

## Verfahren

# Bebauungsplan „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf den Bebauungsplan „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13b i. V. m § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung vom Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemeinde Suhlendorf, den gez. Der Bürgermeister  
.....

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Suhlendorf, den gez. Der Bürgermeister  
.....

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 14.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.04.2022 bis 18.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Suhlendorf, den gez. Der Bürgermeister  
.....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Suhlendorf, den gez. Der Bürgermeister  
.....

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

Gemeinde Suhlendorf, den Der Bürgermeister  
.....

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ ist:

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Suhlendorf, den Der Bürgermeister  
.....

### Plangrundlage

Karte: ALK 2021, Maßstab 1:1000, Gemeinde Suhlendorf, Gemarkung Suhlendorf, Flur 1  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den gez. Katasteramt Uelzen  
.....

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den gez. Planverfasser  
.....

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren** während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

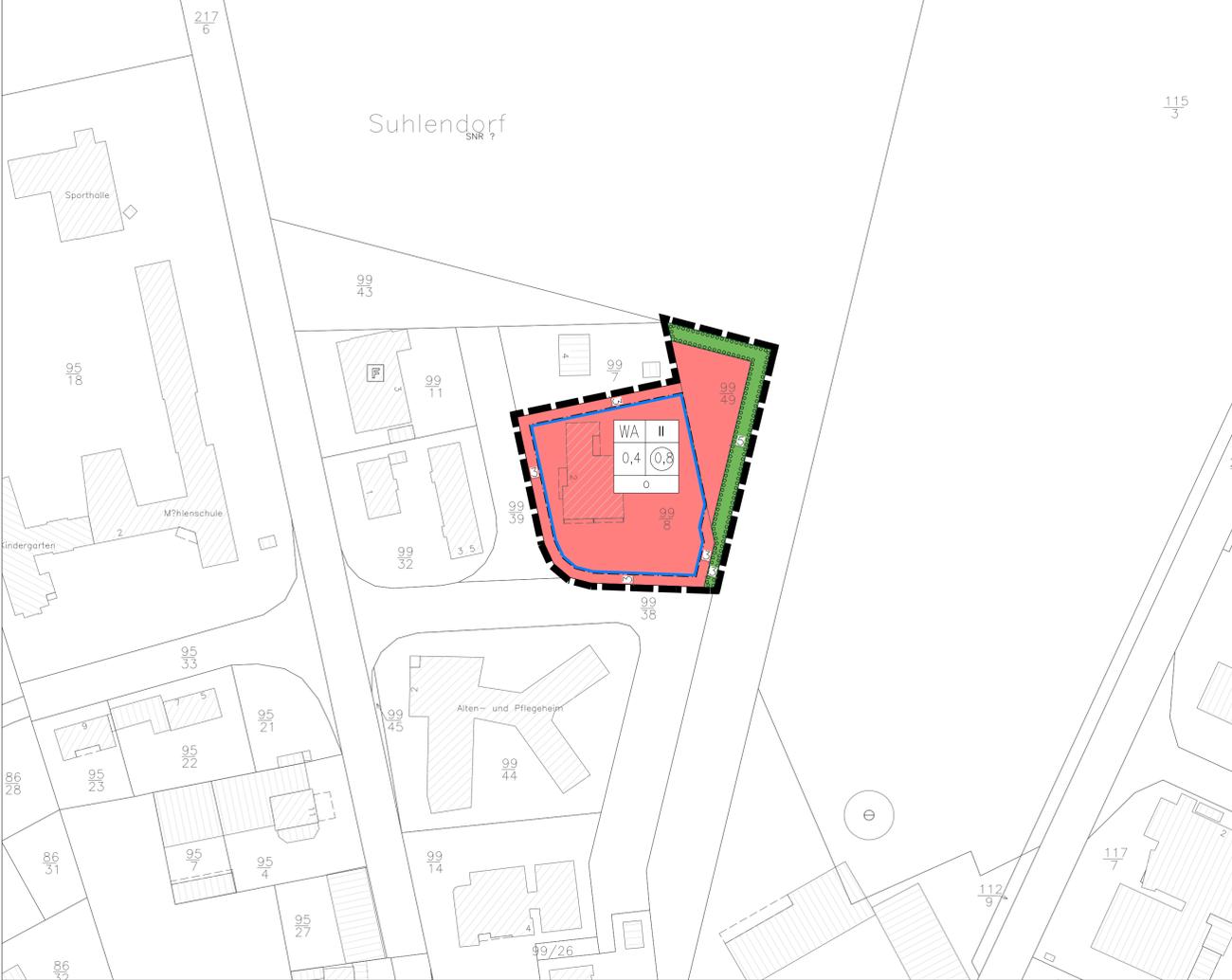
**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist;

**Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2021)  
Gemeinde Suhlendorf, Gemarkung Suhlendorf, Flur 1  
Stand: 26.10.2021



# Gemeinde Suhlendorf

## Landkreis Uelzen

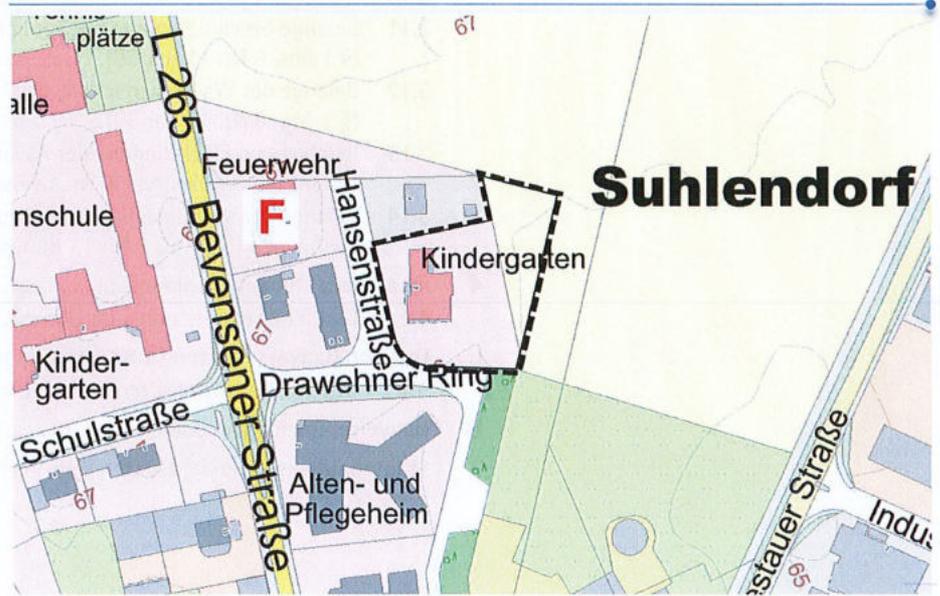


Begründung

Bebauungsplan

„Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“

Aufstellung im Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB



Bildquelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Satzungsfähige Unterlage

Stand: 08/2022

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Mail info@p3-plan-partner.de

<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Planziele und Abwägung der berührten Belange</b> .....	<b>7</b>
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	9
3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	9
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	9
3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	9
3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	10
3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	10
3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	15
3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	16
3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....	16
3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	17
3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	17
3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	18
3.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	18
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>18</b>
4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick.....	20
<b>5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung</b> .....	<b>21</b>
5.1 Örtliche Bauvorschriften im Überblick.....	22
<b>6 Hinweise, Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>22</b>
<b>7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren</b> .....	<b>23</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Gemeinde Suhlendorf beabsichtigt, ein bereits bebautes, ehemaliges Kindergarten-Grundstück zu Wohnzwecken umzunutzen sowie eine kleinflächige Arrondierung des Siedlungsraumes im Außenbereich für das Mehr-Generationen-Wohnen zu ermöglichen. Am nördlichen Siedlungsrand steht eine rd. 3.890 m<sup>2</sup> große Fläche für dieses Vorhaben zur Verfügung. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des konkreten, lokalen Wohnbaulandbedarfs gesichert.

Der demographische Wandel sowie die damit einhergehende ältere und abnehmende Bevölkerung bewirken eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen und veränderte Wohnraumbedürfnisse (kleinere Wohnungen, Barrierefreiheit). Die Gemeinde Suhlendorf steht damit vor der Aufgabe der Entwicklung von alternativen Wohnformen. Insofern besteht ein Handlungsbedarf.

#### Ziel

Mit der Baulandbereitstellung soll ein konkreter, in der Örtlichkeit gegebener Wohnbaulandbedarf gedeckt werden. Auf dem Grundstück besteht ein Gebäude, welches ehemals als Kindertagesstätte genutzt wurde und aktuell leer steht. Im Zuge der Planung soll das Gebäude saniert und zusätzlich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Mehrfamilienhäuser mit je zwei bis drei kleineren Wohneinheiten entstehen. Insgesamt ist die Nutzung als Mehrgenerationenwohnanlage geplant. Eine zugekaufte Ackerfläche dient als kleinflächige Arrondierung des Wohnumfeldes und damit des Siedlungsraumes und bietet ausreichend Raum, um das geplante Vorhaben in verträglicher Weise in den umliegenden Landschaftsraum einzubetten. Ein privater Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer und Projektentwickler.

Um das beschriebene Vorhaben zu realisieren, wird auf Bebauungsplanebene ein allgemeines Wohngebiet sowie eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

#### Planerfordernis

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde im Bereich der ehemaligen Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die Erweiterungsfläche als gemischte Baufläche. Im Bereich der ehemaligen Kindertagesstätte besteht der Bebauungsplan „Ortskern“, der mit der vorliegenden Planung teils überplant wird.

Zur Abdeckung des Wohnbaulandbedarfs ist somit die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete geboten. Zudem muss dementsprechend die Darstellung im Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche geändert werden. Dies erfolgt auf dem Wege der Berichtigung nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

### 2 Planungsgrundlagen

#### Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ wurde beschlossen. Am 11.10.2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch den Beschluss im Verwaltungsausschuss, am 12.10.2021 durch den Beschluss des Gemeinderates Suhlendorf.

#### Alternativenprüfung

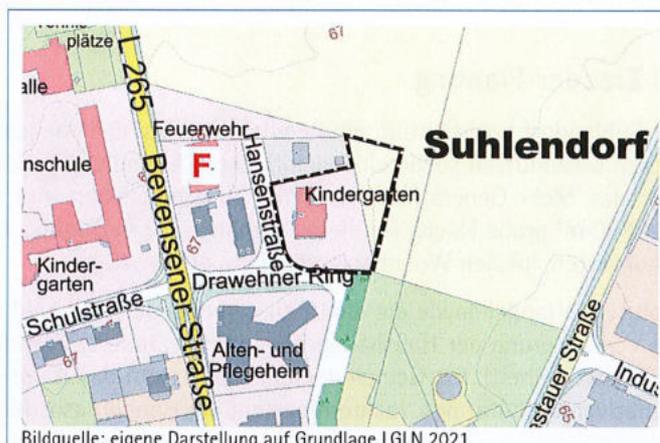
Für eine Alternativenprüfung besteht kein tragfähiger Spielraum, da es sich um einen lokalen Bedarf handelt, der auf die gewählte Lage angewiesen ist. Da die Lage für eine Erweiterung der Wohnbauentwicklung im Ortskern geeignet ist, soll sie entwickelt werden.

#### Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortskern in Ortsrandlage von Suhlendorf. Nördlich grenzt die offene Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 99/50 (ehemals Flurstücke 99/8 und 99/49), Flur 1 der Gemarkung Suhlendorf und weist insgesamt eine Größe von rd. 3.890 m<sup>2</sup> auf. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 bestimmt. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Abb. 1 Übersichtsplan – Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bildquelle: eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

- Im Norden und Osten durch die Flurstücksgrenzen des Flurstücks 99/50, Flur 1 der Gemarkung Suhlendorf
- Im Süden durch die Flurstücksgrenzen des Flurstücks 99/38, Flur 1 der Gemarkung Suhlendorf
- Im Westen durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 99/39 und 99/7, Flur 1 der Gemarkung Suhlendorf

Verfahren nach  
§ 13b i. V. m.  
§ 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der Flächen überplant, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in seinem Geltungsbereich umfasst weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbaufläche, es werden im Wesentlichen Wohnnutzungen zugelassen.

Auch werden die weitergehenden Anforderungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, besondere Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel 3.7), Pflichten zur Vermeidung von Unfällen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht erkennbar.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind somit gegeben.

Land – LROP

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt, dass insbesondere dort die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sichergestellt werden kann. Innerhalb der Gemeinde Suhlendorf befindet sich eine ausreichende Anzahl an Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Demnach werden mit der vorliegenden Planung die Vorgaben des LROP berücksichtigt.

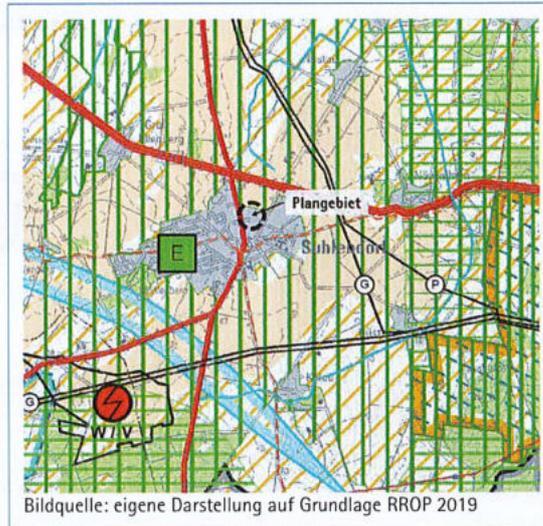
Seit Dezember 2020 liegt die **Entwurfssfassung eines neuen Landesraumordnungsprogramms**<sup>2</sup> für Niedersachsen vor. Es ergeben sich keine Änderungen bezogen auf die dargelegten Ziele, die in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Grundsatz 02

2 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Entwurfssfassung vom Dezember 2020

Kreis – RROP

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen, 2019



Bildquelle: eigene Darstellung auf Grundlage RROP 2019

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm Uelzen (RROP)**<sup>3</sup> wird der Gemeinde Suhlendorf die standortbezogene Entwicklungsaufgabe Erholung zugesprochen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs (FNP).

Die Gemeinde sowie der Geltungsbereich sind verkehrlich gut angebunden. Nördlich verläuft die B 71 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße. Durch den Ortskern verläuft die Straße *Marktplatz* als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Nördlich geht sie über in die *Bevensener Straße*, südlich in die *Bodenteicher Straße*.

In der beschreibenden Darstellung heißt es: „In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher unbebauter Flächen im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits abgesicherten Flächen, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben.“<sup>4</sup> Mit der vorliegenden Planung soll die im Geltungsbereich vorhandene, nicht mehr genutzte Kindertagesstätte umgenutzt werden. Die vorhandene Bausubstanz soll saniert und zu Wohnzwecken bzw. als Mehrgenerationenwohnanlage genutzt werden. Geringfügig kommt es zu einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von rd. 1.080 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist bereits im FNP als Baufläche und im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Langfristig soll der Bereich demnach entwickelt werden.

Weiterhin legt das RROP fest, die Siedlungsentwicklung durch die Bauleitplanung in Bereiche zu lenken, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist.<sup>5</sup> Der Geltungsbereich wird/wurde bereits intensiv genutzt. Die Flächen im Außenbereich dienen der Landwirtschaft und unterliegen einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Die Flächen im Innenbereich sind bereits durch das Gebäude einer ehemaligen Kindertagesstätte bebaut. Siedlungsgehölze, die sich um das Gebäude befanden, wurden bereits entfernt. Insgesamt weist der Geltungsbereich nur wenige natürliche Strukturen auf und die ökologische Bedeutung für den Naturraum ist gering (siehe auch Kapitel 3.7).

Die Ziele des RROP stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Gemeinde – FNP

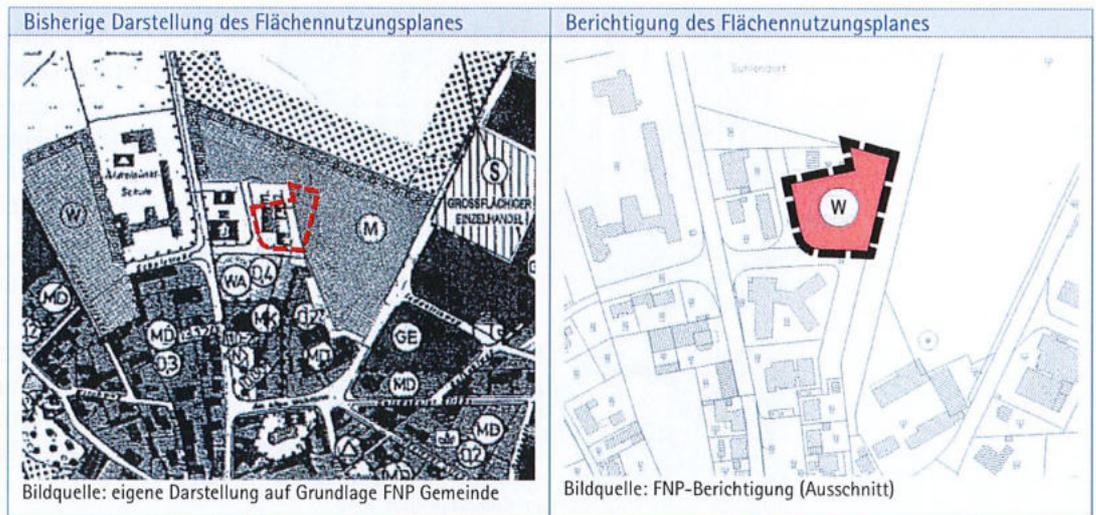
Bebauungspläne sind aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Suhlendorf stellt den Geltungsbereich teils als Gemeinbedarfsläche im Bereich der ehemaligen Kindertagesstätte sowie als gemischte Baufläche dar. Damit widerspricht die Planung den Darstellungen.

3 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, Landkreis Uelzen

4 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklungsprogramm für den Landkreis Uelzen, Ziel 01

5 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019, 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 07

Abb. 3 Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche

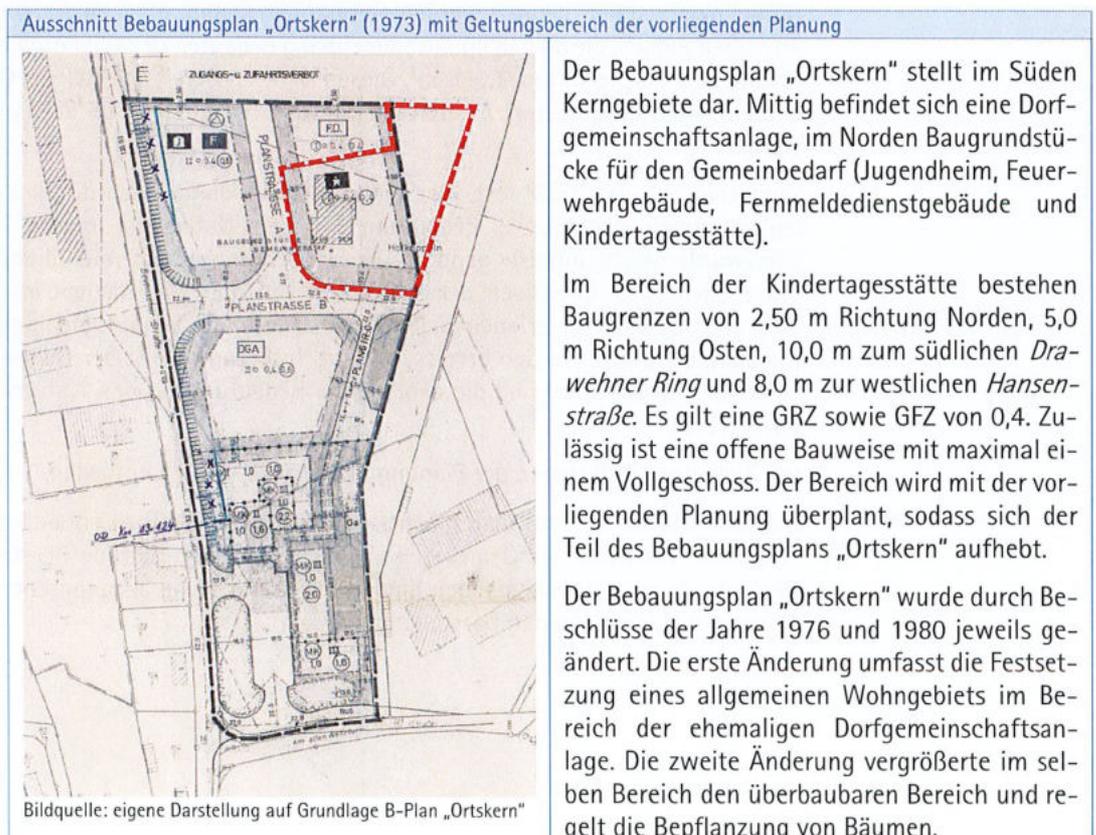


Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ wird der Flächennutzungsplan daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung stellt Wohnbauflächen dar.

Gültiges Baurecht

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Ortskern“**.

Abb. 4 Derzeit gültiges Baurecht



### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

#### Bestand

Im Plangebiet besteht ein Gebäude, welches ehemals als Kindertagesstätte diente. Umgrenzend befanden sich Gehölze, die bereits entfernt wurden. Kleinere Gehölze sowie Gestrüpp sind noch vorhanden. Der Norden und Osten des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Abb. 5 Plangebiet mit Umgebungsnutzungen (Bildquelle Luftbild: LGLN 2021)



Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns. Einrichtungen und Dienstleistungen wie Gebäude für die Lebensmittelversorgung oder Apotheken befinden sich in unmittelbarer Entfernung zum Ortskern und zum Geltungsbereich.

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Grundschule mit Sportanlage, daran angrenzend bestehen Flächen, die der Wohnnutzung dienen.

Die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.

#### Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“ ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Das ehemalige Kita-Gebäude soll erhalten, saniert und in Zukunft als Teil der Mehrgenerationenwohnanlage genutzt werden. Innerhalb des ehemaligen Kita-Gebäudes werden der aktuellen Planung nach vier Wohneinheiten für je ein bis zwei Personen sowie Gemeinschaftsräume entstehen. Weitere Wohneinheiten werden mit der Errichtung von voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäusern mit jeweils zwei bis drei Wohneinheiten für je ein bis zwei Personen oder durch Zusammenlegung für Familien (mit Kindern) geschaffen. Alle fünf, als Neubau errichteten Mehrfamilienhäuser werden in Reihenbauweise um das ehemalige Kita-Gebäude positioniert.

Als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum wird entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Grünfläche weist überwiegend eine Breite von 5 m auf und dient der Anpflanzung einer standortgerechten Strauch-Baumhecke.

Die Anfahrt des Gebietes erfolgt über den *Drawehner Ring* bzw. die *Hansenstraße*. Eine innere Erschließung des Plangebiets ist aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

#### Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

**Abb. 6** Tabellarische Übersicht über die berührten Belange (BauGB)

Baurecht	Begriff des Baurechts	Ergebnis
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

#### Immissionen / Gerüche

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Südlich in einer Entfernung von rd. 70 m besteht eine Hofstelle mit 16 Fleischrindern. Andere Wohnnutzungen im Umfeld befinden sich in geringerer Entfernung zur Hofstelle. Aufgrund der geringen Tierzahlen sind keine Konflikte bekannt. Demnach ist im Plangebiet mit keinen erheblichen Immissionen durch die benachbarte Hofstelle zu rechnen.

#### Immissionen / Lärm

Nahe dem Geltungsbereich verläuft in einer Entfernung von rd. 60 m die *Bevensener Straße* (L 265). Die Straße befindet sich auf Höhe des Plangebiets innerhalb der Ortschaft Suhlendorf, es gilt demnach eine Geschwindigkeitsbegrenzung von maximal 50 km/h. Die Verkehrsmengenkarte von Niedersachsen<sup>6</sup> liefert Informationen zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von Kraftfahrzeugen (Kfz) und Schwerverkehr (SV) im Jahresmittel. Die L 265 weist vergleichsweise geringe Verkehrsstärken von 1.600 Kfz und 100 SV pro Tag auf. Mögliche Lärmemissionen, die von den Fahrzeugen der *Bevensener Straße* ausgehen, können durch die vorhandene Bebauung an der *Hansenstraße* und dem *Drawehner Ring* abgeschirmt werden, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Gewerbliche bzw. industrielle Betriebe, die erheblich Lärm emittieren, sind in der näheren Umgebung nicht gegeben. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der *Hansenstraße* befindet sich das Gelände der freiwilligen Feuerwehr Suhlendorf. Lärm, der durch die Feuerwehrfahrzeuge entsteht, beschränkt sich auf eine temporäre Emittierung und ist daher als nicht erheblich einzustufen. Im gesamten Jahr 2021 kam es in der Gemeinde Suhlendorf zu lediglich 17 Einsätzen, an denen die freiwillige Feuerwehr beteiligt war.<sup>7</sup> Auch die Grundschule Mühlenschule Suhlendorf, die sich an der *Bevensener Straße* befindet, emittiert lediglich temporär Lärm (Pausenzeiten), der als nicht erheblich einzustufen ist.

6 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2015

7 Samtgemeinde Rosche – Freiwillige Feuerwehr Suhlendorf, Einsätze im Jahre 2021, URL: <http://www.feuerwehr-suhlendorf.de/>

Dem Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, stabiler Bevölkerungsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet leistet einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für einen spezifischen lokalen Bedarf für alternative Wohnformen. Lokale Bedarfe ergeben sich insbesondere daraus, dass der Anteil der älteren Bevölkerung auf dem Land stetig steigt und neue Wohnformen insbesondere für diese Altersgruppe geschaffen werden müssen. Durch die Planung einer Mehrgenerationenwohnanlage in Form von Mehrfamilienhäusern und Wohnungen für je ein bis zwei Personen und u. U. auch für Familien kann sowohl für die ältere Bevölkerung als auch für die jüngere Bevölkerung Wohnraum geschaffen werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden durch die Planung berücksichtigt.

### 3.3 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der Kernbereich der Gemeinde Suhlendorf liegt in einer Entfernung von wenigen hundert Metern in südlicher Richtung. Es bestehen soziale und kulturelle Angebote in Form einer Kindertagesstätte, einer Schule sowie einem Jugendzentrum und Sportverein. Medizinische Einrichtungen, ein Alten- und Pflegeheim sind ebenfalls innerhalb der Ortschaft ansässig.

Infolge der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit voraussichtlich sechs Wohnhäusern und je zwei bis drei Wohneinheiten sowie gemeinschaftlich genutzter Wohneinheit ist nicht von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der zu grundsätzlich neuen Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse führt. Bei den innerhalb der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen kann von ausreichenden Kapazitäten ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen.

Um dennoch einen Beitrag zu den sozialen und kulturellen Bedürfnissen zu leisten, sollen in dem ehemaligen Kita-Gebäude neben Wohnräumen auch gemeinschaftlich zu nutzende Räume errichtet werden. Diese bieten Platz für Begegnungen, Aktivitäten und Veranstaltungen.

Besondere Abwägungserfordernisse bezogen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse ergeben sich im Planfall nicht.

### 3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortschaft Suhlendorf und kann größtenteils dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden. Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung und ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland für die lokale Nachfrage in Anbindung an den bestehenden Ortskern. Damit trägt die Planung zur Fortentwicklung der Gemeinde Suhlendorf bei. Die Weiterentwicklung der Wohnnutzung stimmt mit den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen überein.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht aktuell das ehemalige Kita-Gebäude, welches im Zuge der Planungen erhalten, saniert und als Teil einer Mehrgenerationenwohnanlage umgenutzt werden soll. Auf der umliegenden Fläche sollen fünf Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachlandschaften, zu Außenmaterialien oder zu spezifischen Farbgebungen sind regelmäßig dann geboten, wenn sich im Umgebungsbereich einheitliche Strukturen entwickelt haben, die weiterhin geschützt werden sollen. Dies ist in diesem Fall nicht gegeben. Das Plangebiet ist zu klein, als dass hier selbständig entsprechende Vorgaben städtebauliche Wirkung entfalten könnten. Es sind keine Festsetzungen zu einheitlichen Gestaltungsvorschriften im Plangebiet vorgesehen. Es kann dennoch davon ausgegangen werden, dass die Gebäude einheitlich gestaltet werden, da der Grundstückseigentümer gleichzeitig Projektentwicklung des gesamten Projekts ist und die Baumaßnahmen überwiegend zeitgleich und einheitlich ausgeführt werden sollen.

Um einen ansprechenden Übergang zur offenen Landschaft zu gestalten, werden Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Es wird eine private Grünfläche von überwiegend 5 m Breite mit Pflanzgebot festgesetzt. Der nördliche und östliche Plangebietsrand bestimmt die Ansicht auf den neuen Siedlungsrand in der Landschaft.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes können berücksichtigt werden.

#### Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

#### Archäologischer Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet archäologische Denkmalfunde zu erwarten sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar ist, können Funde auch nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

### 3.6 Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Tiere / Pflanzen

**Pflanzen** – Das Plangebiet wurde zum Großteil ehemals als Kindertagesstätte genutzt und steht seit rd. zehn Jahren leer. Es besteht demnach ein großes Gebäude, die umgebenden Flächen sind mit Grünstrukturen bewachsen. Große Gehölze wurden bereits entfernt. Es bestehen kleinere, junge Gehölze sowie Gestrüpp. Das Grundstück soll planiert und somit alle noch vorhandenen Grünstrukturen entfernt werden.

Der Nordosten des Plangebiets stellt sich als Ackerfläche dar und weist damit nur eine deutlich eingeschränkte ökologische Wertigkeit auf. Ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Mit der Überplanung der vorhandenen Grünstrukturen im Umfeld des Gebäudes sowie der Überplanung von Ackerbiotopen wird gleichwohl eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst. Die Planung stellt somit einen Eingriff in den Naturhaushalt gemäß Bundesnaturschutzgesetz dar. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Eingriffsfolgen durch die Entwicklung von Gartenbereichen im Verbund mit der Festsetzung zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke innerhalb der privaten Grünfläche im Wesentlichen ausgeglichen werden.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und den damit verbundenen Störeinflüssen (z. B. Störungen durch Bewegungsaktivitäten, Lärm, Licht, Haustiere insbesondere Katzen) und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs stattfindet, hat das Gebiet nur eine eher geringe ökologische Bedeutung für wildlebende Tierarten.



**Avifauna** – Die jungen Gehölze sowie das Gestrüpp können siedlungstoleranten Vogelarten Lebensraum bieten, ein Vorkommen geschützter Vogelarten, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten, ist jedoch nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Empfehlenswert ist die Entfernung der noch vorhandenen Grünstrukturen außerhalb der Brutphase der Avifauna vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres.

**Fledermäuse** – Gebäudebewohnende Fledermausarten können sich an dem bestehenden Gebäude aufhalten. Zwar soll die ehemalige Kindertagesstätte erhalten werden, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Gebäude modernisiert wird. Bei Reparaturen an den Außenwänden (z. B. Entfernung von Rissen und Spalten, neue Verkleidung) ist im Vorfeld zu prüfen, ob sich innerhalb möglicher Risse und Spalten Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden. Ein Hinweis dazu wurde in den Plan aufgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

**Amphibien** – Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Gewässer. Ein Vorkommen von Amphibien ist nicht zu erwarten.

Die Planung ermöglicht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Versiegelung von bis zu 60 % (GRZ von 0,4 mit Überschreitung von bis zu 50 %) der Grundstücke. Die übrigen Grundstücksbereiche dürfen nicht versiegelt werden. Hier ist vom Entstehen von gemeinschaftlichen Gartenbereichen auszugehen, in denen zwar regelmäßig auch nicht standortheimische Pflanzen gepflanzt werden, die aber trotzdem neue Habitate für die Flora und Fauna schaffen.

Im Bebauungsplan werden Gehölzpflanzungen einer Strauch-Baumhecke innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche befindet sich entlang der nördlichen sowie östlichen Planbereichsgrenze mit einer Breite von überwiegend 5 m und einer Fläche von rd. 470 m<sup>2</sup>. Ökologisch unverträgliche Gestaltungen wie Schottergärten werden über örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen. Die Vorgaben fördern im Zusammenwirken die Schaffung neuer Lebens- und Nahrungsräume für insbesondere Vögel und Fledermäuse.

Insgesamt gewichtet die Gemeinde Suhlendorf die Schaffung neuer, benötigter Wohnbaufläche höher, als den Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

#### Artenschutz

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse davon auszugehen, dass mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet der Planung nicht so weit entgegenstehen, dass sie undurchführbar werden könnte. Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden bei Einhaltung der Vorgaben nicht berührt. Die Planung ist mit den Anforderungen des speziellen Artenschutzes vereinbar.

Nicht immer vollständig auszuschließen ist, dass auch später bei der Umsetzung eines Bauvorhabens kleinräumig und temporär dennoch geschützte Tierarten auftreten können. Unzulässige Eingriffe in einen Artenbestand können bei der konkreten Bauausführung im vorliegenden Planfall vermieden werden. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sollten Bauarbeiten nach Möglichkeit außerhalb der Brutphase der Vögel durchgeführt werden.

**Fläche / Boden**

Das rd. 3.890 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp wird mittlere Pseudogley-Braunerde angegeben.<sup>8</sup> Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet.<sup>9</sup> Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet vor.<sup>10</sup>

Infolge der Bauleitplanung sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. bei einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Die Flächenausweisung erfolgt, da die Flächenreserven für Wohnbauvorhaben hinter der bestehenden Nachfrage zurückstehen und sonst keine ausreichende Deckung mit Wohnraum innerhalb der Gemeinde Suhlendorf gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet wird bereits Richtung Süden, Westen und teilweise Richtung Norden durch den Siedlungsraum begrenzt. Die Planung arrondiert kleinräumig den Siedlungsraum und nimmt eine Fläche in Anspruch, die bereits teilweise durch das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte bebaut ist. Das Gebäude soll nicht abgerissen, sondern als Teil der Mehrgenerationenwohnanlage genutzt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird minimiert, allerdings ist im Übrigen der Bedarf an Wohnbauland aus gemeindlicher Sicht vorrangig.

**Wasser**

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurück zu halten und zu versickern. Auch die Speicherung und Verwendung als Brauchwasser ist zulässig und wird empfohlen. Die vorherrschende Bodenart mittlere Pseudogley-Braunerde erlaubt grundsätzlich eine Versickerung.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Gewässer oder Wasserschutzgebiete.

Mit der vorgesehenen Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet wird mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht wesentlich gestört (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

**Luft / Klima**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen<sup>11</sup> wird die nördlich des Plangebiets verlaufende B 71 als immissionsökologisch relevanter Straßenabschnitt mit einer beidseitigen Verkehrsimmissionszone von 300 m dargestellt. Die Verkehrsimmissionszone stellt einen Bereich mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft dar und befindet sich knapp außerhalb des Geltungsbereichs. Aussagen zur lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebiets bzw. der näheren Umgebung trifft der Landschaftsrahmenplan nicht. Jedoch befindet sich der Geltungsbereich außerhalb eines Belastungsraumes am Rand der kleinen Gemeinde Suhlendorf. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass sich die lufthygienische Situation als wenig belastet darstellt.

Infolge der Planung wird der Geltungsbereich, der bereits teilweise bebaut und sich teilweise als offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, klimawirksam. Es können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima entstehen.

Insgesamt sind bei jeder Bebauung kleinklimatische Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten. Dies bezieht sich auf den Neubau von voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäusern einschließlich Nebenanlagen und weiteren versiegelten Flächen, nicht auf das bereits bestehende Gebäude, welches umgenutzt werden soll. Auf versiegelten Flächen ist teilweise von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Es können punktuelle Beeinträchtigungen für die umliegenden Flächen auftreten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das vergleichsweise kleinflächige Vorhaben in der Lage erhebliche Beeinträchtigungen auslösen wird. Auch negative Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsgebiete sind nicht anzunehmen. Es stehen weiterhin

8 Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK 50), NIBIS (2017)

9 Suchräume für schutzwürdige Böden (BK 50), NIBIS (2018)

10 Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsfälle), NIBIS (2000, 1998, 2015)

11 BMS-Umweltplanung: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan, 2012 – Karte 4: Klima und Luft

**Landschaftsbild / Ortsbild**

in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimateffekte zur Verfügung.

Kleinräumig können zudem von den im Plangebiet entstehende Grünstrukturen (private Grünfläche mit Festsetzung zur Pflanzung einer Strauch-Baumhecke, Gartenbereiche) gebietsinterne Ausgleichsfunktionen ausüben.

Der Ort Suhlendorf stellt sich als Rundlingsdorf dar, welches heute weitgehend besteht. Der eigentliche Dorfkern wurde bis heute „modern“ erweitert.<sup>12</sup> Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des historischen Dorfkerns am nördlichen Siedlungsrand. Demnach ist das Ortsbild zum einen durch den Siedlungscharakter von Suhlendorf geprägt, zum anderen durch den Offenlandcharakter, der durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Plangebiets besteht.

Das Ortsbild weist keine Besonderheiten auf und entspricht den durchschnittlichen Anmutungen älterer, ländlicher Bereiche in Ortsrandlage. Aktuell ist der Siedlungsrand im Übergang zur Landschaft teilweise durch Sträucher und kleinere Gehölze eingegrünt.

Die Planung verschiebt den Siedlungsrand des Ortes Suhlendorf minimal nach Nordost. Es ist von dem Entstehen von Gebäuden, Stellflächen und Gärten auszugehen. Gebäude sollen in Form von voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäusern entstehen, zudem soll das ehemalige Kita-Gebäude als Teil der Mehrgenerationenwohnanlage genutzt werden. Die getroffenen Festsetzungen regeln u. a. den Versiegelungsgrad, um eine möglichst hohe Durchgrünung zu fördern. Das Gebiet wird langfristig über die vorgesehenen Pflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche in Richtung der offenen Landschaft im Nordosten eingegrünt.

In der Gesamtheit wird die Planung zwar Veränderungen des Landschaftsbildes gegenüber dem heutigen Zustand auslösen, die jedoch in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten sind.

**Kultur-/ Sachgüter**

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

**Eingriff**

Eine **Vermeidung** von Eingriffen nach Naturschutzrecht ist im Vorfeld durch die Standortwahl erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden geschont. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist aus Sicht der Gemeinde nicht möglich und nicht sinnvoll. Angesichts des spezifischen lokalen Wohnbaulandbedarfs ist Inanspruchnahme des Kita-Grundstücks zu Wohnzwecken sowie die kleinräumige Erweiterung der Baufläche vorrangig. Der gewählte Standort bietet im Siedlungsumfeld eine verträgliche Entwicklungsmöglichkeit.

Eine **Minimierung** des Eingriffes wird durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- die Begrenzung des Versiegelungsgrades
- die Regelung der Oberflächenentwässerung über Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet bzw. ergänzend eine Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser; damit werden die wasserwirtschaftlichen Belange berücksichtigt und die allgemeine Grundwasserspende nicht nachteilig verändert
- ein Pflanzgebot einer Strauch-Baumhecke auf der festgesetzten privaten Grünfläche

Ein **Ausgleich** der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht vorgesehen. Die Eingriffe, die aufgrund der Planung ggf. zu erwarten wären, gelten im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

Die Belange der Umwelt sind im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

12 BMS-Umweltplanung: Landkreis Uelzen Landschaftsrahmenplan, 2012, Textbund

▪ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen.

▪ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

▪ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Der archäologische Denkmalschutz wurde durch einen allgemeinen Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden in den Plan aufgenommen.

▪ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch das entsprechende Fachrecht sichergestellt.

▪ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Das ehemalige Kita-Gebäude wird renoviert und modernisiert, sodass auch dieses Gebäude voraussichtlich den modernen energetischen Anforderungen entsprechen wird. Zudem lässt die Flachdachbauweise des ehemaligen Kita-Gebäudes Raum für die umfangliche Nutzung regenerativer Energien. Geplant ist außerdem die Errichtung von zwei Parkplätzen mit E-Ladestationen, die unter Umständen auch öffentlich genutzt werden können. Zu diesem Zweck werden Tankstellen im Plangebiet zugelassen.

Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

▪ **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen werden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

▪ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

▪ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

▪ **Auswirkungen der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)**

Es ergeben sich keine Auswirkungen.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

<b>Bauwirtschaft</b>	<p>■ <b>Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)</b></p> <p>Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes bzw. der Durchführung des geplanten Bauvorhabens positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft und für den Handel ergeben.</p>
<b>Landwirtschaft</b>	<p>■ <b>Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)</b></p> <p>Die Planung ermöglicht im Nordosten des Plangebiets die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnbauzwecken. Hierdurch wird eine Fläche von rd. 1.080 m<sup>2</sup> Größe der Landwirtschaft entzogen, die nach wie vor einen wichtigen Wirtschaftsfaktor der Region darstellt.</p> <p>Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird an diesem Standort als mittel angegeben.<sup>13</sup> Der Bodentyp Pseudogley-Braunerde ist aufgrund des möglichen Feuchtwechsels des Bodens als Ackerboden weniger geeignet.<sup>14</sup> Aus diesem Grund wird die gewählte Fläche durch die Gemeinde als geeignet gewertet. Auch wenn die Gemeinde Suhlendorf um einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Boden bemüht ist, erfordert der lokale Wohnbaulandbedarf die Ausweisung der Baufläche.</p> <p>Die Fläche wurde bereits von der Landwirtschaft veräußert. Es ist somit davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht gegeben ist. Angesichts der Kleinflächigkeit und der Lage mit nachgeordneter Bedeutung ist auch für die Landwirtschaft insgesamt keine wesentliche wirtschaftliche Rückwirkung zu erwarten.</p>
<b>Forstwirtschaft</b>	<p>Die Belange werden nicht berührt.</p> <p>■ <b>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)</b></p> <p>Die Belange werden nicht in besonderer Weise berührt.</p> <p>■ <b>Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)</b></p> <p>Die Belange werden nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.</p>
<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<p>■ <b>Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)</b></p> <p>Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Ausweitung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trinkwasser</b> – Wasserversorgungsträger ist der Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen (WVU).</li> <li>• <b>Löschwasser</b> – Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Grundschatz) kann aus der Gesamtwasserversorgungsanlage über das Leitungsnetz des WVU sichergestellt werden. Die Ermittlung des Bedarfes erfolgt gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).</li> <li>• <b>Strom / Gas</b> – Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Celle-Uelzen-Netz GmbH.</li> <li>• <b>Kommunikation</b> – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt entweder über die Deutsche Telekom oder über private Anbieter.</li> <li>• <b>Müll</b> – Die Müllentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Uelzen.</li> <li>• <b>Abwasser</b> – Die anfallenden Abwässer können über einen Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Uelzen zugeführt werden.</li> </ul>

13 Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

14 Bodentypen – Wichtigste Hauptbodentypen, LFU

- **Oberflächenwasser** – Die Oberflächenentwässerung erfolgt über private Versickerung auf den Baugrundstücken (siehe dazu Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft“).

**Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nach Lage und Kenntnisstand der Nutzungsgeschichte auch nicht zu erwarten.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen. Ein Hinweis ist in den Plan aufgenommen worden.

- Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB)

**Bergbau**

Das Plangebiet ist nicht durch den Bergbau betroffen.

**Rohstoffe**

Das Gebiet weist kein Vorkommen von Rohstoffen auf.<sup>15</sup>

### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

**Externe Erschließung**

Das Plangebiet wird über die im Bebauungsplan „Orskern“ festgesetzten Straßen *Drawehner Ring* und *Hansenstraße* angeschlossen. Die Wegeerschließung ist ausreichend dimensioniert, um den geringfügigen, aus dem Plangebiet zu erwartenden Kfz-Verkehr aufzunehmen. Im Weiteren ist das Plangebiet über die *Bevensener Straße* (L 265) und die B 71 an den Ortskern der Gemeinde Suhlendorf und das überörtliche Straßennetz angebunden.

**Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung des Plangebietes wird angesichts der begrenzten Fläche nicht vorgesehen. Sie kann nach den Erfordernissen und Präferenzen des Projektentwicklers erfolgen.

**Ruhender Verkehr**

Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Im öffentlichen Straßenraum ist kein ausreichend verfügbarer Parkraum gegeben, sodass der Bedarf auf den Grundstücken im Plangebiet vorzuhalten ist. Es ist auf § 47 NBauO zu verweisen. Stellplätze, Garagen und Carports sind per textlicher Festsetzung auf den östlichen Flächen (ehemaliges Flurstück 99/49) nicht zulässig.

Geplant ist außerdem die Errichtung von zwei Parkplätzen mit E-Ladestationen, die unter Umständen auch öffentlich genutzt werden können. Zu diesem Zweck werden Tankstellen im Plangebiet zugelassen.

**ÖPNV**

In der näheren Umgebung befindet sich die Bushaltestelle Suhlendorf, Schule. Die Haltestelle wird zwar von mehreren Buslinien angefahren, es handelt sich dabei jedoch um Schulbusse, die die Schulen in den umliegenden Gemeinden anfahren.

### 3.10 Belange des Militärs, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

**Kampfmittel**

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Gebiet Bombardierungen stattgefunden haben und dort Kampfmittel zu finden sind. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Es werden daher vom Amt regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies auch im vorliegenden Planfall empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

<sup>15</sup> Rohstoffe (Erdöl- und Erdgaslagerstätten, Rohstoffsicherungskarte), NIBIS (2011, 2000)

### 3.11 Belange beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es besteht ein **integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept**<sup>16</sup> für die Samtgemeinde Rosche. Folgende Ziele werden hier übergeordnet für alle Gemeinden genannt.

**Nutzer- und Bevölkerungsstruktur** – Die Auswirkungen des demographischen Wandels (Prognose: ältere und abnehmende Bevölkerung) führen u. a. zu einer Verkleinerung der Haushaltsgrößen, veränderten Wohnraumbedürfnissen (Barrierefreiheit) und mangelnden Sozialkontakten. Ziele bestehen demnach darin, alternative Wohnformen zu fördern (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, ...) und leerstehende Gebäude zu vermarkten. Es sollen kleinere und teilbare Wohneinheiten gebaut werden und energetische Verbesserungen gefördert werden. Zudem besteht das Ziel der Zusammenführung aller Sozialschichten und Altersgruppen.<sup>17</sup> Mit der vorliegenden Planung sollen eine Mehrgenerationenwohnanlage sowie voraussichtlich fünf Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen für ein bis zwei Personen entstehen. Die Mehrgenerationenwohnanlage bietet Raum für drei barrierefreie Wohnungen, weitere barrierefreie Wohnräume bestehen mit den Wohnungen der Erdgeschosse in den Mehrfamilienhäusern. Zudem sollen teils rollstuhlgerechte PKW-Stellplätze entstehen. Die Planung schafft demnach bedarfsgerechten Wohnraum für die ältere Bevölkerung, jedoch auch für jüngere Bewohner und somit einen neuen und attraktiven Wohnraum im Ortsteil Suhlendorf.

**Nutzungs- und Infrastruktur** – Weiterhin führen die Auswirkungen des demographischen Wandels zu reduziertem Wohnflächenbedarf und Substanzverzehr. Ziele bestehen darin, sich an veränderte Qualitätsmerkmale und neuzeitliche Standards anzupassen und gezielt Bauland mit guter verkehrlicher Anbindung auszuweisen. Nicht sanierungsbedürftige Bausubstanz soll erhalten werden anstatt Neubauten zu errichten.<sup>18</sup> Die geplanten Wohnungen sind für ein bis zwei Personen, u. U. auch für Familien ausgelegt und orientieren sich demnach am Bedarf. Der Geltungsbereich ist über die *Bevensener Straße* (L 265) und die B71 an den Ortskern der Gemeinde Suhlendorf und das überörtliche Straßennetz gut angebunden. Und auch das Ziel der Erhaltung von Bausubstanz kann umgesetzt werden.

Es besteht zudem ein **Dorfentwicklungsplan**<sup>19</sup> für die Gemeinde Suhlendorf. Der Plan legt Ziele und Maßnahmen, aufgeteilt in vier Handlungsfelder (Innenentwicklung, Demographie, lokale Ökonomie und Daseinsvorsorge, Klimaschutz) fest. Für die vorliegende Planung ist vorwiegend die Innenentwicklung als wesentliche Aufgabe der Dorferneuerung relevant. Die vordringliche Aufgabe in diesem Bereich besteht darin, die innerörtlichen Bereiche zu stärken. Dies soll durch Umnutzung vorhandener Bauten, die aktuell leer stehen sowie Barrierefreiheit erreicht werden.<sup>20</sup>

Die genannten Entwicklungskonzepte der Samtgemeinde Rosche sowie der Gemeinde Suhlendorf stehen in Einklang mit der vorliegenden Planung.

### 3.12 Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

#### Grundwasser

Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser durch die Planung sind nicht zu erwarten (siehe Schutzgut Wasser, Kapitel 3.7).

#### Oberflächen- entwässerung

Die zu erwartende Versiegelung des Plangebiets im Zuge der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (z. B. durch Gebäude und Dachflächen, Stellplätze etc.) lässt anfallendes Oberflächenwasser

- 
- 16 Samtgemeinde Rosche – Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH (2013)
- 17 Samtgemeinde Rosche – Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH (2013), Kapitel C1 – Thematische Leitbilder und Ziele, Nutzer- und Bevölkerungsstruktur
- 18 Samtgemeinde Rosche – Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH (2013), Kapitel C1 – Thematische Leitbilder und Ziele, Nutzungs- und Infrastruktur
- 19 Dorfentwicklungsplan Suhlendorf mit den Ortsteilen Suhlendorf, Batensen, Güstau, Kl. und Gr. Ellenberg, Kölau, Nestau, Növenthien, Gemeinde Suhlendorf, Planungsbüro A. Pesel (2015)
- 20 Dorfentwicklungsplan Suhlendorf mit den Ortsteilen Suhlendorf, Batensen, Güstau, Kl. und Gr. Ellenberg, Kölau, Nestau, Növenthien, Gemeinde Suhlendorf, Planungsbüro A. Pesel (2015), Kapitel Handlungsfeld Innenentwicklung

nicht uneingeschränkt innerhalb der Flächen versickern. Es werden Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung notwendig.

Die Wasserdurchlässigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens ist grundsätzlich gegeben. Die Oberflächenentwässerung soll daher auf den privaten Grundstücken organisiert und unbelastetes Niederschlagswasser zum Schutz von Natur und Landschaft versickert werden. Hierzu sind in den nichtüberbaubaren Flächen Versickerungsmulden anzulegen. Davon unabhängig kann eine Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen. Empfohlen wird die Sammlung, Speicherung und Nutzung als Brauchwasser sowie die Anlage von Zisternen. Der Nachweis der erforderlichen Anlagen zur Versickerung und ggf. von Anlagen zur Sammlung, Speicherung und Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Um die versiegelte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs möglichst gering zu halten, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der Überschreitung von 50 % für Stellplätze, Garagen u. ä. (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist insgesamt eine Versiegelung von 60 % möglich. Vorgesehen sind Drainagepflaster anstatt einer vollständigen Versiegelung im Bereich sämtlicher Befestigungen der Wege. Die Wege sind stabil und gleichzeitig wasserdurchlässig, sodass das anfallende Oberflächenwasser in diesen Bereichen in den Boden versickern kann.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht. Es sind keine besonderen sozialen und/oder kulturellen Bedürfnisse von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

### 3.14 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Es verbleiben ausreichend Möglichkeiten, Grün- und Freiflächen auszuweisen, ohne das Ziel der optimalen baulichen Ausnutzung der Fläche, einzuschränken.

Festgesetzt wird zudem eine private Grünfläche mit Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Die private Grünfläche weist eine Breite von überwiegend 5 m auf, im Bereich des Flurstücks 99/8 beschränkt sich die Grünfläche auf eine Breite von 3 m, um die baulichen Möglichkeiten und bereits geplanten Baumaßnahmen nicht einzuschränken. Auf einer Fläche von insgesamt rd. 470 m<sup>2</sup> werden demnach bepflanzte Grünflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entstehen. Weitere 1.370 m<sup>2</sup> müssen aufgrund der GRZ von 0,4 und der nach § 19 Abs. 4 BauNVO geltenden zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % für Stellplätze, Garagen u. ä. als Grün- und Freiflächen angelegt werden. Somit werden nach Abschluss der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs mindestens rd. 1.840 m<sup>2</sup> unversiegelte begrünte Bereiche entstehen.

Im Übrigen bietet das ländliche Umfeld des Geltungsbereichs weitläufige Freiflächen mit Äckern, Wiesen und Wald. Flächen für Erholungsfunktionen und klimatische Ausgleichsfunktionen sind somit hinreichend verfügbar.

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde Suhlendorf nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen  
Nutzung

Im gesamten Planbereich ist ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** vorgesehen.

Nicht störende Handwerksbetriebe werden als nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Das Gebiet soll im Wesentlichen der Bereitstellung von Wohnbauland

für den lokalen Bedarf dienen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden hingegen nicht ausgeschlossen, da die Mehrgenerationenwohnanlage auch gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten für Begegnungen, Aktivitäten und Veranstaltungen bieten soll, um den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner zu entsprechen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Tankstellen werden als nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen zugelassen. Zwei der geplanten Parkplätze sollen mit E-Ladestationen ausgestattet werden. Es besteht die Überlegung, eine der beiden geplanten Ladestationen als E-Tankstelle in Suhlendorf zur öffentlich zugänglichen Nutzung gewerblich anzulegen. Diese Möglichkeit soll nach Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin bestehen, weshalb Tankstellen explizit zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,4** begrenzt und übernimmt damit das Maß, das im aktuell gültigen Bebauungsplan „Ortskern“ vorgegeben ist. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in Bezug auf den Ursprungsplan von 0,4 auf **0,8** erhöht. Auch die Festsetzung zur Geschossigkeit wird erhöht, maximal **zwei Vollgeschosse (II)** sind zulässig. Mit diesen Erhöhungen kann der Geltungsbereich optimal ausgenutzt werden, die Festsetzung einer GRZ von 0,4 verhindert jedoch eine zu dichte Bebauung und sorgt für die Schaffung von Grün- und Freiflächen im Plangebiet.

#### Bauweise

Die Bebauung soll wie in der Umgebung in einer **offenen Bauweise (o)** erfolgen. Die geplanten Gebäude, insbesondere die Reihenhäuser, dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

#### Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Bereiche werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Sie halten zu den Grenzen des allgemeinen Wohngebiets überwiegend einen Abstand von 3 m ein, östlich orientieren sie sich an der Flurstücksgrenze des ehemaligen Flurstücks 99/8. Es kann eine gute Nutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht werden. Gleichzeitig werden beispielsweise umliegende Grünstrukturen (Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze) mit diesem ausreichenden Abstand geschützt.

**Garagen, Carports und Stellplätze** nach § 12 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Flächen nur teils zugelassen. Auf den östlichen Flächen (ehemaliges Flurstück 99/49) sind sie nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind generell im gesamten Wohngebiet zulässig.

#### Eingrünung des Siedlungsrandes

Zur Sicherstellung einer hinreichenden Einbindung des Baugebiets in die Landschaft wird an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine **private Grünfläche** sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Grünfläche weist eine Breite von überwiegend 5 m auf, im Bereich des ehemaligen Flurstücks 99/8 reduziert sich die Breite auf 3 m, um die konkreten Planungen der Mehrfamilienhäuser in Reihenubauweise nicht einzuschränken.

Zu pflanzen sind Bäume und Sträucher aus den Artenlisten A und B. Die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke ist im vorliegenden Planfall aufgrund der Höhe der geplanten Bauten besonders geeignet, um die Wahrnehmbarkeit der Gebäude aus der Landschaft heraus möglichst zu reduzieren. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Strauch-Baumhecke kann einerseits positive Auswirkungen auf die Schutzgüter (insbesondere Tiere und Pflanzen) bewirken und gleichzeitig den Siedlungsraum in die Landschaft einbetten. Die Gehölzreihe bildet einen innerörtlichen Grünzug und kann auch bei einer möglichen Erweiterung des Siedlungsraumes in Richtung Norden (FNP stellt bereits gemischte Bauflächen dar) dauerhaft erhalten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die Anpflanzung von Nadelbäumen in Reihen ist unzulässig. Die nicht landschaftsgerechte Ausbildung von Nadelbaumreihen bzw. -hecken wirkt am Siedlungsrand besonders störend. Zudem können geschlossenen Nadelbaumreihen aufgrund ihrer Schnellwüchsigkeit zu ungünstigen Verschattungen und Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken führen. Dichte Nadelbaumbestände haben zudem eine geringe Habitateignung für die heimische Tierwelt. Eine Strauch-Baumhecke kann gleichwohl die Grundstücksgestaltung durchaus bereichern (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Die Gemeinde möchte mit den Festsetzungen zudem das Bewusstsein der zukünftigen Bewohner\*innen fördern, dass sie für die landschaftsgerechte und klimaschützende Grüngestaltung ihres Gebiets und den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft mit verantwortlich sind.

#### 4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

##### Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Tankstellen

##### Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze

Außerhalb der nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist das Errichten von Garagen, Carports und Stellplätzen i. S. des § 12 BauNVO nur entlang öffentlicher Verkehrswege in 3 m Breite sowie nur entlang der Südgrenze des Flurstücks 99/7 in 3 m Breite zulässig. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen i. S. des § 12 BauNVO außerhalb der nicht überbaubaren Flächen ostwärts der östlichen Baugrenze auf dem ehemaligen Flurstück 99/49 ist nicht zulässig.

##### Nr. 3 Grünordnung

(1) Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste im Pflanzabstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, je 5 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze zu setzen. Der Anteil der Baumpflanzungen ist gleichmäßig zu verteilen und hat mindestens 20 % zu betragen. Für die Pflanzungen sind 2 – 3 x verpflanzte Jungpflanzen in einer Größe von 80 – 120 cm zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Abb. 7 Artenliste A – Baumarten

Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Abb. 8 Artenliste B – Straucharten

Deutscher Name	Botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

(2) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist das Anpflanzen von Nadelbäumen in Reihen, z. B. als Grundstückseinfriedung, nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) mit Begründung

### Grüngestaltung

Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und vorzugsweise mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Schottergärten (großflächige Schotterflächen oder Schotterinseln) ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode):

- Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima.

Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturnausgleichend zu wirken.

Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen.

Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur

spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser häufig praktizierten Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden Schottergärten im Plangebiet ausdrücklich nicht zuzulassen. Die örtliche Bauvorschrift über die Gartengestaltung stellt eine Begrünung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

## 5.1 Örtliche Bauvorschriften im Überblick

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern – 3. Änderung und Erweiterung“.

### Nr. 1 Grüngestaltung

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

### Nr. 2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Nr. 1 und 2 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber den Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## 6 Hinweise, Rechtsgrundlagen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind oder bestehen, sind in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen worden (§ 5 Abs. 4 BauGB).

### Hinweise

1. **Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
2. **Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
3. **Artenschutz** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind

die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.

4. **Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung** – Zum Fledermaus- und Insektenschutz wird empfohlen, Außenflächen nur, wo notwendig, und nur mit insektenfreundlichen streulichtarmen Lampentypen, z. B. LED zu beleuchten. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht sollte unbedingt vermieden werden. Dies kann durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin gewährleistet werden.
5. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.
6. Die **der Planung zugrundeliegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Gemeindebüro der Gemeinde Suhlendorf zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.420 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	470 m <sup>2</sup>
Gesamt	3.890 m <sup>2</sup>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
11.10.2021	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes (Öffentlichkeitsbeteiligung)	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB



Durchführung der Planungen

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Es geht um die baurechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes, um die Errichtung neuer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Baumaßnahmen sind bereits angekündigt und wahrscheinlich. Es ist von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen.

Im Auftrag der Gemeinde Suhlendorf ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den	Planverfasser
Gemeinde Suhlendorf, den	Der Bürgermeister

-----