

GEMEINDE SUHLENDORF

Der Bürgermeister

LANDKREIS UELZEN

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„ROTKUHLE“

Stand : 22. November 2001

Begründung zum Bebauungsplan „Rotkuhle“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Gebietes	Seite 1
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes „Rotkuhle“	Seite 2
3. Beschreibung des Plangebietes	Seite 3
3.1 Naturräumliche Lage und Gegebenheiten	Seite 3
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 3
3.3 Bestehende Nutzungen	Seite 4
4. Inhalte der Planung	Seite 5
4.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite 7
4.4 Gestalterische Festsetzungen	Seite 8
4.5 Spielplatz	Seite 8
5. Erschließung	Seite 8
5.1 Verkehrsmäßige Erschließung	Seite 8
5.2 Immissionschutz	Seite 9
5.3 Ver- und Entsorgung	Seite 9
6. Auswirkungen der Planung	Seite 11
6.1 Arten und Lebensgemeinschaften	Seite 11
6.2 Boden	Seite 11
6.3 Wasser	Seite 11
6.4 Klima / Luft	Seite 12
6.5 Landschaftsbild	Seite 12
6.6 Fazit	Seite 12
7. Flächenstatistik	Seite 12
8. Grünordnungsplanung	Seite 13
8.1 Vorgehensweise	Seite 13
8.2 Biotoptypen im Plangebiet	Seite 13
8.3 Landschaftsbild	Seite 13
9. Eingriffsbilanzierung	Seite 13
9.1 Kompensationsberechnung	Seite 14
9.2 Externe Kompensation	Seite 14
Karte „Entenkuhle“	Seite 15
Tabelle 2 „Kompensationsberechnung“	Seite 16

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet „Rotkuhle“ liegt im Nordosten von Suhlendorf. Es verläuft von der Nestauer Straße (K 16) als nordwestliche Begrenzung bis zur Salzwedeler Straße als südliche Begrenzung. Nach Südwesten grenzt das Gebiet an die rückwärtigen Grenzen von zwei vorhandenen Betriebsgrundstücken an der Industriestraße (Edeka Mosch, Fahrgeschäft Mantau) und verspringt dann vor an die Industriestraße. Nach Nordosten bildet die Gemarkungsgrenze zu Noeventhien die Grenze des Plangebiets. Die Gesamtfläche wird durch den von Südwesten nach Nordosten verlaufenden, offenen Molkereigraben in zwei Gebiete geteilt. Lediglich zwischen den Flurstücken 122/13 und 125/6 (Eigentümer Damaschke/Oestreich) ist der Graben (auf ca. 20 m Länge im Plangebiet) verrohrt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,89 ha. Die Bestandsdaten sind im einzelnen der folgenden Tabelle zu entnehmen :

Flurstück	Eigentümer	Größe in m ²	Nutzung
125/6	Damaschke/Oestreich	4.825	Gewerbe
125/5	Dr. Helmke	22.319	Ackerland
231/4	Gemeinde	591	Molkereigraben
122/13	Damaschke/Oestreich	175	Gewerbe
122/15	Gemeinde	498	Weg
122/14	Mantau	1.235	Handel
122/11	Dr. Helmke	8.121	Ackerland
117/41 Tfl.	Mantau	87	Ackerland
117/42	Mantau	25	Weg
117/40	Proske	15	Weg
117/39	Mantau	2.170	Handel
117/37	Proske	6.374	Industrie
117/38	Baumann	6.100	Industrie
117/29 Tfl.	Ellenberg	36.368	Ackerland
Summe der Gebietsfläche		88.903 m²	Stand 21.02.2001

Das Plangebiet schließt sowohl eine als „GE“-Gebiet (Gewerbegebiet gem. BauNVO § 1 Abs. 2) ausgewiesene Fläche des geltenden F-Planes der Samtgemeinde Rosche für das Gemeindegebiet Suhlendorf mit ein als auch ein „MD“-Gebiet (Dorfgebiet gem. BauNVO § 1 Abs. 2). Die neu ausgewiesenen Flächen aus der 17. F-Plan-Änderung sind als „G“- (gewerbliche Baufläche gem. BauNVO § 1 Abs. 1 nördlich des Molkereigrabens) und als „M“- (gemischte Baufläche gem. BauNVO § 1 Abs. 1 südlich des Molkereigrabens) Flächen festgesetzt.

Angrenzende Gebiete sind im Nordwesten der Nestauer Straße z. Zt. Ackerland, das in der 17. F-Plan-Änderung bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstückes 117/37 im Plangebiet als „M“-Fläche aufgenommen wurde.

Nach Norden zur B 71 verbleibt aus dem von der Gemeinde erworbenen Flurstück 117/29 (Ackerland) ein 100 m tiefer Abstandsstreifen mit einer Restfläche von ca. 5.960 m². An der Gemarkungsgrenze zu Növenthien ist ebenfalls Ackerland vorhanden.

Südlich der Salzwedeler Straße schließt sich das B-Plan-Gebiet „Leisatz“ mit Misch- und Gewerbegebietsflächen gemäß BauNVO § 1 (3) an. Hier ist überwiegend der Landmaschinenbetrieb der Fa. Eggers ansässig, daneben besteht in dem Gebiet auch Wohnnutzung.

Nach Südwesten grenzt zwischen dem Rotkuhlweg und der Salzwedeler Straße eine im F-Plan als „MD“-Gebiet (Dorfgebiet nach BauNVO § 1 Abs. 2) ausgewiesene Fläche an, während zwischen der Nestauer Straße und dem Rotkuhlweg auf beiden Seiten der Industriestraße „GE“-Flächen im rechtsgültigen F-Plan ausgewiesen sind.

2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes „Rotkuhle“

Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird der vorliegende Entwurf der Bauleitplanung aus dem F-Plan entwickelt.

In der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche für die Gemeinde Suhlendorf werden Flächenausweisungen sowohl für gemischte (M) als auch für gewerbliche Bauflächen (G) vorgenommen. Darüberhinaus werden Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Anlaß dazu ist das RROP 2000 für den Landkreis Uelzen, das am 20.03.2001 in Kraft getreten ist und der Gemeinde Suhlendorf die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zuweist.

Ein weiterer Anlaß ist die stetige Nachfrage nach Grundstücken für diese Nutzungen, wobei die Nachfrage nach gewerblichen Flächen durch konkrete Nutzer ausschlaggebend für den Beschluß der Gemeinde am 30.01.01 gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung des B-Planes „Rotkuhle“ war.

Mit den ausgewiesenen ca. 5 ha Gewerbegebietsflächen und den ca. 1,8 ha Mischgebietsflächen (jeweils Nettflächen) ist das Angebot für den mittelfristigen Bedarf ausgelegt.

Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit zu betreiben, wie dieses in § 1 (5) BauGB verankert ist.

Der Abwanderung von interessierten Gewerbetreibenden vor allem nach Salzwedel soll durch die Ausweisung der Gewerbe- (GE) und Mischgebiete (MI) in der vorliegenden Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Die Erhaltung von Arbeitsplätzen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist vorrangiges Ziel der Gemeinde.

Dieses oberste Ziel soll dabei im Einklang mit den vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Dorfgebiet sowie unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes verwirklicht werden.

Die Auswahl des Plangebietes an dieser Stelle aus den insgesamt ausgewiesenen Flächen des F-Planes erfolgte mit dem Hintergrund einer geordneten Entwicklung in Fortsetzung des 1999 aufgestellten B-Plan-Gebietes „Leisatz“, das südlich der Salzwedeler Straße liegt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen weist in dem betroffenen Bereich keine Maßnahmen und damit keine widersprüchlichen Aussagen auf. Lediglich südlich des Ortes erfüllt ein kleines Waldgebiet die Voraussetzung für einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatG. Dieser Bereich wird von der Planung nicht beeinflusst.

Bereits in den „GE“-Flächen (Fahrgeschäft Mantau) und den „MD“-Flächen (Gewerbebetrieb Damaschke) des geltenden F-Planes vorhandenen Betrieben wird durch die Ausweisung des Plangebietes im Anschluß an die jeweiligen Betriebsgelände die Möglichkeit einer geordneten Weiterentwicklung gegeben.

Im Fall Mantau wurden die Erweiterungsflächen nördlich und östlich des Betriebes (ca. 3.200 m²) bereits erworben, im Fall Damaschke besteht eine notarielle Option auf 10.000 m² östlich des bestehenden Betriebes.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Ort Suhlendorf liegt im südlichen Teil der Samtgemeinde Rosche an der B 71 Uelzen – Salzwedel. Seit der Grenzöffnung profitiert der Ort von seiner zentralen Lage zwischen den beiden Mittelzentren. Ca. 2.800 Einwohner haben in Suhlendorf ihren Erstwohnsitz, mit Zweitwohnsitz sind es ca. 3.200 Einwohner.

Das Plangebiet liegt in ca. 100 m Entfernung zur B 71 und ist durch die topographischen Gegebenheiten gut von der Bundesstraße einsehbar.

3.1 Naturräumliche Lage und Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Uelzener Becken, einem von Endmoränenzügen eingeschlossenen Grundmoränengebiet, in Randlage zur Einheit Ostheide. Die vorherrschenden Geschiebelehm Böden sind nur schwach gebleicht und ergeben gute Ackerböden. Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) ist der Buchen-Traubeneichenwald, je nach Grundwassernähe und Nährstoffgehalt mit Birken oder Erlen vergesellschaftet.

Das Gebiet wird größtenteils ackerbaulich genutzt. An der südwestlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine nährstoffreiche halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, welche sich aus einer brachliegenden Ackerfläche entwickelt hat. Sie enthält Arten wie Brennessel, Rainfarn, Reitgras, Beifuß und Sauerampfer. Nördlich schließt sich auf dem Flurstück 117/38 eine Bauschutt-Lagerfläche für Schotter, Bruchasphalt und Füllboden an. Der Boden ist auf diesem Grundstück teilweise mit einer Schotterdecke versiegelt und verdichtet.

Der von Südwest nach Nordost verlaufende Graben weist einen stark begradigten Verlauf mit steilen, gleichbleibenden Böschungen auf und wird regelmäßig geräumt. Als Uferbewuchs sind nur Gräser und einige Ruderalstauden zu finden. Im Nordosten trennt der Graben zwei Ackerrandstreifen mit halbruderalem Staudenbewuchs und naturnahem Strauchbestand voneinander. Wildrosen, Holunder, Salweide, Weißdorn und Erlen bilden dort ein wertvolles kleines Trittsteinbiotop entlang der Grundstücks- und Gemarkungsgrenze.

Eine relativ große Scherrasenfläche mit einem kleinen, nur wenig bewachsenen Zierteich auf dem Flurstück 125/6 grenzt im Südwesten an den Graben und die Plangebietsgrenze. Das gesamte Grundstück des dort ansässigen Betriebes Damaschke mit seinem z.T. bereits versiegelten Parkplatz wird von der Planung nicht beeinflusst.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse gehen aus der Tabelle auf Seite 1 hervor. Die Eigentümer Mantau, Damaschke und Proske wurden frühzeitig in die Vorgespräche zum Entwurf des vorliegenden Planes einbezogen.

Lediglich beim Flurstück 117/38 an der Nestauer Straße ist derzeit ein Verfahren des Grundstückseigentümers gegen den Nutzer der Fläche (Bauschutt-Lagerung, s.o.) anhängig. Ein Grundstückskaufvertrag zwischen den beiden Parteien war wegen Zahlungsunfähigkeit nicht zustande gekommen. Die Beseitigung der Halden und altlastenfreie Wiederherstellung der Fläche ist Gegenstand der Auseinandersetzung.

Die Ackerflächen des Gebiets sind von den Eigentümern verpachtet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wurden die Pächter frühzeitig über das eventuelle Ende der Bewirtschaftung mit dem abernten im Herbst 2001 informiert.

Die Ortsdurchfahrt der K 16 (Nestauer Straße) endet bei km 0,245 kurz vor der Einmündung der Industriestraße in die K 16 auf Höhe des Silos der Tischlerei Weichsel (Industriestraße 2).

Die Industriestraße und die Salzwedeler Straße sind Gemeindestraßen.

3.3 Bestehende Nutzungen

Auf den Flurstücken 125/6 und 122/13 an der Industriestraße 5 ist als einziger bestehender Betrieb im Plangebiet die Firma Damaschke GmbH ansässig. Sie betreibt vorrangig Handel mit Produkten des Werkstatt- und Industriebedarfs wie Werkzeuge, Trenn- und Schleifmittel, Technische Sprays und Schweißzubehör.

In einem 1999 errichteten, eingeschossigen Gebäude mit einer Traufhöhe von 3,80 m befinden sich Büro- und Sozialräume sowie Lagerflächen. Zur Hoffläche bestehen 2 Zufahrten, eine an der Ecke Industriestraße / Salzwedeler Straße, eine an der östlichen Grundstücksgrenze von der Salzwedeler Straße her.

Es werden insgesamt 28 Mitarbeiter beschäftigt (einschließlich Vertrieb). Die Betriebszeiten sind an Werktagen 07:00 bis 16:00 Uhr.

Störende Emissionen für die angrenzenden Bereiche gehen von dem Betrieb derzeit nicht aus. Auf den Hofflächen werden zu den angegebenen Betriebszeiten Liefervorgänge mit Speditionen abgewickelt.

Die Entwicklung des 1999 gegründeten, jungen Betriebes sieht mittel- bis langfristig eine Erweiterung vor. Auf dem bestehenden Grundstück ist bereits beim Bau des Betriebes eine spätere Gebäudeerweiterung nach Norden sowie die Anlage von weiteren Stellplätzen vorgesehen. Eine direkte Zufahrtsmöglichkeit dieser Flächen ist durch ein bereits vorhandenes Tor an der Industriestraße geplant. Zwischen den geplanten befestigten Flächen und dem offenen Molkereigraben wird dann ein 3,00 m breiter Grünstreifen mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt.

Die beiden o.g. Flurstücke des Betriebsgeländes werden durch das Flurstück 231/4 des Grabens getrennt. Auf ca. 20 m Länge ist der Graben hier verrohrt, sodaß sich in der Oberfläche des Grundstücks eine durchgängig nutzbare Fläche darstellt. Die Gemeinde hat den Eigentümern hier nach letztem Wissensstand kein Geh- Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Es wird empfohlen, dieses Versäumnis nachzuholen.

Längerfristig kann sich der Betrieb nach Osten erweitern, im Kaufvertrag wurde hierzu eine Option auf 10.000 m² angrenzende Fläche aus dem Flurstück 125/5 vereinbart. Es ist aus momentaner Sicht an die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle mit Regallagerung in ca. 4 Ebenen gedacht. Außerdem ist mittelfristig die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern für Betriebsangehörige geplant.

Die Erschließung der Optionsfläche ist von der Salzwedeler Straße geplant. Eine Ausnahme bildet die Schmutzentwässerung. Aus entwässerungstechnischen Gründen muß nach Angaben des zuständigen Versorgers SVO Energie GmbH die Entsorgung des Schmutzwassers entsprechend dem natürlichen Geländegefälle nach Norden hin erfolgen und dort an die vorhandene Hauptabwasserleitung DN 250 angeschlossen werden. Dieses wurde im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bereits überprüft und bestätigt.

Die im MI-Gebiet nach eventueller Ausübung der Option verbleibende Restfläche im Osten des Gebiets ist mit ca. 8.267 m² für ein Gewerbegrundstück ausreichend. Bei Annahme eines parallelen Grenzverlaufes zwischen der bestehenden und der neuen

östlichen Grenze des Betriebes Damaschke verbliebe eine Straßenfront von ca. 50 m Breite für das Restflurstück, was ausreichend ist.

4. Inhalte der Planung

Die Festlegungen sowohl in der Planzeichnung als auch in den Textlichen Festsetzungen sollen eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in der vorhandenen Gemeindestruktur ermöglichen. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll dabei in angemessener Form Berücksichtigung finden. Hierzu wurde frühzeitig ein Grünordnungskonzept durch das Büro Andreas Ackermann, Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA, Hannover, erarbeitet.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Aufgrund der Vorgaben aus dem geltenden F-Plan und der 17. F-Plan-Änderung der Samtgemeinde Rosche für das Gemeindegebiet Suhlendorf werden die drei folgenden Nutzungsbereiche im Plangebiet festgesetzt. Damit wird das Gebiet entsprechend § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO gegliedert, um nicht unverträgliche Nutzungen im Anschluß an das bestehende Dorfgebiet entstehen zu lassen.

4.1.1 GE 1 – Gebiet (§ 8 BauNVO)

Dieses Gebiet liegt *sowohl* westlich *als auch östlich* der Planstraße A im Anschluß an das direkt an der Erschließungsstraße liegende „GE 2“-Gebiet. Es grenzt im Südwesten an die Grundstücke der vorhandenen, nicht wesentlich störenden Nutzungen mit einem Einzelhandelsgeschäft (Flurstück 117/16, Edeka Mosch) sowie einem Fahrgeschäft (Flurstück 117/33, Mauntau). Auf letzterem Grundstück befindet sich auch das Wohnhaus des Betriebsinhabers. Im Westen begrenzt die Nestauer Straße (K16) das Gebiet. Im Süden schließt sich jenseits des Grabens der bestehende Betrieb Damaschke an, der bisher in der „MD“-Fläche des geltenden F-Planes liegt. Dieser Bereich wird durch die vorliegende Bauleitplanung in ein „MI“-Gebiet gewandelt und entspricht damit eher dem Charakter der oben beschriebenen, nicht wesentlich störenden Nutzung des Betriebes. *Zwischen dem MI-Gebiet und dem GE 2-Gebiet befindet sich damit eine Zone von ca. 90 m Tiefe mit nicht wesentlich störenden Nutzungen.* Darüberhinaus ist in der 17. F-Plan-Änderung *nordwestlich* der K 16 auf ca. 60 m gemeinsamer Länge eine gemischte Baufläche nach § 1 (1) BauNVO vorgesehen. Im Sinne der geordneten Entwicklung wird daher einschränkend zu den nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nur die Zulässigkeit der folgenden Nutzungen festgeschrieben :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i.S. von § 8 (2) Nr. 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i.S. von § 6 (1) BauNVO

4.1.2 GE 2 – Gebiet (§ 8 BauNVO)

Westlich sowie nördlich und östlich der Planstraße A schließt sich dieses Gebiet in zwei Teilflächen an und erstreckt sich bis an den geplanten, 10 m breiten Gehölzstreifen an der Plangebietsgrenze sowie im Süden bis an den Graben. Jenseits des Grabens schließt sich das nachfolgend beschriebene „MI“-Gebiet an. Hier sind die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich mit Ausnahme der in Absatz 3 Punkt 3 genannten „Vergnügungsstätten“.

In *Konkretisierung* der Zulässigkeit „nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ sind darüberhinaus im einzelnen folgende Betriebe ausdrücklich zulässig :

Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten; Automatische Autowaschstraßen; Autolackierereien; Bauhöfe; Steinsägereien,-schleifereien oder -polierereien; Zimmereien; Tischlereien und Schreinereien; Schlossereien, Drehereien und Schweißereien oder Schleifereien; Anlagen zum Trocknen von Getreide unter Einsatz von Gebläsen; Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel mit einer Produktionsleistung von bis zu 500 t/Tag; Anlagen zum automatischen Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen und mehr je Stunde; Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen; Auslieferungslager für Tiefkühlkost und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.

Durch die oben erwähnte Gliederung des Plangebietes ist die mögliche Ansiedlung von Betrieben mit den beschriebenen Nutzungen als unschädlich für angrenzende Bereiche anzusehen (*siehe auch unter 5.2*).

4.1.3 MI – Gebiet (§ 6 BauNVO)

Südlich des Molkereigrabens erstreckt sich das Mischgebiet bis an die Salzwedeler Straße heran. Im Osten ist das Gebiet begrenzt durch den 10 m breiten Gehölzstreifen an der Plangebietsgrenze, im Westen reicht die Fläche bis an die Industriestraße heran und schließt dabei den bestehenden Betrieb Damaschke mit ein.

Jenseits der Industriestraße ist von der Charakteristik her Dorfgebiet (MD) mit überwiegender Wohnnutzung vorhanden. *In ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, auch kleingewerbliche Nutzungen sind vorhanden.*

Südlich der Salzwedeler Straße ist auf Höhe des Betriebes Damaschke ebenfalls ein „MI“-Gebiet (B-Plan „Leisatz“) mit überwiegender Wohnnutzung vorhanden (Salzwedeler Straße 10 - 14), nach Osten schließt sich dort ein „GE“-Gebiet an.

Es sind die gemäß § 6 BauNVO möglichen Nutzungen zulässig mit Ausnahme der Vergnügungsstätten nach Abs. 2, Punkt 8. Die Ausnahme nach Absatz 3 wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Im Sinne einer Ausgewogenheit zwischen den Festsetzungen hinsichtlich des Ausmaßes der Nutzung und dem Landschaftsverbrauch bzw. dem Naturhaushalt sowie der Einbindung in das Ortsbild werden die folgenden Werte festgesetzt :

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1. und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl in den beiden GE-Gebieten wird mit 0,6 festgesetzt und liegt damit 25 % unter der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Für die mögliche Ausschöpfung der nach § 19 (4) BauNVO gegebenen Möglichkeiten der Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50% ist im Zuge der Grünordnungsplanung bereits Vorsorge getragen, indem bei der Berechnung der Kompensation die Ausgleichsflächen nach der maximal möglichen Grundfläche von 0,8 ermittelt wurden.

Die Grundflächenzahl in den beiden MI-Flächen wird mit 0,4 festgesetzt und liegt damit 33 % unter der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Auch hier wurden bei der Berechnung der Kompensation die Ausgleichsflächen vorsorglich mit einem Faktor von 0,6 ermittelt.

Eine Straßenbegrenzungslinie wird an der neu zu errichtenden Planstraße A festgesetzt, im übrigen gelten die Bestimmungen des § 19 (3) BauNVO.

Im Bestand des Grundstücks Damaschke ist derzeit durch das Gebäude eine GRZ von ca. 0,10 vorhanden, einschließlich der Hofbefestigung beträgt sie ca. 0,3.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. BauNVO)

Es wird die eingeschossige Bauweise im gesamten Plangebiet festgesetzt. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, werden zusätzlich Höhenfestsetzungen getroffen.

4.2.3 Höhenfestsetzungen (§ 16 (2) 4. BauNVO)

Die Traufhöhen werden im *gesamten Plangebiet mit 8,00 m festgesetzt. Lediglich im MI-Teilgebiet „Bestand Damaschke“ (Flurstück 125/6) wird die zulässige Traufhöhe aus städtebaulichen Gründen mit 6,00 m festgesetzt, um auf die Situation der jeweils angrenzenden Bebauungen jenseits der Salzwedeler Straße (Festsetzung MI / I / GRZ 0,2 / o , vorhanden ist eingeschossige Wohnbebauung) und der Industriestraße (MD laut F-Plan, 1-geschossige Wohnbebauung vorhanden) Rücksicht zu nehmen.*

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die mittlere geplante Geländehöhe der fertigen Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie bzw. bei den vorhandenen Straßen deren mittlere vorhandene Höhe *in Straßenmitte*.

Um die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begrenzen, wird die Firsthöhe auf maximal 12,00 m über dem unteren Bezugspunkt in den beiden GE-Gebieten und dem neuen MI-Gebiet festgesetzt, im MI-Gebiet Bestand Damaschke auf 10,00 m. Damit sind bei den Dachneigungen unterschiedliche Konstruktionen möglich, die das Bild des Gebietes auflockern werden.

Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweilige Firsthöhe des zugehörigen Gebäudes im Plangebiet nicht überschreiten. Eine Ausnahme bildet ein als Werbeträger vorgesehener Pylon, der in der *überbaubaren Fläche im GE 2-Gebiet* aufgestellt werden kann. Dieser darf die Höhe von insgesamt 20 m über dem dortigen vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, sodaß eine Länge der Gebäude von mehr als 50 m zulässig ist.

Lediglich im MI-Gebiet Bestand Damaschke gilt die reguläre offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit höchstens 50 m Gebäudelänge.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Von den öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 5,00 m ein angemessener Abstand eingehalten, zu den seitlichen und rückwärtigen Plangebietsgrenzen 3,00 m. Diese großzügige Festlegung soll das geplante Konzept der oberflächennahen Regenentwässerung fördern, indem für eine sinnvolle Ableitung des Oberflächenwassers durchaus die Gebäudelage auf dem Grundstück eine Rolle spielen kann, sie sollte daher so flexibel wie möglich sein.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet werden keine gestalterischen Festsetzungen für Gebäude getroffen. Wesentliches Merkmal des Gebietes soll die aus dem Grünordnungskonzept in Zusammenhang mit dem Konzept der oberflächennahen Regenwasserbewirtschaftung resultierende Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sein. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

4.5 Spielplatz

Die Gemeinde Suhlendorf setzt im „MI“-Gebiet keinen Spielplatz fest. Dieser Bereich dient vorwiegend den Erweiterungsabsichten der Fa. Damaschke GmbH. Obwohl Mischgebiete i. S. des § 6 (1) BauNVO auch dem Wohnen dienen, wird in diesem Fall die gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen.

Die Gemeinde hat die Absicht, am bestehenden Jugendzentrum an der Güstauer Straße einen Spielplatz zu errichten. Größe und Entfernung des geplanten Platzes entsprechen dabei den Bestimmungen des § 2 (2) NSpPG.

5. Erschließung (§ 9 (1) 11. ff. BauGB)

Lage und Größe des Plangebietes sowie die darin teilweise bestehenden rechtlichen Verhältnisse erfordern eine differenzierte Betrachtung der Erschließung.

5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Zur sinnvollen Aufteilung des Gebietes und Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung aller Flächen ist im Bereich nördlich des Molkereigrabens das Anlegen einer Straßentrasse erforderlich.

Die zwei an der Nestauer Straße (K 16) gelegenen Flurstücke 117/38 und 117/39 sind im Privatbesitz und können verkehrsmäßig mit einer Zufahrt von der K 16 her erschlossen werden. *Hierzu wird die Verlegung der festgesetzten Ortsdurchfahrt von der Gemeinde beantragt werden.*

Die weiteren Flächen in diesem Bereich werden durch eine Planstraße erschlossen, die als Durchgangsstraße zwischen der Nestauer Straße und der Industriestraße verläuft und auf Höhe des Rotkuhlweges dort einmündet.

Die Straßenführung ergibt sich an der Einmündung in die K 16 aus dem dortigen Grenzverlauf des Flurstücks 117/38, wobei eine Änderung der Grundstückszuschnitte an dieser Ecke wegen einer besseren Nutzbarkeit wünschenswert wäre. An der Einmündung in die Industriestraße wurde die Parallelführung zum Graben gewählt.

Eine Zufahrtsmöglichkeit der nördlich der Planstraße gelegenen Fläche sowohl von der K 16 als auch von der Planstraße her ist ausdrücklich möglich. *Der derzeit südlich der Einmündung Industriestraße in die Nestauer Straße befindliche OD-Stein wird nach Antrag durch die Gemeinde an die nördliche Plangebietsgrenze verlegt.*

Der Querschnitt der Planstraße ist für den Lkw-Begegnungsverkehr mit 6,50 m Fahrbahnbreite bemessen. Beiderseits der Fahrbahn befinden sich Grünstreifen. Einer davon ist mit 3,00 m Breite als Mulde entsprechend dem Konzept zur Oberflächenentwässerung ausgebildet, der andere mit 2,00 m Breite und Schotterrasen als Distanzgrün zum anschließenden, 2,00 m breiten kombinierten Fuß- und Radweg. Die Gesamtbreite der Erschließungstrasse beträgt damit 13,50 m. *Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Nestauer Straße liegt der für die Anfahrtsicht freizuhalten Bereich im 3,00 m breiten Seitenraum der Nestauer Straße. Ein dort eventuell vorhandener, die Sicht störender Baumbestand muß im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entfernt werden.*

Im Bereich neben dem Molkereigraben verjüngt sich dieser Querschnitt auf insgesamt 11,50 m. Die Begründung liegt hier in der Schaffung von ausreichend Distanzgrün im Bereich des Flurstückes 122/14 (grünordnerische Maßnahme M 10) zum Schutz des außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnhauses auf dem Flurstück 117/33. Außerdem wechselt hier die Querneigung der Fahrbahn, der kombinierte Fuß- und Radweg wird direkt neben der Fahrbahn geführt und mit einer Hochbordanlage samt Gosse abgegrenzt. Neben dem Radweg befindet sich vor der Grabenböschung ein 2,00 m breiter Muldenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers, das von der Fahrbahn mittels einiger flacher Unterquerungen des Gehweges dorthin fließen wird.

Die Mischgebietsflächen sind z.T. schon erschlossen (Fa. Damaschke, s. auch Pkt. 3.3, Seite 4) bzw. werden verkehrsmäßig von der Salzwedeler Straße her zu erschließen sein.

5.2 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung der Planstraße sind im Dorfgebiet keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsströme zu erwarten. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch entstehende Betriebe wird sich im Rahmen des für eine Gebietsansiedlung dieser Art üblichen bewegen.

Durch die Nähe zur B 71 wird der Hauptverkehr von dort über die K 16 in das Gebiet gelangen. Der Verkehr aus dem Ort wird weiterhin über die Nestauer Straße in das Gebiet fließen. Über die Einmündung in die Industriestraße wird ein Teil des Verkehrs aus dem Gebiet abfließen.

In den „MI“-Gebieten und im „GE 1“-Gebiet können sich Betriebe mit nicht störendem bzw. nicht wesentlich störendem Charakter ansiedeln (siehe auch Punkte 4.1.1 und 4.1.3).

Im „GE 2“-Gebiet (siehe auch Punkt 4.1.2) sind die zulässigen Nutzungen ausführlich definiert. *Die Aufzählung präzisiert die in § 8 BauNVO abstrakt beschriebene Eigenschaft „nicht erheblich belästigend“ von zulässigen Gewerbebetrieben im Hinblick auf die gegebenen Schutzabstände zwischen störenden und zu schützenden Nutzungen.* Damit sind Immissionsbelastungen des Lärmschutzes und der Gerüche für die angrenzenden dörflichen Gebiete, *insbesondere der direkt angrenzenden Wohnbebauung*, in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW eindeutig geregelt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Zuständig für die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas ist die SVO Energie GmbH bzw. der Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen.

In frühzeitigen Vorgesprächen mit dem Versorgungsträger wurden die Versorgungsmöglichkeiten als gesichert angesehen. *Für eine sichere Stromversorgung wird im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die K 16 ein Stationsplatz für einen Trafo erforderlich, der Standort wird jedoch nicht festgesetzt.*

Im Bereich Abwasser, der für die Samtgemeinde Rosche ebenfalls durch die SVO Energie GmbH vertreten wird, erfolgt die Entsorgung über eine im Gebiet vorhandene Sammelleitung DN 250 zur Kläranlage bei Noeventhin. Da die Leitung derzeit mitten durch das Plangebiet verläuft, muß diese im Zuge der Erschließungsarbeiten zwischen der Industriestraße und der östlichen Plangebietsgrenze an den Molkereigraben (Lage dort in der südlichen Fahrbahnhälfte der Planstraße A) heran verlegt werden. Jenseits der Gebietsgrenze verläuft sie bereits entlang des Grabens.

Im Zuge der Nestauer Straße endet die Trasse des vorhandenen SW-Kanals auf Höhe der Einmündung der Industriestraße. Für die beiden Flurstücke 117/37 und 117/38 wäre eine Anbindung an diesen Anschlußpunkt durch einen SW-Kanal im Seitenraum

der Nestauer Straße abwassertechnisch nur über ein Pumpwerk möglich. Die Anbindung erfolgt daher in Richtung des natürlichen Geländegefälles an die neuverlegte Sammelleitung DN 250. Durch die gegebenen Grundstücksverhältnisse kann dieses per Leitungsrecht zu *Gunsten der Anlieger (Oberflächenentwässerung) bzw. der Samtgemeinde Rosche (Schmutzentwässerung)* angrenzend an die östlichen Grenzen der Flurstücke 117/38, 117/37, 117/39, 117/40, 117/42 und 122/15 geschehen.

Der vorhandene Betrieb Damaschke ist an den SW-Kanal in der Industriestraße angeschlossen. Die weiteren Flächen im „MI“-Gebiet können nicht an den Kanal in der Salzwedeler Straße angeschlossen werden. Der Anschluß muß ebenfalls an die Sammelleitung DN 250 erfolgen, allerdings unter Querung des Molkereigrabens mit der Konsequenz einer Pumpenanlage.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist Gegenstand einer Voruntersuchung im Mai / Juni 2001 gewesen. Im Rahmen eines Gutachtens der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, das bei der Gemeinde Suhlendorf zur Einsichtnahme vorliegt, wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes mit Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuchen durchgeführt.

Das Ergebnis hat die Beobachtungen aus der Bewirtschaftung der Flächen, daß es zu teilweise erheblichen Ansammlungen von Oberflächenwasser über längere Zeiträume in Herbst und Frühjahr kommt, bestätigt. Auf Grund der für die Versickerung schlechten Bodenverhältnisse in Verbindung mit überwiegend hohem Grundwasserstand (weniger als 1,0 m unter Gelände) ist eine herkömmliche dezentrale Versickerung in dem Gebiet nicht möglich.

Das Sammeln des Oberflächenwassers von den geplanten öffentlichen Straßenflächen und Ableiten in das RW-Kanalnetz wurde aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen, außerdem ist die erforderliche Vorflut für den Kanal nicht gegeben.

Vielmehr soll entsprechend dem Vorschlag des Ingenieurbüros in dem Gesamtgebiet eine Regenwasserbewirtschaftung mittels oberflächennaher Entwässerung etabliert werden. Die flächenmäßigen Voraussetzungen dazu sind bereits rechtzeitig in dem bestehenden Grünordnungskonzept des Büros Ackermann vorgesehen und wurden in den vorliegenden Planentwurf übernommen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ein dezentraler Rückhalt mit gedrosselter Weiterleitung und Teilversickerung erfolgen.

Die beiden mit „M 8“ bezeichneten grünordnerischen Maßnahmen sind nur ein Teil dieses Konzeptes. Während die nördliche, im GE 1 / GE 2 – Gebiet gelegene Fläche durch vorhandene rechtliche Eigentumsverhältnisse relativ gesichert ist, kann bei der südlichen Maßnahme im MI – Gebiet eventuell bei Nichtausübung der geplanten Grundstücksoption der Fa. Damaschke GmbH eine Verlagerung des Streifens erforderlich werden. Eine solche Maßnahme wäre dann neu mit dem Gesamtkonzept abzustimmen. *Insofern stellt die Festsetzung „M 8“ in diesem Bereich einen „Platzhalter“ dar, der die Umsetzung des Erschließungskonzeptes hinsichtlich Schmutz- und Oberflächenentwässerung unter allen Umständen gewährleisten soll, wobei sich la-gemäßig durchaus eine Verschiebung ergeben kann.*

Ein wichtiger Bestandteil des vorgeschlagenen Konzeptes ist die Einbindung des Molkereigrabens. Dieser soll unter Berücksichtigung der hydraulischen Verhältnisse in Zusammenhang mit den im Osten des Plangebiets vorgesehenen Rückhalte-mulden zu einem großflächigen, naturnah gestalteten Retentionsbereich ausgebildet werden, indem er in den zur Verfügung stehenden Seitenräumen aufgeweitet wird. Hierzu wurde frühzeitig ein Vorgespräch mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen über die Voraussetzungen zur wasserrechtlichen Genehmigung geführt.

Ein Aspekt ist dabei auch die Möglichkeit, zur Unterhaltung der Bereiche die Befahrbarkeit zu gewährleisten. Dieses ist auf den gemeindeeigenen Flächen des nördlichen Uferstreifens in Form einer Fahrspur vorgesehen.

Die Müllentsorgung im Plangebiet liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Uelzen. Hier werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich. *Es sind die Hinweise des Landkreises gemäß Schreiben vom 04.02.97 bezüglich des Ausbaues der Erschließungsstraßen zu berücksichtigen.*

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung des Plangebietes im dargestellten und dargelegten Umfang werden sich bei der Realisierung der Erschließung sowie bei der nachfolgenden Bebauung der Grundstücke zwangsläufig Veränderungen des Gebietsraumes ergeben, deren Auswirkungen sich auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ erstrecken können.

6.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Anteil der Gebietsfläche wird ackerbaulich intensiv genutzt. Dadurch wird die Bedeutung dieses Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher als nicht erheblich einzustufen.

Die Bereiche, in denen sich schutzwürdige Lebensräume angesiedelt haben, sind vom Umfang her verhältnismäßig gering (naturnahe Strauch- und Baumhecke im Osten des Gebietes), werden aber durch die Maßnahme „M 1“ in die grünordnerische Planung integriert.

Dasselbe gilt für den Bereich des Molkereigrabens mit seinem begradigten Lauf und dem nach Unterhaltungsgesichtspunkten gestalteten Uferbereich. Die Funktion für die Gebietsentwässerung bleibt erhalten. Für die Uferbereiche wird die Maßnahme „M 11“ des Grünordnungsplanes festgesetzt.

6.2 Boden

Der Boden kann im Plangebiet entsprechend der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überbaut und versiegelt werden, je nach Art der Nutzung zu 40 % bzw. 60 % zuzüglich der nach § 19 (4) BauNVO gegebenen Möglichkeiten der Überschreitung der Grundfläche um bis zu maximal 50 %. Dieses ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu bewerten, dem durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu begegnen ist.

6.3 Wasser

Die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens durch die Bebauung und Nutzung sind weiterhin Faktoren, die sich auch negativ auf den Bereich des Schutzgutes Wasser (z. B. Grundwasserneubildung) auswirken.

Hier greift das unter Punkt 5.3 (Seite 9/10) beschriebene Konzept der oberflächennahen Regenwasserbewirtschaftung.

Es muß dabei gleichzeitig auch die bisherige Beeinträchtigung der Nutzung bis hin zur Schädigung von Sachwerten durch die für eine Versickerung schlecht geeignete Bodenqualität berücksichtigen (Überschwemmungen in Herbst und Frühjahr). Die Wasserstände werden sich nach den erfolgten Berechnungen durch die geplanten Veränderungen bei Hochwasser (2-jährliches Regenereignis) nach oberhalb nicht

verstärken. Bei kleineren Ereignissen ist aufgrund des zusätzlichen Speichervolumens davon auszugehen, daß eine Verbesserung der Situation erfolgt.

6.4 Klima / Luft

Mit der Bebauung der Gebietsflächen wird aus der Veränderung der Bodenflächen, durch die Errichtung von beheizten Gebäuden sowie den damit verbundenen möglichen Inbetriebnahmen von technischen Anlagen und mit der Belastung durch Kraftfahrzeugverkehr das Schutzgut Klima/Luft erheblich beeinträchtigt.

Über die gesetzlich festgeschriebenen Maßnahmen zur Begrenzung dieser schädigenden Einflüsse in den technischen Bereichen sind auch im Bereich des ausgleichend wirkenden Naturpotentials Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.5 Landschaftsbild

Das bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung im Wechsel der Jahreszeiten dynamisch geprägte Landschaftsbild wird sich zum statischen Bild der Ortsrandbebauung mit gewerblich genutzten Gebäuden wandeln.

Die Anlage eines 10 m breiten Feldgehölzstreifens am nördlichen und östlichen Gebietsrand (M 9 der grünordnerischen Maßnahmen), die bereits im Verfahren der 17. Änderung des F-Planes der Samtgemeinde Rosche als erforderliche Maßnahme dargestellt wird, soll die zu erwartende, mehr oder weniger beeinträchtigende Kulisse des Ortsrandes von der Feldmark her abmildern.

Durch die Errichtung eines Werbepylones innerhalb des GE 2 – Gebietes wird ein punktförmiger Mast mit Werbeflächen sichtbar die direkte Umgebung des Plangebietes optisch verändern. Die Beeinträchtigung betrifft dabei keinesfalls Bauwerke des im Zusammenhang bebauten Ortsbildes, die von festen Bezugspunkten bzw. Aufenthaltsorten in der Umgebung des Baugebietes wahrgenommen bzw. durch das linienförmige Bauwerk nicht mehr wahrgenommen werden könnten. Der potentielle Betrachter wird das Objekt später als zu einem Gewerbegebiet gehörend empfinden, was im allgemeinen nicht als Störung ausgelegt werden kann.

6.6 Fazit

Die geplante Maßnahme wird zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gemäß § 7 NNatG mit sich bringen. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG zur Vermeidung oder Minderung der erfaßten Beeinträchtigungen zu treffen.

7. Flächenstatistik

Die Gebietsgröße beträgt insgesamt ca. 88.903 m². Davon sind derzeit ca. 5 % versiegelt durch Gebäude, befestigte Hofflächen und die Lagerung von Bauschutt.

Die zu erwartende maximale Versiegelung geht aus der Tabelle 2 „Kompensationsberechnung“ auf Seite 15 mit ca. 58,5 % hervor, wobei dieser Wert im allgemeinen theoretisch bleibt, da bei der Berechnung zum Ausgleich der Auswirkungen der Planung die möglichen Obergrenzen der Maße der baulichen Nutzung zu Grunde liegen.

Für die Erschließung werden einschließlich der Planstraße A (ca. 5.063 m² incl. Fahrbahn, Fuß- und Radweg sowie Mulden), der Rückhaltemulden (ca. 1.836 m²) und des zur Oberflächenentwässerung genutzten Feldgehölzstreifens (ca. 7.691 m² incl. Gräben und Uferbereiche) ca. 16,5 % der Gebietsfläche verwendet.

Ca. 82,5 % der Gebietsfläche entfallen auf die Flächen zur baulichen Nutzung. Darin enthalten sind die weiteren innergebietlichen Flächen mit bindenden Festsetzungen zur Grünordnung, die je nach endgültiger Gebietsaufteilung schwanken werden.

8. Grünordnungsplanung

8.1 Vorgehensweise

Mit den geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß dem Bundes- und Niedersächsischen Naturschutzgesetz verbunden. Das vorliegende Grünordnungskonzept wurde auf Grundlage dieser Gesetzesvorgabe in Verbindung mit dem Baugesetzbuch erarbeitet.

8.2 Biotoptypen im Plangebiet

Im Plangebiet und näheren Umfeld wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, von Olaf von Drachenfels (Nds. Landesamt für Ökologie und Naturschutz 1994)¹. Die vorgefundenen Biotoptypen wurden nach den Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege bewertet (§1 ff. BNatSchG und NNatG).

8.3 Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird die "äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft" verstanden. Im vorliegenden Fall liegt im Norden die von einer Lindenallee gesäumte Bundesstraße B 71, die die ansonsten eher ausgeräumte Landschaft gliedert. Nur vereinzelt bieten kleinere Gehölzgruppen und der Waldbestand bei Noeventhien eine Ausnahme.

Der geplante Grüngürtel um das neue Gewerbegebiet und die umfangreichen Pflanzungen von hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen sollen eine gute Einbindung in die Landschaft ermöglichen und zur Gliederung des Straßenbildes beitragen.

Eine ausführliche Darstellung der Herangehensweise zur Bearbeitung und zur Festsetzung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind im Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan „Rotkuhle“ zu finden, das zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Suhlendorf ausliegt.

9. Eingriffsbilanzierung

Im Zuge der Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen "Rotkuhle" in Suhlendorf ergibt sich bei einer GRZ von 0,4 im Mischgebiet und einer zusätzlich versiegelbaren Fläche von 0,2 gemäß §19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Versiegelung von $1,70 \text{ ha} \times 0,6 = 1,02 \text{ ha}$. Innerhalb der GE-Flächen mit einer GRZ von 0,6 können maximal $4,61 \text{ ha} \times 0,8 = 3,69 \text{ ha}$ versiegelt werden. Zuzüglich der versiegelten Anteile der Verkehrsflächen, $0,51 \text{ ha} \times 0,7 = 0,35 \text{ ha}$, ergibt sich ein potentieller Neuversiegelungswert von 5,06 ha. Dazu kommen die bereits versiegelten Flächen mit 0,14 ha.

Dem gegenüber stehen die Anlage von 0,18 ha Regenwasserrückhalte-Mulden (M 3), 0,10 ha Wildrosenpflanzungen (M 6), 0,15 ha Gehölzpflanzungen an den seitlichen

¹ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie und Naturschutz, Olaf von DRACHENFELS, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover 1994

Grundstücksgrenzen (M 7), 0,39 ha innergebietliche Gehölzpflanzungen (M 8), 0,36 ha Feldgehölzstreifen (M 9), 0,08 ha für eine Streuobstwiese (M 10), 0,25 ha für Erlenpflanzungen am Graben (M 11), also insgesamt 1,51 ha Fläche zur Kompensation.

Außerdem ist die Pflanzung von ca. 33 großkronigen Laubbäumen straßenbegleitend vorgesehen, die jedoch nicht in die Kompensationsberechnung einfließen.

9.1 Kompensationsberechnung:

Im Zuge der geplanten Bebauung des B-Plangebietes "Rotkuhle" in Suhlendorf ist eine **potentielle Neu-Versiegelung** von maximal **5,20 ha** zu erwarten. Dem stehen neu geplante **Ausgleichsflächen** von **1,51 ha** zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung und in das Landschaftsbild gegenüber. Damit wird der o.g. Forderung der Unteren Naturschutzbehörde nach einer **Kompensation** der Neu-Versiegelung **im Verhältnis 1:1 nicht entsprochen**. Der Eingriff muß daher außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden (siehe auch Tabelle 2 „Kompensationsberechnung“ S.15)

Die Pflanzung der straßenbegleitenden großkronigen Laubbäume dient der Bereicherung des Siedlungs- und Landschaftsbildes und geht nicht in die Kompensationsberechnung ein.

Anfallendes Regenwasser soll im Straßenseitenraum bzw. in den Regenwasserrückhalte-Mulden oberflächlich gesammelt und mittels Kaskaden gedrosselt weitergeleitet werden. Dabei erfolgt eine Teilversickerung.

9.2 Externe Kompensation

Um Beeinträchtigungen des zu erwartenden Eingriffs im B-Plangebiet „Rotkuhle“ der Gemeinde Suhlendorf gemäß Naturschutzrecht zu kompensieren, wird folgende Ausgleichsmaßnahme vorgenommen, die als Anlage im Grünordnungskonzept dargestellt ist. *Verantwortlich für die Durchführung ist die Gemeinde Suhlendorf.*

Innerhalb der Gemarkung Grabau, Flur 2, Flurstück 42/6 „Entenkuhle“ (Eigentümer : Gemeinde Suhlendorf) wird die jetzt bis an den mittig befindlichen Teich heranreichende landwirtschaftliche Fläche in einer Größenordnung von 3,24 ha extensiviert. Da die Gesamtfläche des Flurstückes 4,69 ha beträgt, verbleiben 1,45 ha Fläche, die für anderweitige Kompensationserfordernisse herangezogen werden können.

Folgende Maßnahmen werden in der „Entenkuhle“ festgesetzt und müssen in das Grundbuch eingetragen werden :

Alle Nadelbäume sind zu entfernen. Die Fläche ist extensiv entweder von einer Großvieheinheit/ha zu beweiden oder ausschließlich als Mähwiese, ohne jede Düngerzugabe, zu nutzen. Mahd ab Juli, 1 x pro Jahr. Die Ufer der vorhandenen Wasserfläche (Teich) sind abzuflachen, bei Weidennutzung durch Abzäunung bis auf einen Tränkebereich zu sichern, und tuffweise initial durch Anpflanzung von Grauweiden (*Salix cinerea*), Bruch-Weiden (*Salix fragilis*) und Purpur-Weiden (*Salix purpurea*) zu bepflanzen. Insgesamt je Weidenart 15 Exemplare der Qualität 2xv, oB, 50/80.

Karte „Entenkuhle“

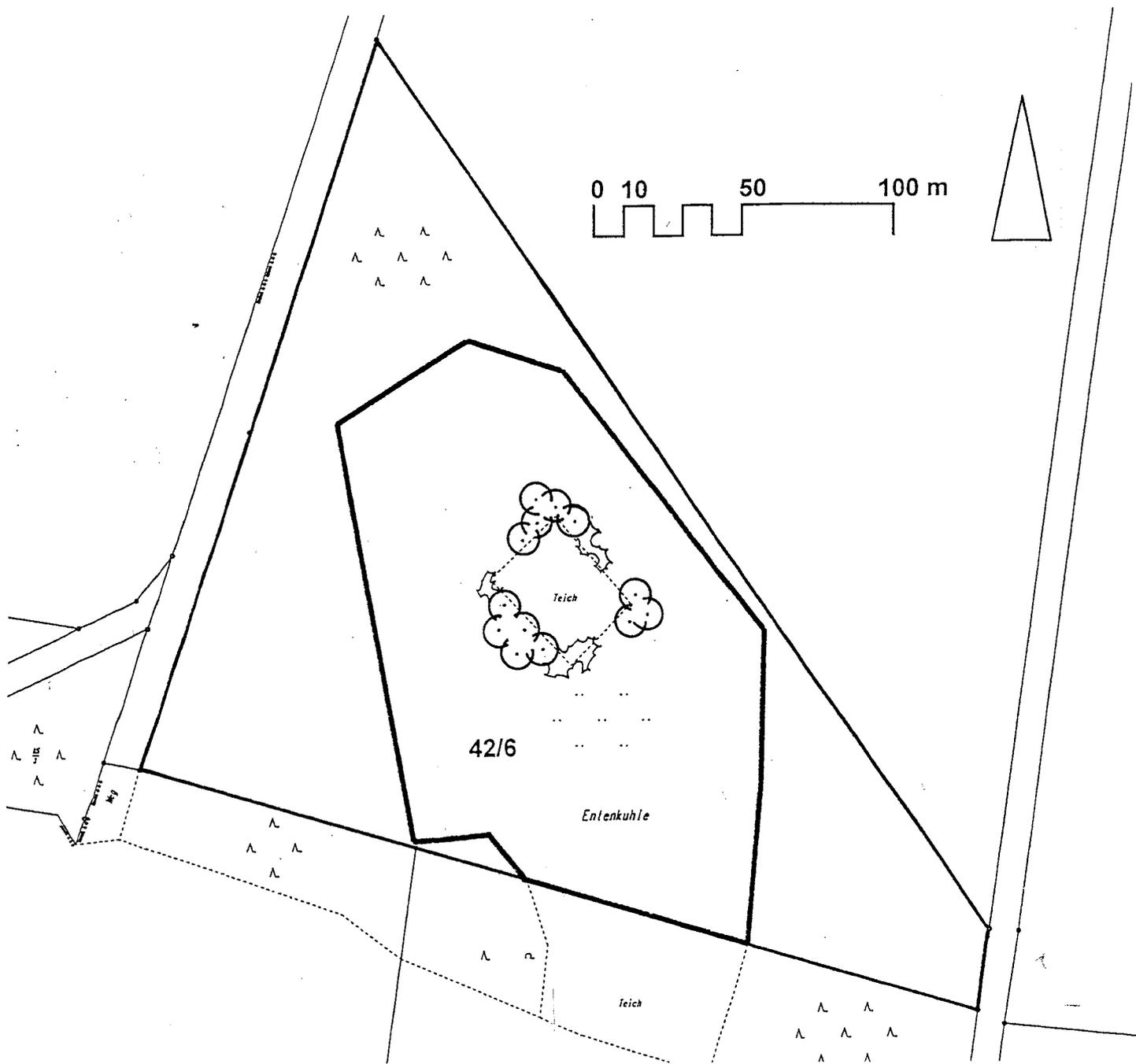


Tabelle 2: Kompensationsberechnung

Biotoptyp	Kürzel	gesamt (ha)	versiegelt (ha)	Rest- flächen (ha)	Kompensation (ha)
Beetflächen	ER	0,02		0,02	
Graben	FGR	0,06		0,06	
Halbruderalvegetation, feucht	UHM	0,02		0,02	
Naturnahe Strauch- Baumhecke	HFM	0,01		0,01	
Scherrasen	GRA	0,30		0,30	
Teich	SXG	0,01		0,01	
Gebäude	ONZ	0,05	0,05		
Verbundpflaster	FTZ	0,09	0,09		
Gewerbe+ Industriegebiet, GRZ 0,6 (Wert 0,8)	GE	4,61	3,69	0,92	
Mischgebiet, GRZ 0,4 (Wert 0,6)	MI	1,70	1,02	0,68	
Straße (Wert 0,7)	OVS	0,51	0,35	0,15	
RW-Mulde Gewerbegebiet	M 3	0,08			0,08
RW-Mulde Mischgebiet	M 3	0,10			0,10
Wildrosen-Hecke	M 6	0,10			0,10
Gehölzpflanzungen an den seitlichen Grundstücken	M7	0,15			0,15
Innere Grünstreifen	M8	0,28			0,28
Gewerbe-/Industriegebiet					
Innerer Grünstreifen	M8	0,11			0,11
Mischgebiet					
Anlage eines Feldgehölzstreifens	M 9	0,36			0,36
Streuobstwiese	M 10	0,08			0,08
Gewässerschutzstreifen	M 11	0,25			0,25
gesamt		8,89	5,20	2,17	1,51

Versiegelung (5,20 ha) abzgl. interne Kompensation (1,51 ha)	3,69	ha
abzüglich Versiegelung Bestand	-0,45	ha
Extern auszugleichende Versiegelung	3,24	ha

Suhlendorf, den 22.11.2001

Abwägung

Der Entwurf zum Bebauungsplan "Rotkuhle" der Gemeinde Suhlendorf hat i. S. d. § 3 (2) in der Zeit vom 29.08.01 bis zum 28.09.01 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig fand nach § 4 (1) und (2) BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Damit ist den Privatpersonen sowie den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben worden, ihre Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des B-Planes zu äußern. Die folgenden Stellungnahmen sind fristgerecht abgegeben worden; sie wurden i. S. d. § 1 (6) BauGB wie folgt abgewogen :

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	Anregungen und Bedenken	Abwägung
1.	Landkreis Uelzen, Amt für Planung, Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.09.01		
1.1		Die Untere Wasserbehörde stellt fest, daß der Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen zur Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer vorsieht. Außerdem ist geplant, den Molkereigraben umzugestalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die vorgesehenen Maßnahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis / Genehmigung bedürfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden die erforderlichen Anträge erarbeitet.
1.2		Aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht sind folgende Hinweise zu beachten : Über die Herstellung der Einmündung der neuen Planstraße ist mit dem Landkreis Uelzen eine Vereinbarung zu schließen. Hierbei ist ein Plan mit den Radien, Sichtdreiecken und Höhenverhältnissen einzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden die erforderlichen Unterlagen erarbeitet. Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Nestauer Straße liegt der für die erforderliche Anfahrsicht freizuhaltende Bereich im Seitenraum der Nestauer Straße. Das Plangebiet ist nicht betroffen bis auf die geringfügige Verschiebung eines Pflanzgebotes "Baum".
1.3		Das Baugebiet "Rotkuhle" liegt an der K 16 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gemäß Nds. Straßengesetz ist hier bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn keine Bebauung erlaubt. Zufahrten zur Kreisstraße bedürfen hier einer Sondernutzungserlaubnis. Die Gemeinde sollte einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze stellen.	Die Gemeinde wird einen entsprechenden Antrag stellen.
1.4		Aus abfallwirtschaftlicher Sicht ergeht der Hinweis auf das Schreiben vom 04.02.1997 bezüglich des Ausbaus der Erschließungsstraßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden die Erfordernisse berücksichtigt.
1.5		Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern auf den Pylon verzichtet wird.	Der Pylon wird aus der Kompensationsfläche herausgenommen und an anderer Stelle auf überbaubaren Flächen zugelassen. (siehe auch lfd. Nr. 2.4)
2.	Landkreis Uelzen, Amt 63 - Planung vom 26.09.01		
2.1		Zu dem o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende städtebauliche Hinweise :	
		Für das GE 2 Gebiet bleibt unklar, nach welchen Gesichtspunkten die Auswahl der ausdrücklich als zulässig erwähnten Betriebe vorgenommen wurde. Nach der Begründung stellen diese Betriebe eine Erweiterung der Zulässigkeit dar. Geht die Auswahl der Be-	

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
		<p data-bbox="448 143 1559 181">Anregungen und Bedenken</p> <p data-bbox="448 181 1559 2045">Abwägung</p>
2.2	<p data-bbox="284 248 448 286">Fortsetzung Landkreis Uelzen, Amt 63 - Planung</p>	<p data-bbox="448 248 1559 309">triebe damit über das hinaus, was § 8 BauNVO zuläßt ? Welche Auswirkungen sind von den hier aufgeführten Betrieben zu erwarten ?</p> <p data-bbox="448 309 1559 913">Die Auswahl der Betriebstypen erfolgte in Anwendung des Abstandserlasses NRW. Hierbei sind Belange des Immissionsschutzes in der Weise berücksichtigt, daß die Auswahl differenziert nach den Emissionsarten Lärm und Gerüche vorgenommen worden ist. Die Aufzählung der Betriebstypen beschreibt das zulässige Emissionsniveau in der Teilfläche "GE 2" des großflächigen, gegliederten Gewerbegebietes. Sie präzisiert die in § 8 BauNVO abstrakt beschriebene Eigenschaft "nicht erheblich belästigend" von zulässigen Gewerbebetrieben im Hinblick auf die gegebenen Schutzabstände zwischen störenden und zu schützenden Nutzungen. Die Aufzählung umfaßt ausnahmslos gewerbegebietstypische Betriebe, sie geht damit nicht über § 8 BauNVO hinaus. Diese Gliederung ist im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes als planerisches Instrumentarium ausreichend. Die konkreten Auswirkungen sind dann im Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu untersuchen.</p>
		<p data-bbox="448 913 1559 1014">Die Festsetzungen für das Grundstück Damaschke sind offensichtlich eng am Bestand orientiert, für das Grundstück ergeben sich damit weniger Möglichkeiten als für das angrenzende MI. Eine städtebauliche Begründung ist hierfür nicht erkennbar.</p>
		<p data-bbox="448 1014 1559 1144">Für das Grundstück Damaschke (Flurstück 125/6) ist im Unterschied zum angrenzenden MI-Gebiet nur die offene Bauweise (ohne Abweichung) festgesetzt sowie eine jeweils um 2,00 m niedrigere Begrenzung der First- und Traufhöhen.</p>
		<p data-bbox="448 1144 1559 1442">Damit ist nicht beabsichtigt, den betreffenden Bereich - unabhängig von der vorhandenen Nutzung und den Eigentumsverhältnissen - in seinen Möglichkeiten einzuschränken. Vielmehr wird damit eine Abstufung der Höhenentwicklung und der Gebäudeausdehnung bezweckt, deren Begründung in der Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation der jeweils angrenzenden Bebauung jenseits der Salzwedeler Straße (Festsetzung MI / I / GRZ 0,2 / o , vorhanden ist 1-geschossige Wohnbebauung) und der Industriestraße (MD laut F-Plan, 1-geschossige Wohnbebauung vorhanden) liegt.</p>
		<p data-bbox="448 1442 1559 1509">Die Festsetzung wird nach eingehender Prüfung des Hinweises beibehalten.</p>
2.3		<p data-bbox="448 1509 1559 1677">Die Querschnitte der Planstraßen können nur nachrichtlich dargestellt werden, sie sind keine Festsetzung. Die Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" sichert lediglich die benötigte Fläche, die Art und Weise, wie die Straße gegliedert wird, kann damit nicht gesichert werden.</p>
		<p data-bbox="448 1677 1559 1744">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.4		<p data-bbox="448 1744 1559 1874">Die Auswirkungen des Werbepylons mit immerhin 20 m Höhe auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht dargestellt worden. Ein Werbepylon als bauliche Anlage ist in einer Grünfläche, die noch zudem Kompensationsaufgaben übernimmt, aus systematischen Gründen nicht zulässig.</p>
		<p data-bbox="448 1874 1559 2004">Um seine Funktion, weitreichend Aufmerksamkeit auf ein Angebot zu lenken, zu erfüllen, muß ein Werbepylon sich über die vorhandene Umgebung erheben. Allein dadurch wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert.</p>
		<p data-bbox="448 2004 1559 2045">Angesichts des weitergehenden Hinweises auf die Nichtzulässigkeit</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
	Anregungen und Bedenken	Abwägung
	Fortsetzung	Landkreis Uelzen, Amt 63 - Planung
2.5	Die textliche Festsetzung 4 legt für das Flurstück 121/5 (Lage ?) Immissionswerte auf der Grundlage der TA Lärm fest, die für Gebiete mit dem Charakter eines MI gelten. Diese Werte sind z.B. an den benachbarten Wohnhäusern südlich der Salzwedeler Straße einzuhalten, nicht aber zwangsläufig im MI selbst. Hierfür wäre ggf. ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel festzusetzen.	<p>in der Kompensationsfläche wird der Standort in den Bereich der überbaubaren Flächen verlagert, jedoch ohne Festsetzung einer genau festgelegten Örtlichkeit. Er wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 entsprechend neu festgesetzt und begrenzt in der Anzahl (1), der Höhe (max. 20 m), dem Standort (überbaubare Fläche im GE 2-Gebiet) und in der Gestaltung (keine beweglichen oder wechselnden Lichtquellen).</p> <p>Bezüglich der Angabe der Flurstücksnummer liegt ein redaktioneller Fehler vor, gemeint ist das Flurstück 125/5.</p> <p>Auf Grund eines inhaltlich entsprechenden Hinweises des Staatlich. GAA Lüneburg (lfd. Nr. 3.2) erübrigt sich die Festsetzung 4, da sie nur die ohnehin gesetzlich gültigen Richtwerte des Lärmschutzes beschreibt, die an den benachbarten Wohnhäusern einzuhalten sind. Die gesetzliche Regelung ist für den Bereich ausreichend.</p> <p>Die mit der Festsetzung bezweckte Orientierung lärmintensiver Tätigkeiten zum bisher nördlich angrenzenden GE 2 - Gebiet ist nicht mehr relevant, da an dieser Stelle nördlich des Grabens ein GE 1 - Gebiet eingefügt wird (siehe auch lfd. Nr. 3.1).</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 entfällt daher ersatzlos.</p>
2.6	Eine Straßenbegrenzungslinie an der Salzwedeler Straße, wie sie in den textlichen Festsetzungen 5 und 6 erwähnt ist, ist nicht festgesetzt. Die Lage des Bezugspunktes auf der Straße muß definiert werden. Wir empfehlen, ihn auf die Mitte des jeweiligen der Salzwedeler Straße zugewandten Grundstücksteiles festzulegen.	<p>Die Empfehlung wird aufgegriffen und textlich eingearbeitet, auch für den entsprechenden Bereich der Nestauer Straße.</p>
2.7	Die textliche Festsetzung 11 wirft für die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren Fragen auf. Sie könnte im Widerspruch zu den Regelungen der NBauO in § 2 Abs. 4 stehen.	<p>Auf die Festsetzung wird verzichtet, da sie das gültige Landesrecht (zweites Geschoß als Nicht-Vollgeschoß gem. § 2 (4) NBauO) einschränken würde.</p>
2.8	Die in der Festsetzung M 5 erwähnten innergebietlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind tatsächlich im Plan nicht festgesetzt.	<p>Mit der Festsetzung sind die auf den späteren Privatgrundstücken entstehenden Stellplatzanlagen gemeint. Diese können nicht im Plan festgesetzt werden. Die Herstellung von Stellplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht vorgesehen.</p>
2.9	Die Aussage der textlichen Festsetzung M 8, daß die im Plan dargestellten Flächen als Platzhalter dienen und erst später eine genaue Flächenzuweisung erfolgt, entspricht nicht der Systematik des BauGB. Diese Offenheit widerspricht auch dem hier räumlich genau festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, auf das M 8 im übrigen Bezug nimmt.	<p>Die räumliche genaue Festsetzung auf dem Plan wird durch die textliche Festsetzung erläutert und relativiert. Aus Gründen der zwingen-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
	Anregungen und Bedenken	Abwägung
	Fortsetzung	Landkreis Uelzen, Amt 63 - Planung
		den Erfordernis der Umsetzung des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung wird die Darstellung in dieser Form beibehalten, da sie dem späteren Entwurfsverfasser im bauordnungsrechtlichen Verfahren einen eindeutigen optischen Hinweis auf die einschränkenden Gegebenheiten bietet. Anders wäre diese Option nicht darstellbar.
2.10		In der Festsetzung M 11 müßte es m.E. heißen : "Östlich der abzweigenden Planstraße.." Der Hinweis ist berechtigt, die Formulierung wird geändert.
2.11		Eine Festsetzung zur zeitlichen Realisierung der Kompensationsmaßnahmen, wie in M 12, ist durch die Regelungen des BauGB nicht gedeckt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.12		In die Planzeichenerklärung muß ein Hinweis auf das Maßnahmensymbol "M" aufgenommen werden. Der Hinweis wird aufgegriffen und eingearbeitet.
2.13		Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Regenwasserbewirtschaftung ist der Begünstigte anzugeben. Das Recht begünstigt jeweils den Anlieger, im Fall der Erschließung der nördlichen Flurstücke im GE 2-Gebiet westlich der Planstraße A mit der Schmutzentwässerung ist auch die Samtgemeinde Rosche begünstigt. Die Angaben werden im Plan ergänzt.
2.14		Die Begründung beschränkt sich überwiegend auf die Darstellung der gewählten Festsetzung, eine Begründung, warum die Festsetzung gewählt wurde, ist nur selten zu entnehmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.15		In der Begründung wird in der Nachbarschaft des Plangebietes ein MD erwähnt. Es sollte geprüft werden, ob tatsächlich ein MD vorliegt, um die gegenseitigen Beeinflussungen bzw. Auswirkungen korrekt darstellen zu können. Es handelt sich um einen größeren, zusammenhängenden Bereich westlich des Plangebietes zur Ortsmitte hin, der als MD-Gebiet im F-Plan festgesetzt ist. Hier befinden sich sowohl ein landwirtschaftlicher Betrieb als auch Wohnen und kleingewerbliche Nutzungen, die dem Charakter eines MD-Gebietes entsprechen. Die Entfernung des landwirtschaftlichen Betriebes zum Plangebiet beträgt ca. 200 m, die Wohnbebauung grenzt an den bereits bestehenden Betrieb Damaschke.
2.16		Der Punkt "Immissionsschutz" der Begründung ist vor allem hinsichtlich der Wohngebäude in den benachbarten Baugebieten zu ergänzen. Die Ergänzung wird eingearbeitet (siehe hierzu auch unter Punkt 3.2).
2.17		Es fehlt in der Begründung eine Aussage, wer für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich ist. Der Hinweis wird aufgegriffen und in die Begründung eingearbeitet. Verantwortlich ist die Gemeinde Suhlendorf.

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
	Anregungen und Bedenken	
		Abwägung
3.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg vom 13.09.01	
3.1	Die störenden Nutzungen im Gewerbegebiet GE 2 und die möglichen schutzwürdigen Nutzungen im Mischgebiet grenzen ohne ausreichenden Abstand aneinander. Das durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 beschriebene Emissionsniveau halte ich nur in einem Abstand von ca. 100 m ab der Baugrenze im Mischgebiet für vertretbar. Ich empfehle daher, wie bereits im Rahmen meiner Stellungnahme zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche ausgeführt bzw. dargestellt, ein Gewerbegebiet GE 1 auch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festzusetzen.	Die Empfehlung wird aufgegriffen. Die bereits westlich der Planstrasse erfolgte Gliederung in GE 1- und GE 2-Gebiet wird östlich der Planstraße in gleicher Linie fortgesetzt. Der Abstand zur Baugrenze im MI-Gebiet beträgt dabei im Mittel ca. 90 m.
3.2	In der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden Immissionsrichtwerte zum Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Dies ist zum einen nicht sachgerecht, da die Immissionsrichtwerte an den Immissionsaufpunkten 0,5 m vor dem vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster der Wohnhäuser südlich der Salzwedeler Straße - außerhalb einzuhalten sind. Im B-Plan können jedoch Regelungen für Gebiete außerhalb des Plangebietes nicht getroffen werden. Zum anderen ist die Festsetzung von Immissionswerten nach einschlägiger Rechtsprechung auch unzulässig. Aus meiner Sicht reicht es im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes aus, wenn durch Festsetzung des Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO Gewerbebetriebe auf den Störgrad nicht wesentlich störend beschränkt werden. Dies ist mit dem Schutzanspruch empfindlicher Wohnnutzungen in Einklang zu bringen. Einzelheiten können dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Die textliche Festsetzung Nr. 4 kann deshalb entfallen.	Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.
4.	SVO Energie GmbH vom 14.09.01	
4.1	Zu der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung bestehen keine Bedenken.	
4.2	Für eine sichere Stromversorgung benötigen wir einen Stationsplatz von ca. 3,5 m x 5,0 m. Im beigefügten Planausschnitt ist der Bereich für einen Stationsplatz gekennzeichnet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Die Gasversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Gasnetzes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.	Landwirtschaftskammer Hannover - Forstamt Uelzen - vom 26.09.01	
5.1	Dem Bebauungsplan-Entwurf "Gewerbegebiet Rotkuhle" in der Gemeinde Suhlendorf stimmen wir in der uns vorgelegten Form zu.	
5.2	Wünschenswert wäre die Herausnahme der Zitterpappel aus dem Katalog für die Artenauswahl des Gebietes M 9, da die Zitterpappel in vielen Fällen durch Wurzelbrut jedwede Vegetation verdrängt.	Die Zitterpappel wird aus der Artenauswahl herausgenommen.
6.	Landwirtschaftskammer Hannover - Bezirksstelle Uelzen - vom 27.09.01	
6.1	Wie schon zur F-Plan-Änderung dargestellt, werden überwiegend gute Ackerflächen in Anspruch genommen. Gerade weil Flächen mit vergleichbarem natürlichen Ertragspoten-	

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
	Anregungen und Bedenken	
		Abwägung
	Fortsetzung	Landwirtschaftskammer Hannover - Bezirksstelle Uelzen -
6.2		<p>tial in der Region nur in geringem Umfang verfügbar sind, sollte eine Inanspruchnahme für Bebauungszwecke auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens zur 17. F-Plan-Änderung wurden die zuerst geplanten größeren Gebietsausweisungen bereits im Umfang von mehr als 50 % zurückgenommen.</p> <p>Für eine dauerhafte rationelle Nutzung der nördlich und östlich verbleibenden Nutzflächen ist eine günstige Ausformung zu fordern mit möglichst parallelen Grenzen, keinen Versprüngen und Dreiecken. Aus unserer Sicht wären hier Verbesserungen gegenüber der vorgelegten Planung notwendig.</p> <p>Der B-Plan orientiert sich an den vorhandenen Grundstückszuschnitten und kann keine Flurneuordnung (FlurberG) herbeiführen. Das verbleibende Restgrundstück des Flurstücks 117/29 im Norden des Gebietes ergibt sich aus den notwendigen Abstandsflächen zur B 71. Den Bedenken kann daher nicht entsprochen werden.</p>
7.	VKB Südostheide - Katasteramt Uelzen - vom 06.09.01	
7.1		<p>Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen, die nach § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und nach RdErl. D MS vom 10.02.1983 ... an sie gestellt werden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung des Katasteramtes auf dem Bebauungsplan kann erteilt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.2		<p>Soweit der Bebauungsplan neu zu bildende Grenzen festsetzt, ist es vermessungstechnisch möglich, diese einwandfrei in die Örtlichkeit zu übertragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.3		<p>Für die Führung des Liegenschaftskatasters wäre es zweckmäßig, möglichst frühzeitig, evtl. schon beim Aufstellen des Bebauungsplanes, die Straßennamen für Planstraßen festzulegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.4		<p>Weitere, von der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu vertretende Belange werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p>
8.	Bezirksregierung Lüneburg vom 21.09.01	
8.1		<p>Aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalspflege und der archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die o.a. Planung keine Bedenken.</p>
8.2		<p>Belange der Oberen Naturschutzbehörde (vorhandene und geplante Naturschutzgebiete, Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz, Besondere Schutzgebiete gem. EU-Vogelschutzrichtlinie und vorgeschlagene FFH-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.</p>
9.	Straßenbauamt Lüneburg vom 05.09.01	
		<p>Zum Inhalt des Bebauungsplanes habe ich keine Bedenken und Anregungen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
	Anregungen und Bedenken	Abwägung
10.	IHK Lüneburg - Wolfsburg vom 21.09.01	Gegen die Planungen erhebt die Kammer keine Bedenken .
11.	Handwerkskammer Lüneburg - Stade vom 17.09.01	Die Planunterlagen sind überprüft worden. Es liegen aus handwerklicher Sicht keine Anregungen vor.
12.	Landkreis Lüchow-Dannenberg vom 29.08.01	Es wird mit zwei Schreiben als Muster aus anderen Stellungnahmen und Zusammenhängen darauf hingewiesen, daß zum einen das Bundesverwaltungsgericht den Begriffsinhalt des Landschaftsbildes und des "Ausgeglichenseins" bundeseinheitlich geregelt habe, zum anderen wird die formelle Arbeitsweise in Bezug auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im GEE als unpraktisch kritisiert, man solle sich enger an die Vorgabenmuster der BauNVO halten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
13.	Stadt Uelzen vom 06.09.01	Von Seiten der Stadt Uelzen werden keine Anregungen zum o.g. Bauleitplanverfahren vorgetragen.
14.	Gemeinde Oetzen vom 06.09.01	Keine Bedenken.
15.	Samtgemeinde Wrestedt vom 28.08.01	Seitens der SG Wrestedt werden keine Anregungen vorgebracht.
16.	Samtgemeinde Bodenteich vom 29.08.01	Gegen das Bauleitplanverfahren werden keine Bedenken erhoben.
17.	Gemeinde Rätzlingen vom 04.09.01	Belange der Gemeinde Rätzlingen werden von den Ausweisungen nicht betroffen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.
18.	Gemeinde Stoetze vom 04.09.01	Belange der Gemeinde Stoetze werden von den Ausweisungen nicht berührt .

Nach dem Ende der Offenlegung traf am 24.10.01 verspätet die Stellungnahme des BUND ein. Diese wird wie folgt abgewogen :

19.	BUND vom 19.10.01	Die geplanten Maßnahmen zur Kompensation der Versiegelung erscheinen uns attraktiv und erfolgsversprechend, hinsichtlich der konkreten Gestaltung sind jedoch folgende Änderungen erforderlich :
-----	----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	Anregungen und Bedenken	Abwägung
19.1	Fortsetzung BUND	Die Erlenreihe am Graben muß an die Mittelwasserlinie gepflanzt werden, wo die Erle natürlicherweise wächst. Durch die Beschattung wird der Bewuchs an der Uferböschung und im Wasser soweit reduziert, daß die Unterhaltung zumindest stark verringert werden kann.	Sofern der Unterhaltungsverband dem zustimmt, spricht nichts gegen eine Pflanzung an die Mittelwasserlinie.
19.2		Die vorhandene Hecke muß während des Baubetriebs so geschützt werden, daß es zu keiner Beschädigung kommt. Insbesondere darf dort nichts abgelagert werden.	Diese Forderung kann in die Ausschreibungstexte zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen aufgenommen werden.
19.3		Die Pflanzliste für die Maßnahmen M 6, M 8 (an der Außengrenze) und M 9 enthalten Arten, welche nicht heimisch sind oder auf dem Standort nicht vorkommen : Rosa multiflora, Rosa moyesii, Feldahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Schneeball. Diese Arten müssen gestrichen und durch höhere Anteile der anderen Arten ersetzt werden. Für die Rosenhecke bietet sich auch die heimische Apfelrose Rosa villosa an. Das Pflanzgut muß aus heimischen Herkünften stammen, für die Schlehen bietet sich das Verwenden von Wurzelbrut aus alten Schlehenhecken an.	Dem Vorschlag, die Rosenhecke durch Rosa villosa zu ergänzen, wird gefolgt. Einer Streichung hingegen, insbesondere der Arten Feld-Ahorn, Haselnuß und Schneeball wird entschieden widersprochen. Es handelt sich bei den letztgenannten selbstverständlich um heimische Arten der potentiell natürlichen Vegetation. Das Pflanzgut wird den Gütebestimmungen deutscher Baumschulen entsprechen. Die vorgeschlagene Gewinnung von Pflanzenmaterial aus der freien Landschaft entstammt archaischen Zeiten und ist nicht praktikabel.
19.4		Zur Maßnahme an der Entenkühle : Das Gewässer ist in der 28a-Kartierung als naturnahes Kleingewässer kartiert worden, Eingriffe wie Uferabflachungen sind nur punktuell und sehr vorsichtig durchzuführen. Bereits jetzt ist das Gewässer offensichtlich Laichplatz für Amphibien. Neben den Nadelbäumen müssen auch andere nicht heimische Pflanzen, wie ein Zierapfel, entfernt werden. Damit es nicht zu einer zu starken Beschattung kommt (durch die Bäume ist schon ein Schattenwurf gegeben), darf die Bepflanzung mit Weiden nur punktuell erfolgen. Von den genannten Weidenarten ist nur die Grauweide standortsgerecht und daher allein zu verwenden. Für das Grünland erscheint uns eine Mähnutzung besser geeignet als eine Beweidung, da hierdurch eine größere Artenvielfalt zu erwarten ist. Um eine bessere Aushagerung und evtl. verwertbares Mähgut zu erhalten, sollte der erste Mähtermin auf den 15. Juni vorverlegt werden (in feuchten Jahren oder bei hohem Wasserstand kann natürlich später gemäht werden), bei entsprechendem Aufwuchs kann ein zweites Mal gemäht werden. Die trockeneren Randbereiche sollten dabei unbedingt mit einbezogen werden, um das ganze standörtliche Spektrum abzudecken. Diese Hinweise ergeben sich für uns aus dem Kräuterheuprojekt in Lüchow-Dannenberg.	Die Wahl der Kompensationsfläche erfolgte bereits im Zuge der F-Planänderung. Die geplanten Maßnahmen sind mit der UNB des LK Uelzen abgestimmt. Sofern die Vorschläge dort befürwortet werden, kann ihnen in der Umsetzung gefolgt werden. Die Reduzierung auf nur eine Weidenart wird abgelehnt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	
	Anregungen und Bedenken	Abwägung

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan "Rotkuhle" (Plandatum 10.10.01) der Gemeinde Suhlendorf hat i. S. d. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 06.11.01 bis zum 19.11.01 erneut öffentlich ausgelegen. Damit ist den Privatpersonen sowie den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben worden, ihre Bedenken und Anregungen zu dem geänderten Entwurf des B-Planes zu äußern. Die folgende Stellungnahme ist fristgerecht abgegeben worden; sie wurden i. S. d. § 1 (6) BauGB wie folgt abgewogen :

20. Landkreis Uelzen, Amt für Bauordnung und Kreisplanung vom 12.11.01

- | | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Vom Landkreis Uelzen als Träger öffentlicher Belange werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. |
| | Aus städtebaulicher Sicht weise ich beratend auf folgendes hin : |
| 20.1 | Durch die Streichung von zwei textl. Festsetzungen hat sich die Numerierung geändert. Diese Änderung findet ihren Niederschlag nicht in der Planzeichenerklärung ...
Die fehlerhaften Bezeichnungen werden geändert. |
| 20.2 | Die Formulierung im ersten Satz von Seite 6 der Begründung muß der Formulierung in der textlichen Festsetzung 2 angepaßt werden. Es handelt sich nicht um eine Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs, sondern nur um eine Konkretisierung.
Die Formulierung wird geändert. |
| 20.3 | Für die dargestellten Straßenquerschnitte ist in der Planzeichnung zu ergänzen, daß es sich um Hinweise und nicht um Festsetzungen handelt.
Der Hinweis wird eingearbeitet. |
| 20.4 | Sofern in den Straßen, auf die sich die textl. Festsetzungen 5+6 beziehen, Höhenunterschiede existieren, müßte auch noch der Bezugspunkt hinsichtlich der Längenausdehnung (z.B. Mitte Gebäude oder Mitte Grundstücksseite an der Straße) festgelegt werden.
Die Festlegung ist bereits durch die Formulierung "mittlere Höhe" getroffen. |
| 20.5 | Die Auswirkungen des Werbepylons auf das Landschaftsbild müssen auch dann dargestellt werden, wenn er in der überbaubaren Fläche errichtet wird.
Die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt. |
| 20.6 | Um Mißverständnisse zu vermeiden, empfehlen wir, die "innergebietlichen Flächen für das Parken" als "private Stellplatzanlagen auf den Grundstücken" zu bezeichnen.
Wird so übernommen. |
| 20.7 | Bei der Festsetzung M 8 wird empfohlen, auf die zeichnerische Darstellung der "Platzhalter" zu verzichten und die Festsetzung entsprechend zu ändern.
Entsprechend der Argumentation unter Punkt 2.9 dieser Abwägung wird die Darstellung beibehalten. Zur Verdeutlichung der Problematik wird die textliche Festsetzung in Punkt M 8 ergänzt. |
| 20.8 | Unsere Bedenken zu M 12 werden aufrecht erhalten.
siehe Abwägung Punkt 2.11 |
| 20.9 | Unsere Aussagen zur Begründung erhalten wir ebenfalls aufrecht.
siehe Abwägung Punkt 2.14 |

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf faßte am 18.12.2001 den Satzungsbeschluß.

Suhlendorf, den


- Der Bürgermeister -

