Gemeinde Suderburg

OT Suderburg

Landkreis Uelzen

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Entwurf Begründung

§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Suderburg, 08.04.2020

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung und der Erweiterung	3
2	Zum Verfahren	4
3	Vorgaben	6
4	Flächenbilanz	9
5	Nutzungsbeispiel	10
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise	14
6.4	Baugrenze	14
6.5	Garagen und offene Kleingaragen	15
6.6	Grünordnung	15
6.7	Textliche Festsetzungen	16
7	Hinweise	17
8	Empfehlungen	17
9	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	18
10	Ver- und Entsorgung	21
11	Maßnahmen zur Verwirklichung	23
12	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	23

1 Anlass der Änderung

Der Ortsteil Suderburg (4.546 Einwohner; Stand 31.12.2019) stellt einen der insgesamt sieben Ortsteile der Gemeinde Suderburg dar, die den südwestlichen Bereich der gleichnamigen Samtgemeinde einnimmt. Als Sitz der Samtgemeindeverwaltung, aufgrund seiner soziokulturellen Einrichtungen (u.a. Kindergarten, Grundschule, Oberschule) sowie wegen der zahlreichen betrieblichen Standorte und Versorgungsmöglichkeiten ist Suderburg im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen als Grundzentrum ausgewiesen.

Daneben zeichnet sich Suderburg durch den Anschluss an die Bahnverbindung Hamburg-Hannover und durch den Standort der Hochschule *Ostfalia* aus. Die umfassend gute Ausstattung hinsichtlich der Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben tragen maßgebend zu seiner Lebensqualität bei.

Derzeit kann in Suderburg die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen nicht mehr ausreichend erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland resultiert dabei sowohl aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung als auch aus dem Interesse von potenziellen Neubürgern. Um dem Bedarf gerecht zu werden, stellt die Gemeinde Suderburg einerseits den Bebauungsplan *Westlich der Bahnhofstraße IV* auf. Etwa 350 m nordwestlich dieses Plangebietes wird eine rd. 4,7 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Baugebiet entwickelt. Als *Allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO soll es vor allem der Wohnfunktion dienen und eine charakteristische Bebauung mit bis zu 50 Einzel- und Doppelhäusern aufweisen. Ausgehend von der Erschließung über die *Marktstraße* ist eine zeitlich gestaffelte Realisierung in zwei – bis drei Abschnitten vorgesehen.

Luftbild mit Plangebietsgrenze und Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes (Quelle *geolife*)

Auf Basis des bereits seit Mitte der 2000er Jahre verfügbaren, stets aktualisierten und mit den Flächeneigentümern abgestimmten *Baulücken- und Leerstandskatasters* forciert die Gemeinde andererseits die *Nachverdichtung*, um eine weitere bauliche Inanspruchnahme am Siedlungsrand zu beschränken. Aufgrund seiner Entwicklung aus mehreren Siedlungskernen verfügt Suderburg über zahlreiche innerörtliche Freiflächen. Dabei verfolgt die Gemeinde insbesondere das städtebauliche Ziel, die Ortsmitte im Bereich der *Bahnhofstraße* und der Straße *In den Twieten* weiter zu verdichten. Mit den Einzelhandelsstandorten, dem Hochschulstandort mit Studentenwohnheimen und den Angeboten für Senioren ist bereits ein entsprechender funktionaler Schwerpunkt entstanden, der 2017 mit dem Bebauungsplan *In den Twieten V – 1. Änderung und Erweiterung* weiterentwickelt wurde.

In diesen Zusammenhang ist auch die Entwicklung der vorliegenden Planung einzuordnen, die das Flurstück 171/1 der Flur 7 in der Gemarkung Suderburg umfasst. Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der *Bahnhofstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 9 zwischen den einmündenden Straßenzügen *Tannrähmsweg* und *Tannrähmsring*. Die extensiv genutzte Grünlandfläche liegt unmittelbar nördlich des Flurstückes 171/7 bzw. des bebauten Grundstückes *Bahnhofstraße 21*.

Das Plangebiet ist allerdings bereits dem seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* zugeordnet und dort als Teilbereich der *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *landschaftsgerechter Grünzug* deklariert. Neben dem angemessenen Übergang in die umgebende Landschaft stellt die insgesamt 2,15 ha große Grünfläche die naturschutzfachliche Kompensation des damaligen Eingriffs durch das inzwischen errichtete Baugebiet sicher.

Sofern das zentral im Ort gelegene Plangebiet zukünftig der baulichen Nachverdichtung zugeführt wird, ist mit der erforderlichen *1. Änderung des Bebauungsplanes Westlich der Bahnhofstraße I* auch die Kompensation eines Teilbereiches seiner bisherigen Ausgleichsfläche nachzuweisen.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und die allseits eine Umbauung aufweist.

Durch die geplante bauliche Ergänzung auf einer innerörtlichen Brachfläche wird eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang planungsrechtlich dem *Innenbereich* zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt. Der Bebauungsplan umfasst gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine maximal überbaubare Grundfläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt 1.603 m² (4.007 m² (Mischgebiet) x 0,4 (max. GRZ); wobei die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

Diese beträgt damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung entsprechender Schutzgebiete ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen.

Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, die teilweise genutzt werden:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird die *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Auf die *frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden* gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der *Umweltprüfung* gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche *Eingriffsregelung keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

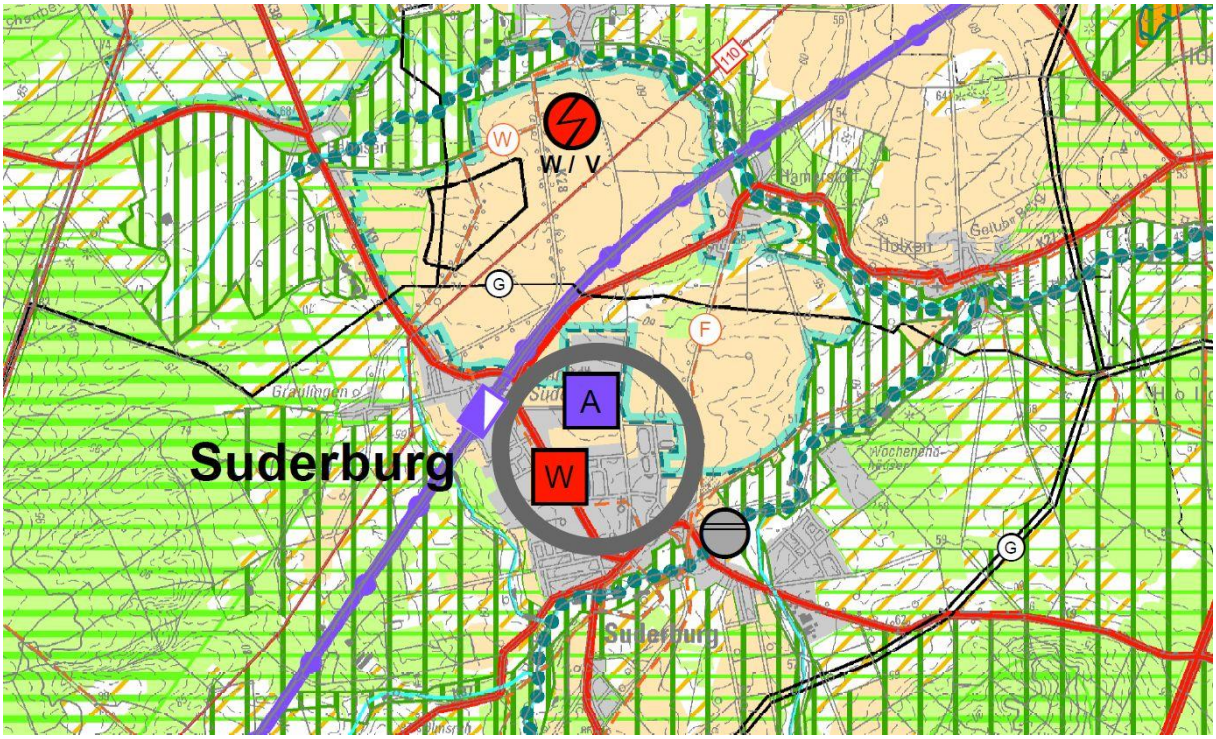
Aus diesem Grunde sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen).

Unbeeinträchtigt davon ist aber der Artenschutz gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten. Da die überplante Fläche bislang als Ausgleichsfläche in Folge des Eingriffes in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* definiert ist, ist hierfür außerdem eine entsprechende Kompensation zu gewährleisten (vgl. Kap. 3 und 6.6).

3 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2019 für den Landkreis Uelzen ist der beplante Bereich - wie die gesamte Gemeinde Suderburg - als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet. Suderburg ist dabei als Grundzentrum deklariert und weist zudem die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten auf.

Das Gemeindegebiet ist durch mehrere Vorranggebiete Hauptverkehrsstraßen an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Dazu zählt auch die das Plangebiet erschließende *Bahnhofstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 9. Auch die elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke und der Bahnhof sind als Vorranggebiete ausgewiesen. Weitere Vorranggebiete sind für die Windenergienutzung und mit der Kläranlage verzeichnet; zudem sind so wichtige Gasleitungen sowie Rad- und Wanderwege dargestellt. Für die landschaftliche Erholung schließt sich im Westen ein weiteres Vorranggebiet an; und auch in den linienhaft punktierten Biotopverbunden entlang der Fließgewässer müssen sich sämtliche raumbezogene Planungen den konkreten Maßgaben des Vorranggebietes unterordnen.



Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Uelzen; 2019 (ohne Maßstab)

Dagegen leiten sich bezüglich der Vorbehaltsgebiete keine verbindlichen Empfehlungen ab, was z.B. die als *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* ausgewiesenen Flächen im Norden und Osten von Suderburg betrifft. Vielfach sind diese gleichzeitig als Vorbehaltsgebiete für die Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes gekennzeichnet. Und auch die nahe zum Plangebiet liegenden Waldflächen sind als Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Der in seiner 29. Änderung vorliegende **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Suderburg stellt die drei dörflichen Kerne von Suderburg entsprechend der hier ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung überwiegend als *gemischte Bauflächen* (gem. § 1 BauNVO) dar. Da für den Bereich der Altdörfer nur vereinzelt Bebauungspläne bestehen, richtet sich in diesen Bereichen eine ergänzende Bebauung weitgehend gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die einst prägende landwirtschaftliche Nutzung ist nur noch auf einigen Hofflächen gegeben.

Nachdem die bauliche Entwicklung östlich der Bahnhofstraße weitgehend abgeschlossen wurde, verlagerte sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich im westlichen Anschluss. Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan *Westlich der Bahnhofstraße* sind hier in den vergangenen 20 Jahren in mehreren Abschnitten zahlreiche jüngere Baugebiete entstanden, für die rechtskräftige Bebauungspläne bestehen. Entsprechend der bestimmenden Nutzungsart sind diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überwiegend als *Allgemeine Wohngebiete* entwickelt worden, was der Darstellung als *Wohnbauflächen* im Flächennutzungsplan entspricht. Unter Berücksichtigung der insbesondere im Verlauf der *Bahnhofstraße* und der Straße *In den Twieten* vorhandenen und ergänzend geplanten Betriebe und Einrichtungen sind aber auch Teilbereiche als *gemischte Bauflächen dargestellt*, was auf Ebene der Bebauungspläne in den meisten Fällen die Ausweisung von *Mischgebieten* nach sich zog.

Das Plangebiet ist in der seit 1998 rechtskräftigen 17. Änderung als *Öffentliche Grünfläche* dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die bisherige Darstellung steht aber der Intention der geplanten Änderung bzw. der baulichen Entwicklung entgegen, so dass der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann in diesem Fall gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes (ggfs. im Wege einer Berichtigung) in einem nachfolgenden Verfahren (mit) vorgenommen werden.

Die Darstellung als *Öffentliche Grünfläche* liegt auch der bisherigen Festsetzung im **Bebauungsplan** *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße* I zu Grunde. Dieser wurde 1999 mit dem Ziel aufgestellt, den bis dahin landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der vorhandenen Altbebauung an der *Bahnhofstraße* im Osten und der auf den gleichnamigen Bebauungsplan basierenden Wohnsiedlung *Tannrähm* im Westen einer Wohnbebauung zuzuführen.

Das insgesamt ca. 7,7 ha große Baugebiet weist entsprechend ein rd. 4,5 ha Fläche umfassendes *Allgemeines Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) auf, das bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 700-800 m² bis zu 55 Baugrundstücke ermöglicht. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise als Einzel- oder als Doppelhaus, wobei max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude möglich sind. Gleichzeitig

sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 beschränkt die überbaubare Fläche; wobei in den Abstandsflächen lediglich max. 6 m² Grundfläche umfassende Gartenhäuser zulässig sind. Die auf 3,8 m beschränkte Traufhöhe bringt eine geringe Höhenentwicklung mit sich. Weitergehende gestalterische Vorgaben in Form einer *Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung* sind nicht definiert.

Um die Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gering zu halten, wurde für die privaten Grundstücke ergänzend die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück, die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien und das Anpflanzen von einem Laubbaum oder Obstgehölz als Hochstamm pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Auch im Verlauf der Verkehrsflächen sind einzelne Baumstandorte vorgenommen worden, die außerdem zu einer Gliederung des Straßenraumes beitragen. Überdies wurden in dem Bebauungsplan *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* eine ausgedehnte *Öffentliche Grünfläche* festgesetzt. Als Obst- oder Laubbaumwiese stellt diese am nördlichen Rand einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft dar, die gleichzeitig eine Biotop-Verbindung bis in den Ortskern schafft. Zudem wurden hier ein öffentlicher Spielplatz und ein Überlauf- bzw. Versickerungsbecken für den Hochwasserschutz integriert.

Im Rahmen der Bilanzierung zum Eingriff in den Naturhaushalt und zur erforderlichen Kompensation wurde bereits im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes festgestellt, dass die als Ausgleichsfläche festgesetzte *Öffentliche Grünfläche* bei einer Gesamtfläche von 2,151 ha einen Überhang von 4.260 m² aufweist, der somit für einen zukünftigen Kompensationsbedarf zur Verfügung steht.

Planzeichnung Bebauungsplan *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* mit markiertem Änderungsbereich

Während etwa die westliche Hälfte der *Öffentlichen Grünfläche* gem. den Vorgaben der Textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 hergestellt wurde, musste die Realisierung der östlichen Hälfte bislang aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit unterbleiben.

Durch die mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Nutzungsänderung wird das 4.007 m² große Flurstück 171/1 allerdings zukünftig nicht mehr als Ausgleichsfläche zu Verfügung stehen. Dieser Flächenverlust kann jedoch mit Verweis auf den o.a. Überhang an Kompensationsfläche (4.260 m²) innerhalb der gesamten *Öffentlichen Grünfläche* ausgeglichen werden.

4 Flächenbilanz

Bereich	***Fläche***	***versiegelt***	***unversiegelt***
Mischgebiet MI (mit GRZ 0,4; max. Versiegelung mit Faktor 0,6):			
	4.007 m²	*2.404,2 m²*	*1.602,8 m²*
Plangebiet gesamt:			4.007 m²

5 Nutzungsbeispiel

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als *Öffentliche Grünfläche* dar, was eine entsprechende Konkretisierung im bisher bestehenden Bebauungsplan nach sich zog. Die vorliegende 1. Änderung zielt dagegen auf eine städtebauliche Nachverdichtung und funktionale Weiterentwicklung der Suderburger Ortsmitte ab. Diese ist nach zahlreichen baulichen Ergänzungen zwischen den ehemaligen Siedlungskernen Oldendorf und Suderburg im Süden sowie Graulingen im Norden mittlerweile im Bereich des Straßenzuges der *Bahnhofstraße* und im Zuge der Straße *In den Twieten* auszumachen.

Mit Rathaus, Senioreneinrichtungen, Hochschule und Studentenwohnheimen, Standorten des Einzelhandels und zahlreichen weiteren Gewerbebetrieben und Dienstleistungsanbietern sind hier für das Grundzentrum bereits wesentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der *Bahnhofstraße*, über die auch die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung erfolgt, wird dem Plangebiet eine entsprechende Nutzungsoption zuteil. Damit unterscheidet sich diese Fläche deutlich von dem Gebietscharakter des ursprünglichen Baugebietes, der im Rahmen des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* zur Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* gem. § 4 BauNVO führte.

Auf Grund der geplanten Gebietstypik ergibt sich für das Plangebiet hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung die Ausweisung als *Mischgebiet* (MI) nach § 6 BauNVO. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), muss hier der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst und geändert werden (§ 13 a Abs. 2 BauGB).

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gleichberechtigte Neben- und Miteinander von Wohnen und Gewerbe ist dabei gebietsprägend, wobei ungeachtet des gegenüber einem *Allgemeinen Wohngebiet* geminderten Schutzes der Wohnruhe die Rücksichtnahme auf die Wohnfunktion stets geboten sein muss. Im Plangebiet sollen somit neben dem Wohnen mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in *Mischgebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung dieser Nutzungen soll eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als

heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen* oder beim *Allgemeinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Aufgrund der begrenzten Flächengröße des Plangebietes werden aber Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Um zudem die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken insbesondere während der Ruhezeiten nicht zu beeinträchtigen, werden die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale, …) sind damit insgesamt nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Grundflächenzahl</u>

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Für das *Mischgebiet* wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Dieses entspricht etwa dem Faktor der Versiegelung in den umgebenden Mischgebieten bzw. den anderen baulichen Strukturen im Zuge der *Bahnhofstraße*. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,6 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Mindestens 40 % des jeweiligen Baugrundstückes sind danach von einer Bebauung freizuhalten, so dass auch das zukünftige Mischgebiet eine hinreichende Begrünung aufweisen wird.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Einhundert (bis zum maximalen Faktor von 0,6) überschritten werden. Diese grundsätzliche Regelung wird im Bereich des Baugebietes als auskömmlich angesehen und bedarf deshalb keiner weiteren Festsetzung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene

Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist. Eine übermäßige Versiegelung der Grundflächen ist unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen nicht ableitbar und nicht erwünscht.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 oder mehr hat und dessen Deckenunterseite gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Plangebiet als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich die neuen Gebäude – im Zusammenhang mit der maximalen Höhenentwicklung - an der umgebenden Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen einfügen können. In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Innerhalb des Mischgebietes ist gegenüber der Grundflächenzahl keine Verdoppelung, sondern lediglich eine Erhöhung um 50 % geplant. Damit wird einerseits dem innerhalb der Ortsmitte bzw. entlang der *Bahnhofstraße* verdichteten Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung eingeschränkt bleibt.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden die maximale First- und Traufhöhe für die neuen baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. zu starke Abweichungen in den Proportionen voneinander zu vermeiden.

Die Firsthöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche der erschließenden *Bahnhofstraße* gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Für die Bebauung mit geneigten Dächern wird im Plangebiet eine Firsthöhe von 10 m festgelegt. Dabei erfolgt eine Orientierung an den Gebäuden auf den umgebenden Grundstücken mit ihren geneigten Dächern. Durch die Höhenvorgabe wird die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke beschränkt sowie die zusätzliche Verschattung im Bereich angrenzender Grundstücke vermieden, so dass deren Wohnqualität möglichst uneingeschränkt gewahrt bleibt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im kleinflächigen Plangebiet etwas unterhalb der max. Gebäudehöhen auf den benachbarten Grundstücken mit den teilweise großvolumigen Gebäuden orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachkonstruktion und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche der erschließenden *Bahnhofstraße* gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Der Bezug auf die Unterkante der Dachkonstruktion leitet sich dabei aus dem Ansatz ab, eine sichtbare Fassadenhöhe von max. 6,5 m gewährleisten zu wollen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das *Mischgebiet* wird die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken – insbesondere auch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes - entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten übermäßigen Verdichtung des Baugebietes führen.

Weitere Maßgaben zur Bauweise werden nicht definiert, so dass gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Mit Verweis auf die beabsichtigte Verdichtung wird zudem auch die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet nicht begrenzt; die geringe Dimension des Baugebietes und die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen keine übermäßige Anzahl, die sich von den umgebenden Strukturen in der *Bahnhofstraße* abheben würden.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden ausreichend Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Der Abstand zu angrenzenden öffentlichen oder privaten Flächen ist dabei im Osten auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. In Richtung Norden, Süden und Westen sind die Baugrenzen dagegen mit einem Maß von 5 m definiert, um zur Pflanzfläche im Norden, zur angrenzenden Bebauung im Süden und dem Baumbestand im Westen mit der zukünftigen Bebauung einen angemessenen baulichen Abstand zu erzielen.

Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke insbesondere gegenüber dem öffentlichen Raum. Um aber eine gestalterische Beeinträchtigung der Straßenräume und der benachbarten Grundstücke durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die

nach der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, in diesen Bereichen (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt. Ausgenommen sind dabei befestigte Zufahrten und Zugänge sowie Einfriedungen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3). Entsprechende Anlagen sind dagegen im Bereich der nördlichen Abstandsfläche möglich, die von der Fläche mit Festsetzungen für eine Bepflanzung umgeben ist. Hier wird durch die umgebende Bepflanzung die gewünschte Abschirmung zur umgebenden öffentlichen Freifläche gewährleistet.

6.5 Garagen und offene Kleingaragen

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zum angrenzenden Straßenraum der *Bahnhofstraße* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Damit wird erreicht, dass auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der Verkehrsfläche abgestellt werden kann (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4). So wird die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert.

Mit gleicher Begründung wird für die zukünftigen Grundstücke ergänzend eine Mindestanzahl von Stellplätzen bestimmt. Danach sind im *Mischgebiet* für jede geschaffene Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5).

6.6 Grünordnung

Am nördlichen Rande des Plangebietes wird im Übergangsbereich zu der umgebenden Kompensationsfläche eine 3 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Damit soll zu der nördlich verbleibenden *Öffentlichen Grünfläche* des ursprünglichen Bebauungsplanes eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes hergestellt werden.

Diese kann eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entwickeln und schirmt die Ausgleichsfläche gegenüber möglichen Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet ab. Die Pflanzung ist spätestens in der zweiten dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode herzurichten. Bei Abgang von Pflanzen wird auf den Ersatz durch standortgerechte Sträucher verwiesen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6).

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von weiteren Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap. 8 Empfehlungen).

Bereits in den Kap. 1 und 3 wurde erläutert, dass das Plangebiet dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* einen als *Öffentliche Grünfläche* definierten Bereich überplant, der bisher als Ausgleichsfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt diente. In Kap. 3 wurde dazu angeführt, dass der Verlust dieser insgesamt 4.007 m² großen Teilfläche, die zukünftig als *Mischgebiet* zur Verfügung stehen soll, durch den Flächenüberhang der bestehenden Ausgleichsfläche von insgesamt 4.260 m² im Bereich der ausgewiesenen *Öffentlichen Grünfläche* kompensiert werden kann.

Der im Rahmen der ursprünglichen Beplanung des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* ermittelte Flächenüberhang (vgl. zugehörige Begründung, Kap. 4 *Auswirkungen und Vertretbarkeit der Planung*) steht somit für keinen weiteren Kompensationsbedarf mehr zur Verfügung (vgl. Hinweise Nr. 4).

6.7 Textliche Festsetzungen

1 Innerhalb des *Mischgebietes* sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO nicht zulässig. Gleichfalls sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2 Innerhalb des *Mischgebietes* darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 10,0 m betragen. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Unterkante Dachkonstruktion) und dem Bezugspunkt darf max. 6,5 m betragen. Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche der erschließenden *Bahnhofstraße*.

3 Zu den im Westen, im Süden und im Osten angrenzenden Flächen ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie zum Straßenraum der *Bahnhofstraße* einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

5 Innerhalb des *Mischgebietes* sind für jede geschaffene Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu schaffen.

6 Innerhalb der Fläche zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m) ist spätestens in der zweiten der den Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und anschließend durch die jeweiligen privaten Eigentümer zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unterhaltung der Pflanzfläche zu der umgebenden Fläche muss gewährleistet sein.

7 Hinweise

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen, der Terrassen, der Hofzufahrten und Stellplätze über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben.

3 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes in den befestigten Straßenrandbereichen der *Bahnhofstraße* aufgestellt und nach ihrer Entleerung wieder auf das Grundstück zurückgeholt werden.

4 Der im Rahmen der ursprünglichen Beplanung des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I* ermittelte Überhang an Kompensationsfläche (vgl. zugehörige Begründung, Kap. 4 *Auswirkungen und Vertretbarkeit der Planung*) steht nicht mehr zur Verfügung.

8 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus silvatica), Esche (Fraxinus exelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Bergulme (Ulmus glabra), Flatterulme (Ulmus laevis), Feldulme (Ulmus minor), Walnuss (Juglans regia).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitterpappel/Espe (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyraster), Silberweide (Salix alba), Salweide (Salix caprea), Bruchweide (Salix fragilis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildapfel/ Holzapfel (Malus silvestris).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Zweigr. Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Liguster (Ligustrum vulgare), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhlicher Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Weinrose

(Rosa rubiginosa), Heckenrose (Rosa corymbifera), Kleinblütige Rose (Rosa micantha), Filz-Rose (Rosa tomentosa).

Artenliste 4:

Obstbäume, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume)

9 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art. 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Gebäudestellung und Dachneigung aus.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Zentrum der Ortslage von Suderburg soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung im Zuge der *Bahnhofstraße* ist einerseits durch die in traditioneller Bauweise errichteten, ehemals landwirtschaftlich ausgerichteten Altbauten geprägt. Diese wurden zudem durch teilweise großvolumige gewerbliche Bauten ergänzt. Andererseits ergibt sich eine markante Prägung durch die in den vergangenen 20 Jahren entstandene, kleinteiligere Wohnbebauung.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls würden durch eine entsprechende Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind deshalb in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die Größe und die Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Suderburg das steile Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. Flachdächer bzw. entsprechend kubusförmige Baukörper werden dagegen als nicht dorftypische Gestaltungselemente auch im neuen Baugebiet für die Hauptgebäude als nicht zulässig erklärt.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20 Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im Altdorf flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder grauen Faserzementwellplatten verwendet.

Für geneigte Dächer über den Hauptgebäuden ergibt sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachfläche gestalterisch wirksam auszubilden. Deshalb sollten die Neubauten als Hauptgebäude auch im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 20° bis 40° aufweisen. Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen aufgrund ihrer untergeordneten gestalterischen Wirkung aber nicht unter diese Vorgabe.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des alten Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Allerdings verbinden sich damit Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines nassen Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortsuntypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Sie stellen die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Putzfassaden sowie Verkleidungen aus Materialien, die ande-

re Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I – 1. Änderung* der Gemeinde Suderburg.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 20° und 40° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Vorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

2.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gebäudeumfeld

Bauliche Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,2 m bezogen auf den obersten Punkt der vor dem Grundstück ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 1 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I – 1. Änderung*, Gemeinde Suderburg, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

10 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss von Suderburg an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über die CU – Netz, Celle – Betriebsverwaltung Uelzen und wird für das Plangebiet ausgehend vom öffentlichen Straßenraum *Bahnhofstraße* gewährleistet.

Zu den Möglichkeiten und Grenzen einer Erdwärmenutzung wird auf den vom Niedersächsischen Umweltministerium eingeführten *Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen* vom 23.10.2012 verwiesen, der als Heft 24 der Schriftenreihe *GeoBerichte* veröffentlicht worden ist und im Internet-Auftritt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eingesehen und auch als pdf-Datei kostenlos heruntergeladen werden kann.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die CU – Netz, Celle – Betriebsverwaltung Uelzen. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet ausgehend vom öffentlichen Straßenraum der *Bahnhofstraße*. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen soll frühzeitig mit dem Versorger abgestimmt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen sind die Trassenführungen zu berücksichtigen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist über den flankierenden Straßenraum der *Bahnhofstraße* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben erhalten; von hier aus erfolgt eine Verlegung in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Für die weitere Erschließung ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Di-

mensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die Breitbandversorgung wird über die Telekom-Leitung im Zuge der *Bahnhofstraße* ermöglicht.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserversorgungszweckverband Uelzen (WVU). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der *Bahnhofstraße* ermöglicht.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch den WVU im Plangebiet gewährleistet. Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Der Abstand zum nächst gelegenen Hydranten soll eine Entfernung von 120 m nicht überschreiten. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüferin des Landkreises herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband Uelzen betriebene Schmutzwasserkanalisation im Zuge der an das Plangebiet angrenzenden *Bahnhofstraße*. Damit die Erschließung durchgeführt werden kann, wird der Abwasserzweckverband pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Oberflächenwasserbeseitigung

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen, der Terrassen, der Hofbefestigungen und der Stellplätze über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben (vgl. Hinweise Nr. 2).

Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 138 zu berücksichtigen ist. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Uelzen abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen und wird für das Plangebiet im Zuge der *Bahnhofstraße* sichergestellt. Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Seitenbereich der *Bahnhofstraße* bereitzustellen. Der An- und Abtransport von den entsprechenden Anliegergrundstücken muss durch die jeweiligen Anlieger vorgenommen werden (vgl. Hinweise Nr. 3).

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum; es ist ein Verkauf an einen (oder mehrere) privaten Investor(-en) geplant. Das Grundstück kann ausgehend von der *Bahnhofstraße* verkehrlich als auch mit der leitungsgebundenen Infrastruktur erschlossen werden. Für die Gemeinde ergibt sich kein baulicher Handlungsansatz und damit auch keine Kostenbeteiligung.

12 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suderburg am __.__.2020 gefasst und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2020.

Der Verwaltungsausschuss hat dem Planentwurf mit Örtlicher Bauvorschrift und mit Begründung am __.__.2020 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom __.__.2020 – __.__.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Suderburg den Bebauungsplan *Baugebiet westlich der Bahnhofstraße I - 1. Änderung mit Örtlicher Bauvorschrift* und mit seiner Begründung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2020 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Uelzen. Damit ist dieser Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift in Kraft getreten.

Suderburg, den __.__.2020

_____

Bürgermeister Siegel