

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 12.06.2012 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Suhlendorf, den 14.06.2012

(Siegel)
 gez. Weichsel
 - Der Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n . B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttingen 24, 29482 Küsten.

Göttingen, den 14.06.2012

gez. Henrik Böhme
 - Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 02.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewandt worden.

Suhlendorf, den 14.06.2012

gez. Weichsel
 - Der Bürgermeister -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.06.2011). 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

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Lüneburg
 - Katasteramt Uelzen -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 17.10.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 26.10.2011 bis einschließlich 25.11.2011 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde aus Gründen der Verfahrenssicherheit wiederholt. Ort und Dauer der zweiten Auslegung ist am 13.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Planunterlagen haben vom 21.02.2012 bis einschließlich 21.03.2012 öffentlich ausliegen.

Suhlendorf, den 14.06.2012

gez. Weichsel
 - Der Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, den 14.06.2012

gez. Weichsel
 - Der Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Uelzen Nr. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Suhlendorf, den

gez. Weichsel
 - Der Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, den

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Suhlendorf

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEM FRIEDHOF"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche) bis maximal 25 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Laubgehölzen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Laubgehölzen ist eine naturnahe Baum-Strauchhecke unter Berücksichtigung bestehender Laubbäume zu entwickeln und auf Dauer zu pflegen. Bestehende Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen in 1m Höhe über Grund) sind - mit Ausnahme von Birken und Pappeln - zu erhalten. Zur Herstellung einer geschlossenen Baum-Strauchhecke sind zwischen den erhaltenen Gehölzen neue Gehölze entsprechend der nebenstehenden Artenlisten zweireihig mit einem Pflanzabstand von ca. 2 m unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens 20 % zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese in derselben Art und Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

(BauGB § 9 Abs. 1 Nm. 20 und 25)

Artenliste 1 – heimische, standortgerechte Laubbäume :

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Artenliste 2 – heimische Sträucher:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

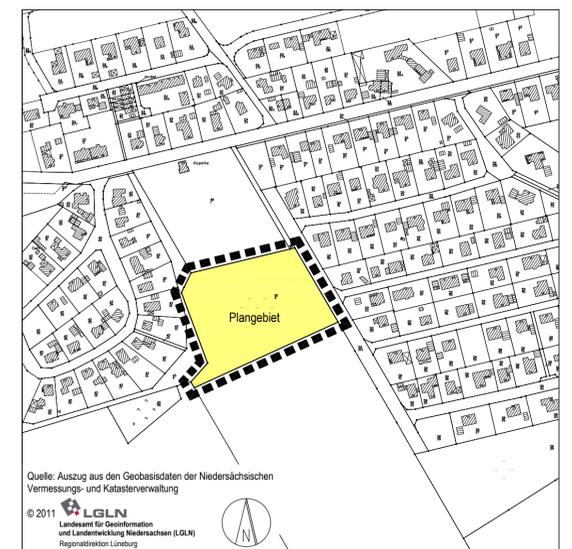
BauNVO 1990 / PlanZV 1990

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET Ausschluss von Nutzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) Überschreitung der GRZ gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2.	§ 16, § 19 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß	§ 16, § 20 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg, öffentlich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung gemäß Bezeichnung in der Planzeichnung	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON LAUBGEHÖLZEN, gem. Textl. Festsetzung Nr. 4	§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB

LANDKREIS UELZEN
 GEMEINDE SUHLENDORF

BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEM FRIEDHOF"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



GEMEINDE SUHLENDORF

DER BÜRGERMEISTER
 Gemeindebüro

Schulstraße 2
 29562 Suhlendorf

Tel.: 05820 - 346
 Fax.: 05820 - 987931

Vorplanung	1. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	12. Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
1. Veranlassung / Planungsziel	1
2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	4
2.1. Verfahren	4
2.2. Geltungsbereich	4
2.3. Vorgaben der Raumordnung	5
2.4. Flächennutzungsplan	7
2.5. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	7
2.6. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	8
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung	12
3.3. Bauweise, Baugrenzen	13
3.4. Festsetzungen zum Verkehr	14
3.5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
4. Auswirkungen der Planung	16
4.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	16
4.2. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	17
4.3. Auswirkungen auf den Verkehr	18
4.4. Auswirkungen auf die Versorgung	18
5. Durchführung der Planung / Kosten	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsvorschlag, Stand: Juli 2011	3
Abbildung 2: Flächennutzungsplan – Bestand vor der Berichtigung	6
Abbildung 3: Biotoptypenkarte	9

Anlagen

Anlage 1: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche im Bereich Suhlendorf, Bebauungsplangebiet „Hinter dem Friedhof“	20
--	----

1. Veranlassung / Planungsziel

Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 02.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Friedhof“ gefasst. Die Planung zielt darauf, ein kleines Wohngebiet mit 9 Bauplätzen südlich des Suhlendorfer Friedhofes zu entwickeln (siehe Abbildung 1: Bebauungskonzept). Das neue Baugebiet soll von der Rautenbergstraße über eine kurze Stichstraße erschlossen werden. Die künftige Bebauung soll sich in ihrer Maßstäblichkeit an der Bebauung der Umgebung orientieren. Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine landschaftsgerechte Eingrünung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die Gemeinde Suhlendorf hält eine Bauleitplanung zum jetzigen Zeitpunkt für geboten, da es in den von der Gemeinde entwickelten Baugebieten nur noch ein verkäufliches Baugrundstück gibt und weiterhin Nachfrage nach Bauland in Suhlendorf besteht. Im Sinne einer vorausschauenden Baulandvorsorge will die Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreichen, dass der lokale Eigenbedarf an Bauland weiter im Hauptort der Gemeinde gedeckt werden kann. Der Umfang der geplanten Wohngebietsausweisung soll in Flächengröße und Dichte soweit begrenzt bleiben, dass die Wohnbauentwicklung des Grundzentrums Rosche nicht beeinträchtigt wird.

Bedarfsprognose

Die Größe der beplante Wohnbaufläche wird voraussichtlich ausreichen, um die Baulandnachfrage in Suhlendorf für die nächsten 5-10 Jahre abzudecken. Die überschlägige Bedarfsprognose von ca. 1-2 Baugrundstücken pro Jahr ist ein konservativer Ansatz, wenn man berücksichtigt, dass in den vergangenen 15 Jahren durchschnittlich 6,2 Neubauten pro Jahr in der Gemeinde Suhlendorf errichtet wurden. Dieser Wert ist jedoch bezogen auf die letzten 10 Jahre bereits um die Hälfte und bezogen auf die letzten 5 Jahre auf 1,4 Neubauten/Jahr abgesunken (Quelle: NLS, Wohnungsbestandsfortschreibung, 1996-2010). Aufgrund des prognostizierten Rückganges der Einwohnerzahlen in der Samtgemeinde Rosche¹ und der fehlenden Eigenheimförderung ist ein konservativer Bedarfsansatz bei der Bereitstellung von neuem Bauland sachgerecht.

Friedhofserweiterungsfläche

Das Plangebiet umfasst eine ca. 1 ha große Fläche im Innenbereich, die bisher als Friedhofserweiterungsfläche freigehalten wurde. Aufgrund der noch verfügbaren Flächenreserven auf dem bestehenden Friedhof und des sich wandelnden gesellschaftlichen Anspruchs an die Totenbestattung (weniger Interesse an langjähriger Grabpflege, Zunahme von Urnenbestattung, etc.) ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft kein Erweiterungsbedarf an dem Suhlendorfer Friedhof anfallen wird. Die nicht mehr benötigte Friedhofserweiterungsfläche soll durch die vorliegende Planung einer städtebaulich sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden.

¹ STADTREGION 2006, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020 - Analyse der Wanderungsverflechtungen für den Landkreis Uelzen

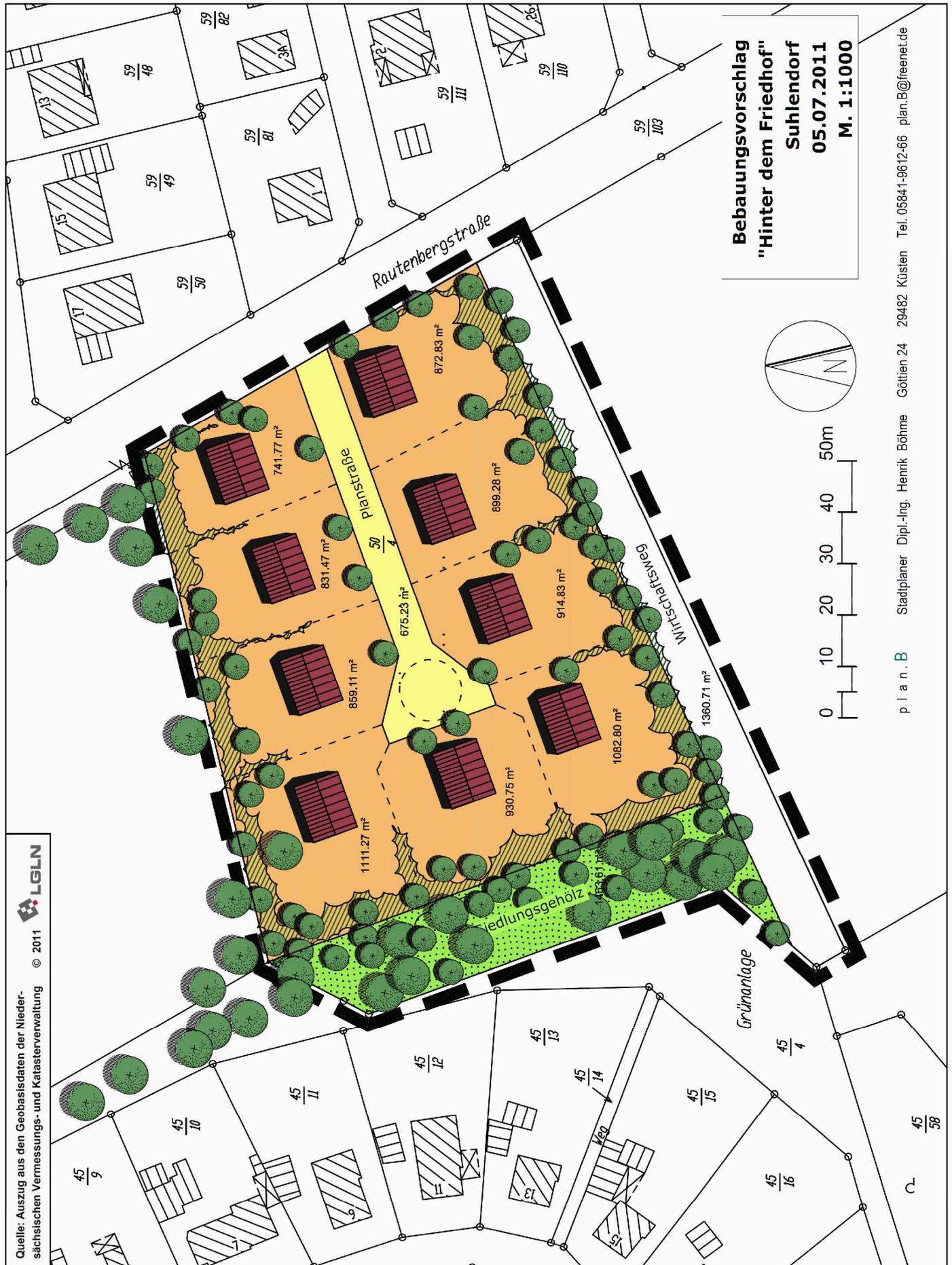
Standort- vorteile	<p>Für die Gemeinde Suhlendorf ergeben sich aus einer Beplanung dieses Standortes folgende Vorteile:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde und ist damit unmittelbar verfügbar. 2. Das Siedlungsvorhaben kann mit vergleichsweise geringem Planungs- und Erschließungsaufwand umgesetzt werden. 3. Es ist bereits eine rahmengebende Grünstruktur auf der Plan- gebietsfläche vorhanden, die für die Eingrünung des Bauge- biets genutzt werden kann. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist an diesem Standort sehr gering. 4. Es handelt es sich bei dieser Planung um eine Innenentwick- lung, die dem anhaltenden „Landschaftsverbrauch“ im Außen- bereich entgegenwirkt und damit der gesetzlichen Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ent- spricht (Einhaltung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Nr. 2 BauGB). 5. Kompensationsmaßnahmen sind bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Es ist jedoch ein land- schaftsgerechter Umbau der von Nadelbäumen dominierten Eingrünung vorgesehen. 6. Insgesamt sind bei der Realisierung des Vorhabens keine er- heblichen städtebaulichen Konflikte oder bodenrechtliche Spannungen zu erwarten.
-----------------------	---

Standort- nachteile	<p>Folgende Nachteile sind an diesem Standort zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die bisherige Nutzung des Plangebietes als Feuerweh- rungsplatz und Osterfeuerplatz hat die Gemeinde geeignete Ausweichstandorte bereitzustellen (z.B. auf freien Grundstü- cken im Gewerbegebiet oder auf dem Sportplatz). 2. Die Neubebauung wird relativ nah an den Friedhof heranrü- cken. Es wird etwas Zeit brauchen, bis eine geschlossene He- cke südlich der Friedhofsmauer entstanden ist.
------------------------	---

Standort- alternativen	<p>Als Standortalternative kommt einer verbindliche Beplanung der südlich angrenzenden Wohngebietsfläche „Rübefeld“ in Betracht. Diese in der 5.1.3. Änderung des Flächennutzungsplans gesicherte Wohngebietsfläche (siehe Abb. 2) wird bisher noch als Ackerfläche bewirtschaftet. Folgende Argumente sprechen zum derzeitigen Zeitpunkt gegen eine Inanspruchnahme dieser Wohnbaufläche für die geplante Siedlungserweiterung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Aufwand für Flächenerwerb, Planung und Erschließung ist bei diesem fast 5 ha großen Erweiterungsbereich vergleichs- weise groß. Die Gemeinde müsste dabei relativ hohe Investiti- onen tätigen, die sich angesichts der tendenziell rückläufigen Baulandnachfrage möglicherweise nicht bezahlt machen. - An diesem Standort würden größere Eingriffe in das Land- schaftsbild vorbereitet. Es würde in einem größeren Umfang Kompensationsaufwendungen zu tätigen sein. - Die Siedlungsentwicklung würde zu einem Verlust an landwirt- schaftlicher Nutzfläche führen.
---------------------------	---

Aus Sicht der Gemeinde macht es Sinn, zunächst (die für die Ge- meinde sehr wirtschaftliche) Innenbereichsfläche am Friedhof zu bebauen. Bei anhaltendem Baulandbedarf sollte die Wohnbaufläche am Rübefeld in Teilschritten beplant und entwickelt werden.

Abbildung 1: Bebauungsvorschlag, Stand: Juli 2011



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011 **LGLN**

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

Gesetzliche Grundlage	Das planungsrechtliche Verfahren ist nach den Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509, durchzuführen.
Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB	Bei der vorliegende Planung handelt es sich um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die Zulassungsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind erfüllt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Bauleitplanung dient der Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Friedhofs-Erweiterungsfläche im Innenbereich. 2. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. 3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete beeinträchtigt werden könnten (Abstand >200m). 4. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt insgesamt weniger als 20.000 m². Es ist daher keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
beschleunigtes Verfahren	Die Gemeinde Suhlendorf wird das beschleunigte Planverfahren in folgender Weise anwenden: <ol style="list-style-type: none"> 1. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB entfällt. 2. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. 3. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt. 4. Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet. 5. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

2.2. Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Teil des Flurstücks 50/4, der südlich des Suhlendorfer Friedhofs gelegen ist und derzeit als Feuerwehrübungsplatz, Osterfeuerplatz und Wirtschaftsweg genutzt wird sowie dessen baumbestandenen Randbereiche. Für den nördlichen Ausläufer des Flurstücks 50/4 besteht keine Planungsabsicht; der dort gelegene Randstreifen soll unverändert als Parkplatz für Friedhofsbesucher genutzt werden. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,18 ha.
---------------------------------	---

2.3. Vorgaben der Raumordnung

Landesplanung	<p>Besondere Belange der Landesplanung (Verkehrstrassen, Natura 2000-Gebiete, Rohstoff-Lagerstätten, etc.) werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Die landesplanerische festgestellte Trasse der A 39 soll ca. 4 km südwestlich von Suhlendorf zwischen Ostedt und Könau verlaufen. Der nächstgelegene Anschlusspunkt zur B 71 ist westlich von Hanstedt II geplant (in ca. 9 km Abstand).²</p>
RROP 2000	<p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2000 ist Suhlendorf als ein Hauptort mit grundzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Suhlendorf soll innerhalb der Samtgemeinde Rosche folgende Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben wahrnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, ▪ besondere Entwicklungsaufgabe Erholung. <p>Der Ortschaft Rosche ist folgende Schwerpunktaufgabe zugewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. <p>In der Begründung zum RROP ist aufgeführt, dass innerhalb der Samtgemeinde Rosche eine "bipolare Situation" vorliegt:</p> <p><i>„Während Suhlendorf beispielsweise um die um ca. 500 höhere Einwohnerzahl, über die Orientierungsstufe und das Museum am Mühlenberg verfügt, stehen in Rosche die Samtgemeindeverwaltung, die Haupt- und Realschule und das Freibad zur Verfügung“ (Seite 89).</i></p> <p><i>„Mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wurde in der Samtgemeinde Rosche zwar Rosche versehen, jedoch muss bei dieser getroffenen Festlegung die oben geschilderte Arbeitsteilung zwischen Rosche und Suhlendorf beachtet werden“ (Seite 91/93).</i></p> <p>In der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2000 sind keine weiteren Aussagen für das Plangebiet getroffen (weiße Fläche).</p>
RROP 2000 Beschreibende Darstellungen	<p>Bezüglich der geplanten Siedlungsentwicklung sind vor allem folgende Ziele aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2000 beachtlich:</p> <p><i>D 1.3 03</i></p> <p><i>Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. (...) Um diesen Bestand sicherzustellen, ist einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern. Eine geordnete Bauleitplanung muss Grundlage für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sein.</i></p> <p><i>D 1.5 01</i></p> <p><i>Die geringe Einwohnerdichte und die in Teilbereichen des Landkreises vorliegende Überalterung der Bevölkerung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises zu berücksichtigen. Der Zuzug von außen ist die einzige Möglichkeit das Problem der Überalterung zu mindern. Daher sind bei der Siedlungsentwicklung der</i></p>

² Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Lüneburg / Anlage 2 zur landesplanerischen Feststellung der Regierungsvertretung Lüneburg, Übersichtsplan Blatt 3

Zentralen Orte auch die Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

D 1.6 04

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies ermöglicht gleichwohl eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung außerhalb der zentralen Orte (...).

D 1.6 05

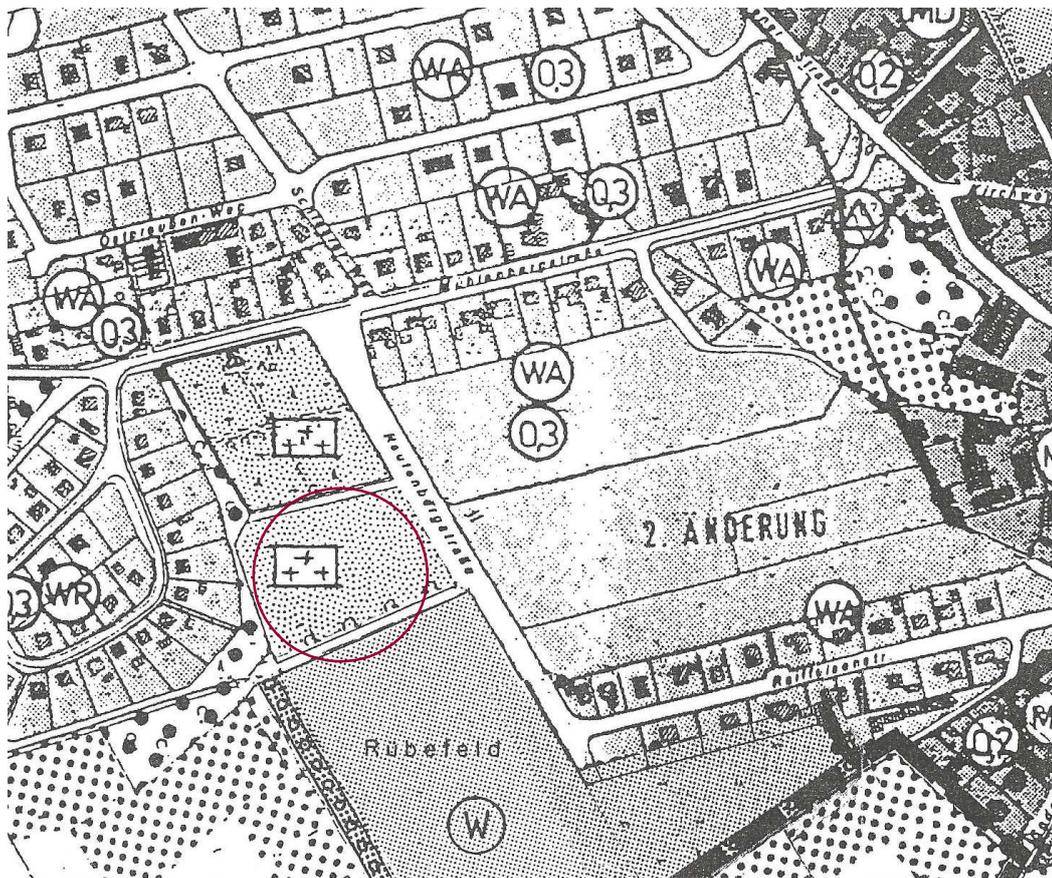
Zur Sicherung und Schaffung eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungs- und Arbeitsplatzangebotes im Landkreis Uelzen sind von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe an den vorrangig dafür vorgesehenen Standorten zu sichern und zu entwickeln.

Fazit

Die Ziele der Raumordnung sind bei der Aufstellung der Bauleitplanung beachtet worden. Die Planung dient der Eigenbedarfsdeckung der Gemeinde Suhlendorf. Die besondere Funktionszuweisung der des Standortes Rosche wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

In der Gesamtbewertung - auch bezüglich weiterer im RROP genannter Ziele und Grundsätze - ist festzuhalten, das diese Planung mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist.

Abbildung 2: Flächenutzungsplan – Bestand vor der Berichtigung



2.4. Flächennutzungsplan

Grünfläche Friedhof	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche sind im Bereich des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof und Wegeflächen ausgewiesen. Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Darstellungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünfläche Friedhof im Norden (Bestand), ▪ Reines Wohngebiet mit GFZ 0,3 im Westen (Waldsiedlung), ▪ Allgemeines Wohngebiet mit GFZ 0,3 im Osten (bebautes Gebiet Sander Hamann), ▪ Wohnbaufläche "Rübefeld" im Süden (Ackerfläche), ▪ Straßen und Wege sind ohne Wegedarstellung.
Abweichung von den Vorgaben des Fläche- nutzungsplanes	<p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA, Grünfläche Siedlungsgehölz, Verkehrsflächen) sind nicht aus wirksamen F-Plan-Vorgaben für das Plangebiet (Grünfläche Friedhof/Wege) entwickelt. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (siehe Abb. 2).</p>
Berichtigung des Fläche- nutzungsplane s	<p>Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.</p> <p>Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a BauGB ohne Planverfahren angepasst. In der berichtigten Darstellung wird eine Wohnbaufläche (W), eine Grünfläche Siedlungsgehölz und eine Wegefläche dargestellt (siehe Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Anlage 1).</p>

2.5. Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Ortsrecht	<p>Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch.</p>
Bauliche Nutzungen	<p>Das südlich des Suhlendorfer Friedhofes an der Rautenbergstraße gelegene Plangebiet ist an drei Seiten von Wegen und Baumbestand gerahmt. In der Mitte ist eine große Freifläche vorhanden, die vorwiegend als Feuerwehrübungsplatz und sowie als Festplatz für Feuerwehrveranstaltungen, Osterfeuer, etc. genutzt wird. Als bauliche Anlagen sind auf dem Platz vorhanden: drei betonierte Löschwasserbecken, ein Übungsturm, eine Metallgarage sowie eine Zuschauerabspernung aus Metall auf der Nord- und Ostseite.</p> <p>Östlich der Rautenbergstraße schließen sich Wohngebiete an, die komplett mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind. Auf der Westseite ist eine vergleichbare Bebauungsstruktur an der Waldstraße vorzufinden. Südlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan gesichert, die bisher noch nicht verbindlich beplant wurden. Dieser Bereich soll zunächst noch weiter als Ackerfläche bewirtschaftet werden.</p>

Suhlendorfer Friedhof	Der Suhlendorfer Friedhof weist folgende bauliche Anlagen auf: Friedhofskapelle, Grabanlagen, Wegesystem, umlaufende Ziegelmauer. Der Friedhof ist von alten Bäumen eingefasst (Eichen). Auf der Ostseite ist entlang der Rautenbergstraße ein hinreichend großer Besucherparkplatz vorhanden. Auf dem Friedhofsgelände sind im Südosten noch Flächenreserven vorhanden.
Verkehrliche Anbindung	Suhlendorf ist über die nördlich der Ortschaft verlaufende B 71 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist vom Ortskern aus über Mühlenbergstraße und die Rautenbergstraße aus zu erreichen. Das geplante Baugebiet soll der Rautenbergstraße aus über einen Stichstraße erschlossen werden.
Berücksichtigung von Wegen	Im Süden des Plangebiets ist ein unbefestigter Feldweg vorhanden, der an dieser Stelle als Wirtschaftsweg gesichert werden soll. Der am westlichen Plangebietsrand bestehende Grasweg soll unverändert belassen bleiben. Er wird von den Anliegern an der Waldstraße als rückwärtige Gartenzufahrt genutzt. Ein Fußweg, der unmittelbar südlich der Friedhofsmauer in Ost-West-Richtung verläuft, soll nicht beibehalten werden, denn in der Vergangenheit sind an diesem Weg oft Grüngutabfälle vom Friedhof unsachgemäß beseitigt worden.
Ver- und Entsorgung	In der Rautenbergstraße sind Leitungstrassen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets steht an der Friedhofsmauer eine Trafostation der E.ON Avacon GmbH. Hauptleitungstrassen oder Richtfunkverbindungen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.
Altlasten	Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise vor, die auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet schließen ließen.
Naturschutzrecht Wasserrecht	Es sind keine naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebiets vorhanden.

2.6. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumliche Lage	Suhlendorf liegt am östlichen Rand des Uelzener Beckens im Übergang zum Naturraum Ostheide. Im Westen der Ortschaft ist die Topographie durch den Mühlenberg (ca. 84 m ü. NN) geprägt. Nach Osten hin fällt das Gelände in Richtung des Wipperautales ab (bis auf ca. 63 m ü. NN am östlichen Dorfrand von Suhlendorf). Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortes auf einem Geländeneiveau von 70-72 m ü. NN.
Schutzgut Boden Bestand	Nach dem Kartenserver des LBEG handelt es sich im Plangebiet um anlehmigen Sand aus eiszeitlicher Ablagerung. In der Bodensichtlichen Übersichtskarte 1:500.000 ist für das Plangebiet folgende Bodenart ausgewiesen: <i>Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden, in Senkenbereichen und Tälern Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden z.T. auch Gleye aus Decksanden oder glazifluviatilen Sanden mit geringmächtiger Torfdecke (Nr.25).</i>

Abbildung 3: Biotypenkarte



Schutzgut Boden Bestand Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Das Bodenrelief ist im Untersuchungsgebiet relativ ungestört, der Bereich des Feuerwehrplatzes ist leicht eingeebnet und weist am Ende der Kampfbahn einen ca. 0,4 m hohen Böschungsversprung auf. Die Böden sind weitgehend ohne bauliche Vornutzung (Ausnahme: Randeinfassung des Feuerwehrübungsplatz, betonierte Löschwasserbecken, Blechgarage, Übungsturm, befestigte Wege). Aufgrund der relativen Häufigkeit der betreffenden Bodenart wird dem Schutzgut Boden im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Schutzgut Pflanzen Bestand Für das Plangebiet und den angrenzenden Wirkraum wurde im April 2011 eine Biotoptypaufnahme durchgeführt (siehe Abbildung 3: Biotoptypenkarte).

Der Feuerwehrübungsplatz im Zentrum des Plangebietes ist nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels) als sonstige Sport-, Spiel und Freizeitanlage (PSZ – Wertstufe 1) bzw. auch als Scherrasenfläche anzusprechen. An den Rändern des Übungsplatzes ist aufgrund der geringeren Pflegeintensität eher artenreicher Scherrasen vorzufinden (GRR – Wertstufe 1). Der grüne Festplatz ist von Siedlungsgehölzen aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (Fichte, Lärche) gerahmt, im Randbereich ist der Nadelbestand teilweise von Birken und Eichenaufwuchs durchsetzt (HSN – Wertstufe 2,5). An der Friedhofsmauer nördlich des Plangebietes sind große, erhaltenswerte Eichen (Ei) vorhanden.

Am südlichen Plangebietsrand ist ein breiter Sandweg (DWS – Wertstufe 1) und am westlichen Plangebietsrand ein Grasweg (DWG – Wertstufe 1) vorhanden. An der Einmündung des Grasweges auf den Sandweg ist ein kleines Regenrückhaltebecken neu angelegt worden.

Der unbefestigte Straßenseitenraum der Rautenbergstraße weist Scherrasenflächen und im Falle einer intensiveren Parkplatznutzung auch Offenbodenbereiche auf. An der Friedhofsmauer ist ein Ziergebüsch (BZE) aus einheimischen Sträuchern vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes sind:

- im Norden der Friedhof (PF),
- im Westen Ziergärten (PZH),
- im Osten eine Verkehrsfläche (OVS) und Ziergärten sowie im Süden eine strukturarme Sandackerfläche (AS) vorzufinden.

Das Vorkommen gefährdeter bzw. gesetzlich geschützter Pflanzenarten konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden.

In der Gesamtbewertung wird dem Eichenbestand am Friedhof eine sehr hohe Bedeutung und der etwas breiteren Gehölzfläche auf der Ostseite eine mittlere Bedeutung zugemessen. Diese Grünstrukturen sollen im Rahmen dieser Planung weitmöglichst erhalten werden. Die übrigen Biotopstrukturen sind weniger naturnah ausgeprägt oder auch relativ zeitnah wiederherstellbar. Sie haben eine eher nachgeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgut Tiere Bestand	<p>Der Kartenserver der Niedersächsischen Umweltverwaltung weist für den Bereich Suhlendorf keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche aus. Aufgrund der eher anthropogen überprägten Biotopausstattung, der zeitweisen Beanspruchung durch Siedlungsnutzungen (Veranstaltungsplatz, Feuerwehrrübungsplatz, Wegenutzung) und der partiellen Störung durch Verkehrs- und Lichtemissionen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine spezifischen Habitatbedingungen für besonders geschützte Arten gegeben sind. Da auch sonst keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet vorliegen, wird auf eine vertiefende Auseinandersetzung mit diesem Thema an diesem Standort verzichtet.</p>
Schutzgut Wasser Bestand	<p>Der Molkereigraben, ein Nebenarm der Wipperau, endet südöstlich des Suhlendorfer Altdorfes. Im Plangebiet und im direktem Umfeld des sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Der obere Grundwasserleiter steht bei ca. 50-55 m ü. NN an. Das Grundwasser fließt entsprechend der Topographie in Richtung Osten zur Wipperau-Niederung. Die Deckschichten weisen eine relativ große Mächtigkeit (von ca. 20m) auf. Damit bietet die Grundwasser-Überdeckung bietet ein gutes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen.</p> <p>Insgesamt weist das Schutzgut Wasser im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung auf.</p>
Schutzgut Luft Bestand	<p>Das Schutzgut Luft ist in dieser ländlichen Lage als unbelastet einzustufen.</p>
Schutzgut Klima Bestand	<p>Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Flächengröße ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p>
Schutzgut Landschaft /Erholung Bestand	<p>Das Plangebiet ist dreiseitig von dem vorhandenen Siedlungsgefüge umschlossen. Es hat daher eher eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Ortsbildprägend ist der alte Eichenbestand entlang der Friedhofsmauer.</p> <p>Für das Landschaftsbild ist die südliche Baumhecke, die entlang des Wirtschaftsweges verläuft von Bedeutung. Sie stellt derzeit eine Art "Grüner Vorhang" am südwestlichen Ortsrand von Suhlendorf dar. Nachteilig ist jedoch, dass diese Baumhecke in Höhe des Plangebietes fast ausschließlich aus Fichten und Lärchen besteht. Hier ist ein Umbau zu einer naturnäheren Baum-Strauchhecke aus einheimischen Gehölzarten wünschenswert.</p> <p>Das Plangebiet hat für die Einwohner von Suhlendorf eine gewisse Bedeutung für die Belange der Erholung, denn der Friedhof und die angrenzende Erweiterungsfläche stellen eine innerörtliche Grünfläche dar, die als siedlungsbezogener Freiraum z.B. von Spaziergängern genutzt wird. Das enge Wegenetz und die Nutzung als Festplatz und Feuerwehrrübungsplatz unterstreichen diese Erholungsfunktion des Plangebiets.</p>

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

WA - allgemein
zulässige Nut-
zungen

Im Plangebiet sollen die Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Außerdem sind Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO im Baugebiet zulässig. Für Einschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungen besteht keine Veranlassung.

WA - aus-
nahmsweise
zulässige Nut-
zungen
§ 1

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende ausnahmsweise zulässigen WA-Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind nicht mit dem geplanten Gebietscharakter vereinbar, weil Sie entweder sehr flächenintensiv sind oder aber zu einer Verkehrsüberlastung des Wohngebietes führen könnten.

Nicht störende Gewerbebetriebe sollen entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Allgemeinen Wohngebiet im Ausnahmefall zulässig sein. Den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes soll prinzipiell die Option belassen bleiben, auf ihrem Grundstück eine Selbstständigkeit oder Teil-Selbstständigkeit³ zu begründen. Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen, die die Wohnqualität wesentlich beeinträchtigen könnten, sind jedoch gemäß § 15 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die städtebauliche Ordnung ist durch diese Festsetzungen hinreichend gesichert.

GRZ 0,4

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist eine Abkehr von einem ausschließlich auf Einfamilienhäuser ausgerichteten Wohnungsbau ratsam. Die relativ hohe GRZ von 0,4 soll die Option bieten, auch seniorengerechte Wohnformen (mit höherer Dichte) im Plangebiet umsetzen zu können.

T.F. Nr. 2
Überschreitung
um bis zu 25 %

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nach der Textlichen Festsetzung Nr. 2 nur um maximal 25 % durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden.

³ z.B. durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage oder die Einrichtung eines Internet-Handels, etc..

Im gesetzlichen Regelfall ist eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50 % für die genannten Nebennutzungen vorgesehen. Der Planungsträger hat aber bei dieser Planung die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebennutzungen auf 25% reduziert - zugunsten einer höheren Basis-Grundflächenzahl für die Hauptnutzung.

Die an der gesetzlichen Obergrenze für WA-Gebiete orientierte Grundflächenzahl von 0,4 soll eine bestmögliche Ausnutzung des Baulandes für die Hauptnutzung ermöglichen.

Außerhalb der hochbaulichen Hauptnutzung soll die Versiegelung der Grundstücke zum Schutz des Bodens gering gehalten werden. Die bauliche Grundstücksausnutzung soll ein Gesamtmaß von 0,5 nicht überschreiten, d.h. mindestens die Hälfte der jeweiligen Grundstücksfläche sollen unversiegelt bzw. einer gärtnerischen Gestaltung überlassen bleiben. Städtebaulich soll auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geschaffen werden, die sich verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Umfeld des Plangebiets ist ausschließlich eingeschossige Bebauung vorzufinden. Um zu erreichen, dass sich die geplante Neubebauung harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt, wird im Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zusätzlich ist ein Ausbau des Dachgeschosses unter Berücksichtigung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig⁴.

3.3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

Eine offene, mit Grün aufgelockerte Bauweise entspricht dem gewünschten Erscheinungsbild einer ländlich geprägten Siedlung. Deshalb wird im gesamten WA-Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO sind bei der offenen Bauweise nur Hausformen zulässig, die einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Damit sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch kleine Hausgruppen im Plangebiet möglich.

§ 5
Baugrenzen

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen legen die räumliche Lage der geplanten Bebauung auf dem Grundstück fest. Um eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu ermöglichen und zugleich die Entstehung von straßenseitigen Vorgartenzonen zu begünstigen, halten die vorderen Baugrenzen einen Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen ein. Die hinteren Baugrenzen sind so gewählt, dass einerseits eine hinreichende Baufeldtiefe (von 19-25m) gegeben ist und andererseits ein Abstand von 5 m zu den festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsflächen eingehalten ist.

TF. 3.1
Garagen und
Nebenanlagen

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. innerhalb der Baugrenzen, zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass Hauptgebäude und Garagen mindestens 10m Abstand zum bestehenden Friedhof, zur Grünfläche Siedlungsgehölz und zum Wirtschaftsweg einhalten müssen.

⁴ Für den Dachgeschossausbau gilt, dass auf höchstens zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20m oder mehr erreicht werden darf (s. § 2 Abs. 4 NBauO)

Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, nicht aber in dem 5m-Randstreifen, der zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Laubgehölzen dient.

TF. 3.2
Ausschluss von baulichen Anlagen in Pflanzflächen

In den Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Laubgehölzen sind bauliche Anlagen aller Art – mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen – ausgeschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auf den Baugrundstücken eine geschlossene Randeingrünung zum Friedhof und zur Landschaft hin erfolgt.

3.4. Festsetzungen zum Verkehr

Wirtschaftsweg

Der am südlichen Plangebietsrand vorhandene Feldweg wird im Bebauungsplan in einer Breite von 9 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Dieser am Ortsrand verlaufende Weg, der u.a. auch dem landwirtschaftlichen Verkehr dient, soll in der bestehenden Form belassen werden, ein Ausbau ist derzeit nicht vorgesehen.

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die zur Erschließung der Wohngebietsfläche festgesetzte Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der öffentlichen Verkehrserschließung und wird im öffentlichen Eigentum verbleiben.

Ausgestaltung der Planstraße

Die für die Straßenverkehrsfläche gewählte Mindestbreite von 7 m ist hinreichend, um die erschließungsbedingten Nutzungsanforderungen - bezüglich Verkehrsabwicklung, Parken, Spielen, Regenwasserbeseitigung, Leitungsführung, etc. - zu erfüllen. Der Ausbaustandard soll im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung weitgehend minimiert werden. Da Kfz-Begegnungsverkehr in einem so kurzem Straßenabschnitt sehr selten ist, kann die eigentliche Fahrbahn schmal gehalten werden. Die Erschließungsstraße soll als Mischfläche allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen. Der Straßenseitenraum kann durch Fahrbahnverschwenkungen, Parkstreifen, gepflasterte Zufahrten und Grünstreifen gegliedert werden. Zudem soll innerhalb der Planstraße eine Bepflanzung mit Straßenbäumen durch die Gemeinde erfolgen, um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen. Die Ausbauplanung kann sich an dem Ausbau der gegenüberliegenden Ringstraße orientieren. Sollte in der Planstraße zu wenig Platz für eine straßenbegleitende Entwässerungsmulde zur Verfügung stehen ist, der sehr breite Straßenseitenraum der Rautenbergstraße für diesen Zweck zu verwenden.

Für den Wendeplatz der Stichstraße ist eine wirtschaftliche Lösung angestrebt worden. Der Wendeplatz entspricht dem in der EAE vorgeschlagenen TYP 3. Für eine Grüngestaltung bleibt bei dieser flächenminimierten Variante wenig Platz.

3.5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünfläche Siedlungsgehölz

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine ca. 16 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz festgesetzt. Diese Grünfläche dient folgenden Zielen:

- der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt,
- der Beibehaltung einer Grünzäsur zwischen der Waldsiedlung und der geplanten Wohnbaufläche,
- der Beibehaltung des dort vorhandenen Weges (mit RR),
- dem Erhalt des dort vorhandenen Gehölzes. Der Fichtenbestand ist bei zukünftigen Durchforstungen sukzessive zu lichten und durch von heimischen, standortgerechten Laubbaumbestand zu ersetzen.

Die Fläche soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben; die Maßnahmen sollen durch die Gemeinde durchgeführt werden.

T.F. 4.
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Laubgehölzen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Laubgehölzen ist eine naturnahe Baum-Strauchhecke unter Berücksichtigung bestehender Laubbäume zu entwickeln und auf Dauer zu pflegen. Bestehende Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen in 1m Höhe über Grund) sind - mit Ausnahme von Birken und Pappeln - zu erhalten. Zur Herstellung einer geschlossenen Baum-Strauchhecke sind zwischen den erhaltenen Gehölzen neue Gehölze entsprechend der nebenstehenden Artenlisten zweireihig mit einem Pflanzabstand von ca. 2 m unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens 20 % zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind diese in derselben Art und Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Diese Festsetzung zielt auf die Schaffung einer naturnahen Grünstruktur am Rand des Wohngebietes um

- im Norden Sichtschutz zum Friedhof zu schaffen,
- im Westen einen sturmsicheren Gehölzrand auszubilden und
- im Süden Windschutz zur freien Ackerfläche zu ermöglichen.

Die Festsetzung soll in Verbindung mit den o.g. Festsetzungen (Baugrenzen, T.F. 3) dazu beitragen, dass die an der Friedhofsmauer bestehenden alten Eichen erhalten bleiben.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Städtebauliche Struktur	Die vorliegende Bauleitplanung wird aufgrund der geringen Größe und der integrierten Lage des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Dorfes haben. Der Ortsrand wird nicht weiter nach außen vorgeschoben, es wird kein zusätzlicher Eingriff in offenen Landschaftsraum vorbereitet.
benachbarte Wohngebiete	Die benachbarten Wohngebiete haben keine negativen Auswirkungen infolge dieser Planung zu erwarten. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird gewährleistet, dass nur wohnverträglichen Nutzungen im Gebiet ansiedeln können. Während der Bauphase können zeitweise baubedingte Störungen auftreten, die jedoch als zumutbar einzustufen sind.
Landwirtschaft	Die Belange der Landwirtschaft sind in der Planung berücksichtigt. Der am südlichen Plangebietsrand bestehende Feldweg wird im Bebauungsplan als Wirtschaftsweg gesichert und steht damit einer landwirtschaftlichen Nutzung offen. Um Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der neu hinzukommenden Wohnnutzung zu vermeiden, ist ein hinreichender Abstand und eine Begrünung zwischen der Neubebauung und dem Feldrand vorgesehen.
Emissionen durch Landwirtschaft	Im geplanten Wohngebiet können sich gelegentlich Immissionen (Staub, Gerüche und Geräuschbelastungen) einstellen, die aus der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen resultieren. Geringfügige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Landwirtschaft sind in ländlicher Lage hinzunehmen. Hier wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen.
Friedhof	Ein südlich des Friedhofs verlaufende Fussweg wird aufgegeben, ansonsten bleibt der Suhlendorfer Friedhof in seiner bestehenden Struktur erhalten. Das neue Wohngebiet wird bis an die südliche Friedhofsmauer herangeführt. Um "Belange des Pietätschutzes" nicht zu verletzen, haben Hauptgebäude und Garagen mind. 10 m Abstand zum Friedhof einzuhalten und es ist eine mind. 5m breite geschlossene Baum-Strauchhecke im Wohngebiet an der Friedhofsmauer zu pflanzen. Die dort bereits bestehenden Laubbäume (Eichen) sind zu erhalten. Die Gemeinde prüft im Zuge der Ausführungsplanung, ob Sie zusätzliche Pflanzungen auf dem Friedhofsgelände zur Schaffung einer besseren Eingrünung vornimmt (z.B. eine Komplettierung der Eichenreihe).
Feuerwehrrübungsplatz	Die Gemeinde stellt eine Ersatzfläche für den im Plangebiet verloren gehenden Feuerwehrrübungsplatz bereit. Nach dem derzeitigen Sachstand soll eine Freifläche im Gewerbegebiet für diesen Zweck in Frage kommen.

4.2. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB auf eine detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Es sind aber die Belange von Natur und Landschaft in die Begründung einzustellen (siehe dazu auch Abb. 3 Biotoptypenkarte, Kap. 2.6 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft und Kap. 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Schutzgut Boden	Im Plangebiet werden auf einer nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche ein 0,83 ha große Wohngebietsfläche und eine 0,07 ha große Straßenverkehrsfläche neu ausgewiesen. Im Falle einer vollständigen Inanspruchnahme der Baurechte ist mit einer zusätzlichen Neuversiegelung von bis zu 0,48 ha Boden zu rechnen. Der betroffene Boden wird durch die Überbauung nachhaltig beeinträchtigt. Er wird auf Dauer seine natürliche Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten sowie seine klimaregulierende Funktion verlieren.
Schutzgut Arten Lebensgemeinschaften	Im Zuge der Planung gehen vorhandene Gehölzstrukturen auf einer 0,15 ha großen Fläche auf Dauer verloren. Die Entnahme von Nadelbäumen und bruchgefährdeten Laubbäumen (Birken) ist innerhalb des Wohngebietes aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlich. Am Rand des Wohngebietes wird auf einer 0,15 ha großen Fläche ein Umbau der Grünstruktur mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen. Innerhalb der Grünfläche Siedlungsgehölz (0,14 ha) soll der vorhandene Fichtenbestand sukzessive in einen naturnahen Laubbestand überführt werden. Die intensivere Siedlungsnutzung hat Nachteile für die Fauna; es wird Lebensraum gestört oder geht ganz verloren. Als positiv für das Schutzgut Fauna ist der Umbau der Siedlungsgehölze unter Verwendung von heimischen Arten anzusehen.
Schutzgut Wasser	Nachteile für das Schutzgut Wasser sind infolge der Planung nicht zu erwarten, wenn das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Vorgaben des Wasserrechtes direkt auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht wird.
Sonstige Schutzgüter	Für andere umweltrelevante Schützgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.
keine Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB	Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Da bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m ² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abzusehen. Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind in diesem Fall nicht vorzusehen.

4.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrsaufkommen	Durch die hinzukommenden ca. 9 Wohneinheiten wird sich das örtliche Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöhen.
Straßenkapazität	Das vorhandene Straßennetz ist hinsichtlich Ausbauzustand und Kapazität geeignet, den Anschluss des Plangebiets zu gewährleisten und das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.
Ruhender Verkehr	Die notwendigen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Besucherverkehr kann in der Rautenbergstraße oder in geringen Teilen auch in der Planstraße untergebracht werden.
Verkehrssicherheit	Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Verkehrssicherheit. An der Einmündung von der Planstraße auf die Rautenbergstraße sind sehr gute Sichtverhältnisse gegeben.

4.4. Auswirkungen auf die Versorgung

Wasser, Gas, Telekommunikation Strom Abwasser	Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung werden über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger erfolgen.
Niederschlagswasser	<p>Auf den privaten Flächen sind nach § 149 NWG in der Regel die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Dies kann durch Regenwassernutzung oder durch Versickerung in eigenen Sickeranlagen geschehen. Die überwiegend sandigen Böden sind für die Versickerung potentiell geeignet.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass eine unterirdische Versickerung des auf den Stellplätzen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über Schächte oder Rigolen nicht zulässig ist. Eine oberirdische Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone ist auf den Wohngrundstücken ohne wasserbehördliche Erlaubnis zulässig.</p> <p>Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden/Wasser wird empfohlen, Straßen, Wege, Parkplätze, Anwohnerzufahrten, Kfz-Stellplätzen und befestigte Hofflächen in einer möglichst bodenschonenden, wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Bei den befestigten Flächen sollte der Fugenanteil / Offenbodenanteil möglichst >25% sein, um den Umfang der Bodenversiegelung zu reduzieren und eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.</p>
Löschwasserversorgung	Die Samtgemeinde Rosche sichert eine hinreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz zu (Grundschutz). Bei Bauvorhaben mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko hat der Bauherr für die Bereitstellung der über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge zu sorgen (Objektschutz). Es ist ein Unterflurhydrant DN 80 in der Rautenbergstraße gegenüber der geplanten Einmündung vorhanden. Es ist zu prüfen, ob ein zusätzlicher Hydrant am Ende der Planstraße erforderlich wird.
Müllentsorgung	Die Erschließung für die Müllabfuhr ist gewährleistet. Der Wendebereich am Ende der Planstraße ist für das Wenden eines drei-

achsigen Müllfahrzeuges dimensioniert.

Kinderspielanlagen In der Grünanlage an der Mühlenbergstraße ist in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet ein Kinderspielplatz vorhanden. Der gerade neu mit Spielgeräten ausgestattete Spielplatz ist für Kinder aus dem Plangebiet verkehrssicher zu erreichen. Ein zweiter Kinderspielplatz befindet sich an der Berliner Straße in ca. 400 m Entfernung zu Plangebiet. Desweiteren sind in ca. 750 m Abstand zum Plangebiet die Spielanlagen an der Schule sowie auch der Sportplatz zu erreichen.
Aufgrund des hinreichenden Angebotes an Spiel- und Sportanlagen in Suhlendorf, wird die Gemeinde im Plangebiet keinen weiteren Kinderspielplatz ausweisen.

5. Durchführung der Planung / Kosten

Durchführung Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Suhlendorf ist Eigentümerin der Plangebietsfläche. Sie wird die Erschließung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern durchführen.
Die Gemeinde wird für die plangemäße Herstellung und Unterhaltung der Verkehrsflächen und der Grünflächen sorgen. Nach dem Satzungsbeschluss wird mit einer detaillierten Erschließungsplanung und deren Realisierung begonnen.

Planungskosten Die Gemeinde wird die Kosten für die Bauleitplanung und für die Straßenausbauplanung tragen.

Erschließungskosten Die anfallenden Erschließungskosten wird die Gemeinde über den Baulandpreis abrechnen.

Kosten weiterer Infrastruktur Die Abwasserkanalisation wird von der Samtgemeinde Rosche erstellt. Die Verlegung von Trinkwasser-, Gas-, Telefon- und Stromleitungen wird jeweils im Auftrag der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger erfolgen.
Die dafür anfallenden Kosten werden über die Anschlussgebühren bzw. die folgenden Gebührenabrechnungen an die Grundstückseigentümer im Plangebiet weitergegeben.

Grünflächen Pflanzmaßnahmen Die Gemeinde Suhlendorf ist für die Unterhaltung der Grünfläche Siedlungsgehölz zuständig. Die privaten Bauherren haben für die Durchführung der auf ihren Grundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen und für die dauerhafte Unterhaltung der festgesetzten Gehölzstrukturen zu sorgen.

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat diese Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.06.2012 beschlossen.

Suhlendorf, den 14.06.2012

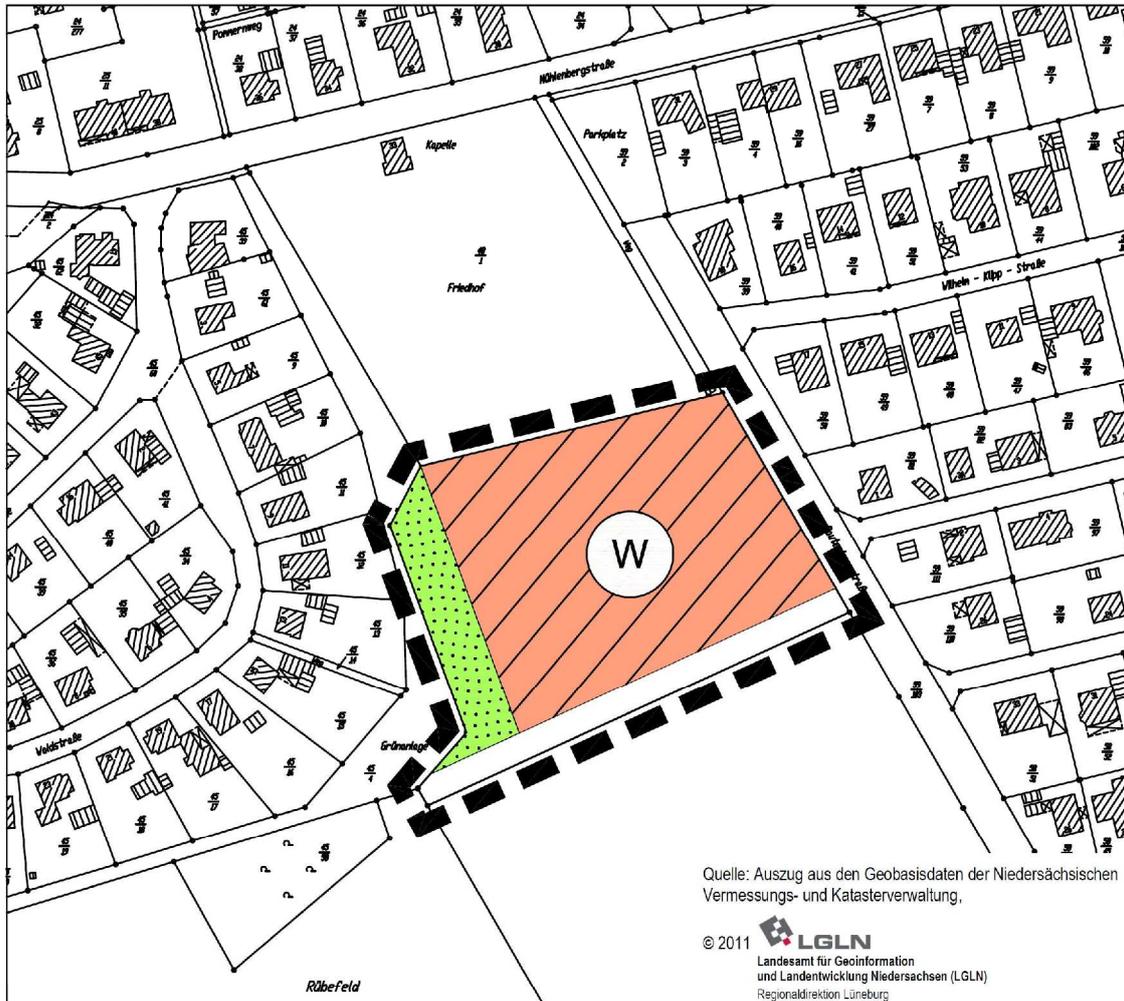
(Siegel)

gez. Weichsel

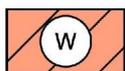
.....
- Der Bürgermeister -

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rosche gemäß § 13a BauGB

Plangebiet: Bebauungsplan "Hinter dem Friedhof"
Gemeinde: Suhldorf
Satzungsbeschluss: 12.06.2012



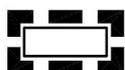
PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZVO1990 / BauNVO 1990



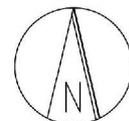
Wohnbaufläche



Grünfläche, Zweckbestimmung: Siedlungsgehölz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



M 1:2.500

Juni 2012