln. Zielvorstellung ist ein Mischwald, der zum naturnahen bodensauren Eichenmischwald westlich des Plangebietes vermittelt.

5.1.6 Landschaftsbild

Der südliche Ortsrand von Suhlendorf wird durch das Ansteigen des Mühlenberges geprägt. Der Eindruck eines bewaldeten Hanges wird durch den naturnahen Laubmischwald am Südhang verstärkt. Negativ ist die Bewaldung durch einen Kiefernforst und die südlich anschließende Ackerfläche.

5.2 Bewertung des Ist-Zustandes

Der größte Teil der vom Eingriff betroffenen Fläche ist ein Kiefernforst. Dichter Wuchs vor allem in der Jugendentwicklung läßt die Entwicklung einer Kraut- und Strauchschicht nicht zu. In späteren Altersstadien dringt zwar Licht bis auf den Boden, doch ist dieser von einer dichten Schicht Nadelstreu bedeckt. Die Nadelstreu wird nur schwer zersetzt und entwickelt sich zu relativ saurem Rohhumus. In diesem Substrat können nur wenige Strauch- und Krautarten keimen und wachsen. Im Altersstadium können sich in lichten Kiefernforsten Magerrasen entwickeln. Weiterhin bietet der alte Kiefernwald hohen Totholzanteil. Forstlich genutzte Kiefernbestände weisen diese positiven Merkmale eines Nadelholzwaldes nicht auf. Gegenüber den naturnahen Nadelwäldern ist die Bedeutung für Pflanzen und Tiere drastisch verringert.

Aufgrund dieser Tatsachen ist die Vegetation der betroffene Fläche als weniger wertvoll einzustufen.

Auch der unter Waldbedingungen langfristig ungestörte Boden ist nicht als besonders wertvoll einzustufen, da die Nadelstreu den ohnehin schon wenig gepufferten, sauren Sandboden weiter versauert. Im Extremfall kann unter solchen Bedingungen der Boden nicht mehr dazu in der Lage sein, Laubbäume zu tragen.

Der parkartig umgestaltete Waldbereich in der Mitte des Plangebietes hat einen stabilen Zustand erreicht. Durch den hohen Nutzungsdruck ist auch dieser Bereich als weniger wertvoll anzusehen.

5.3 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan trennt das Plangebiet in Flächen für Wald und eine Fläche für Bebauung. Diese ist wiederum in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Der nördliche Teil ist schon durch bestehenden Gebäuden im Sinne eines Museums genutzt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine Erweiterung der bisherigen Ausstellung um bis zu 250 m² angedacht.

Von einem Eingriff betroffen wird auch der südliche Teilbereich. Hier läßt die Festsetzung im B-Plan eine maximale Überbauung von 700 m² zu. Einschließlich der Zuwegungen ist mit einer Versiegelung von ca. 1200 m² zu rechnen.

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. Dieser Sachverhalt ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Das Flächen- und Dachablaufwasser wird in den Wegeseitenräumen versickert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht gegeben.

Die geplante Maßnahme stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar 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.

Das Landschaftsbild bleibt unverändert, da sich alle geplanten Maßnahmen in einer Forstfläche abspielen. Damit liegt kein Eingriff ins Landschaftsbild vor.

5.4 Kompensation des Eingriffs

Die §§ 7 ff NNatG stellen vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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.

5.4.1 Vermeidung/Verminderung

Die vorgesehenen Gebäude mit einer gesamten Grundfläche von 700 m² werden in vorhandenen Lichtungsbereichen des Kiefernforstes errichtet. Die Zuwegungen werden so geführt, daß möglichst wenige Bäume gefällt werden müssen. Im Bereich der Altbebauung ist eine Versiegelung von weiteren 250 m² angedacht.

5.4.2 Ausgleichmaßnahmen

Der verbleibende Teil des Kiefernforstes (ca. 1,34 ha) wird in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörden des Landkreises Uelzen in einen Eichenmischwald umgewandelt. Dazu ist es notwendig, gezielt Kiefern zu schlagen und die entstehenden lichten Bereiche mit Stieleichen zu bepflanzen. Diese Maßnahme sorgt langfristig für eine verbesserte Biotopstruktur durch eine erhöhte Artenvielfalt. Weiterhin wird der Anteil Nadelstreu verringert. Durch vermehrte Laubstreu sorgt ein aktives Bodenleben für eine Verbesserung der Bodenstruktur. Die Nachteile durch die Versiegelung geringer Flächen sind dadurch als vollständig kompensiert anzusehen.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde von der Landwirtschaftskammer Hannover, Forstamt Uelzen, angereget, daß die einzubringenden Eichen in Abstimmung mit der Bezirksförsterei Suhlendorf gepflanzt werden, um sicherzustellen, daß nur zugelassenes Pflanzgut verwendet wird.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, daß mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch eine Waldumwandelungsgenehmigung rechtskräftig wird. In diesem Zusammenhang verliert der Baumbestand den Schutz nach dem Waldgesetz. Um den Baumbestand weiterhin zu schützen, wird ein weiter Bereich des Baumbestandes in einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft" eingefaßt. Im südlichen Bereich des B-Planes ist die überbaubare Grundfläche auf 700 m² beschränkt.

Mit textlichen Festsetzungen wird die Aufstellung von Gebäuden in die Lichtungsflächen geregelt und die Umwandlung der Kiefernforstes in einen Mischwald (s.o.) festgeschrieben. Der waldartige Baumbestand gelangt so in den Schutzstatus einer Gemeindefestsetzung.

5.4.3 Ersatzmaßnahmen

Durch die vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen in Form von Ausgleich sind keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

5.5 Bilanzierung

Sondergebiet (SO, Museum), städtebauliche Daten:

Gesamtfläche:	ca. 1,60 ha
Altbebauung:	ca. 0,11 ha
Neubaufäche:	ca. 0,15 ha
Waldfläche:	ca. 1,34 ha

Eingriffsflächen:

versiegelte Fläche:	ca. 0,15 ha
---------------------	-------------

Kompensation:

Entwicklung von Nadelforst zu Mischwald

0,52 ha
~~1,34 ha~~

geändert am
29.03.2006



Die Flächenbilanz ergibt ein Verhältnis von versiegelter Fläche zur Kompensationsfläche von 0,15 : 1,34. Der durch den Eingriff entstehende erhebliche Eingriff ist damit als kompensiert anzusehen.

5.6 Zusammenfassung (Eingriffsregelung)

Durch die Aufstellung des B-Planes "Museum am Müllerberg" werden bestehende bauliche Anlagen in ihrem Bestand abgesichert und eine zusätzliche Fläche für weitere Gebäude geschaffen. Die zusätzlichen Gebäude dürfen eine Gesamtfläche von 700 m² nicht überschreiten. Zusammen mit den notwendigen Zuwegungen werden ca. 1200 m² Boden versiegelt. Im Bereich der Altbebauung ist mit einer weiteren Versiegelung von 250 m² zu rechnen.

Im Gegenzug wird der verbleibende Kiefernforst in einer Größe von ca. 1,34 m² durch gezielten Einschlag und Neuanpflanzungen von Laubbäumen in einen Mischwald umgewandelt. Diese Maßnahme gleicht die erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung vollständig aus.

6. Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des B-Planes erforderliche Grunderwerb ist in freier Vereinbarung getätigt worden.

Grunderwerb bereits im HH 93 eingestellt

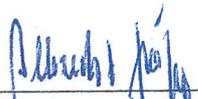
Erschließung
(Wege, Kanal, Regenentwässerung) entfällt, Kosten in den Baumaßnahmen

Anpflanzungen, Zaun etc. ca. _____ DM

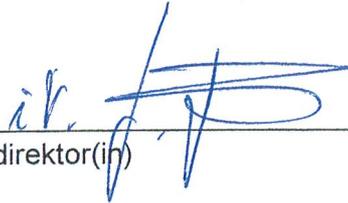
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen, der von der Gemeinde zu tragende Teil beträgt _____ DM.

Die Einstellung der erforderlichen Mittel ist in den Haushalt ist zu erwarten.

Suhldorf, 22.07.96


Bürgermeister(in)

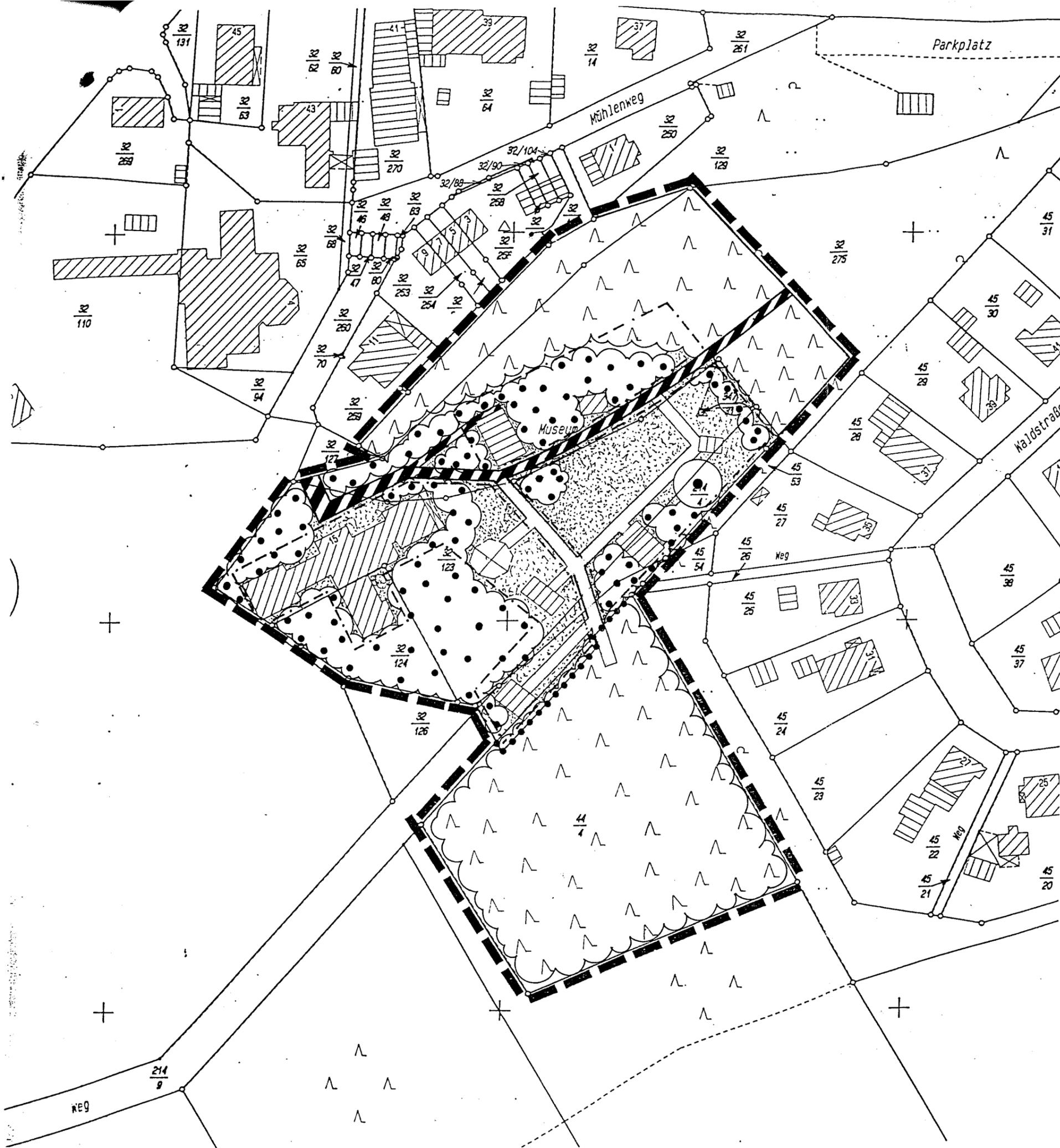



Gemeindedirektor(in)

Diese Begründung wurde dem
Landkreis Uelzen im Rahmen des An-
zeigeverfahrens für den Bebauungs-
plan/Änderung vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften
gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde ~~mit Maßgaben~~
nicht geltend gemacht.

Uelzen, den 16.10.1996.....

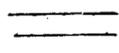




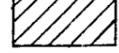
Frei- und Waldflächen

-  Parkwald
-  Kiefernwald
-  halbruderale Gras- und Staudenflur
-  Einzelbaum (nicht eingemessen)

Erschließung

-  Weg, asphaltiert
-  Weg, wassergebundene Wegdecke

Bebauung

-  vorhandene Museumsgebäude
-  Grenze des Untersuchungsgebiets

Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H. **NLG**

Eingriffsregelung Bebauungsplan
"Museum am Mühlenberg"

Gemeinde Suhlendorf
Samtgemeinde Rosche
Biototypkartierung
M. 1:1.000 Oktober 1995