

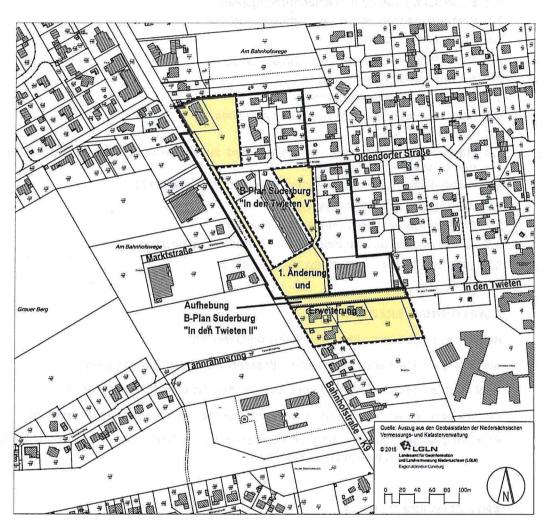
Urshift



Gemeinde Suderburg Landkreis Uelzen

Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten V" – 1. Änderung und Erweiterung

zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Suderburg "In den Twieten II"



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

- Urschrift -

März 2021 beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS			
1.	VERANLASSUNG / PLANUNGSZIELE	1	
2.	PLANUNGSGRUNDI AGEN	4	
2.1	Geltungsbereich	4	
2.2	Verfahren	4	
2.3	Vorgaben der Raumordnung	6	
	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7	
2.5	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	7	
2.6	Natur und Landschaft	9	
3.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13	
3.1	Art der baulichen Nutzung	13	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13	
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14	
200	Verkehrsflächen	15	
3.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen	16	
4.	Fachbeitrag zum Haubenlerchenschutz (WELLMANN 2017)	17	
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21	
5.1	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	21	
5.2	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	23	
6.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / KOSTEN	25	
ABI	BILDUNGSVERZEICHNIS		
Abb	oildung 1: Übersicht über die Änderungsbereiche	2	
Abb	oildung 2: Flächennutzungsplan - Bestand vor der 3. Berichtigung	6	
Abb	oildung 3: Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten II" (Urfassung)	8	
Abb	oildung 4: Auszug aus dem Umweltkartenserver der Nds. Umweltverwaltung	9	
Abb	oildung 5: Bestanderfassung der Haubenlerche im Ortskern von Suderburg 2015 (LAMPRECHT & WELLMANN 2016)	5 17	
ANI	LAGENVERZEICHNIS		

- Anlage 1: Planzeichnung des Bebauungsplanes Suderburg "In den Twieten V"
- Anlage 2: Festsetzungen des Bebauungsplanes Suderburg "In den Twieten V"
- Anlage 3: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Suderburg

1. Veranlassung / Planungsziele

Planungsanlass Mitte 2015 ist ein Vorhabenträger an die Gemeinde Suderburg herangetreten mit dem Vorschlag, eine Anlage für betreutes Wohnen in Suderburg zu errichten. Angesichts des demographischen Wandels wird ein wachsender Bedarf an kleinen Wohneinheiten mit Betreuungsangeboten im Grundzentrum Suderburg gesehen.

Die Gemeinde hat ein besonderes Interesse daran, die noch großen Lücken in der Suderburger Ortsmitte zu füllen, um ein städtebaulich kompaktes und belebtes Zentrum zu entwickeln. Die Gemeinde hat daher in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger einen sehr gut geeigneten Standort in der Ortsmitte - zwischen Einkaufszentrum und Hochschule – gefunden und ein entsprechendes Baugrundstück für dieses Vorhaben gebildet.

Bauantrag

Ende 2015 hat die neu gegründete Gesellschaft Betreutes Wohnen Suderburger Land GmbH (iG) einen Bauantrag zur Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen auf dem Grundstück 174/104 südlich der Straße In den Twieten gestellt. Geplant ist die Errichtung eines großen zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten für betreute Wohnformen.

Anforderung an eine Bauleitplanung Um eine Baugenehmigung zu erwirken, musste sich die Gemeinde Suderburg gegenüber dem Landkreis Uelzen verpflichten, ein Bauleitplanverfahren für diesen Standort durchzuführen. Da das Grundstück im unbeplanten Innenbereich liegt, ist ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung anwendbar. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer einfachen Berichtigung angepasst werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Belange aufgrund des Vorkommens einer streng geschützten Art (Haubenlerche) zu berücksichtigen.

Einleitung des Planverfahrens Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suderburg hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Suderburg "In den Twieten V" gefasst. Der Beschluss ist am 19.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. Am 01.03.2016 ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden, die keine Anregungen zur Planung erbracht hat. Unter der Zusicherung, dass die Gemeinde das eingeleitete Verfahren auch zeitnah zu Ende führt, hat der Landkreis die Baugenehmigung für das o.g. Vorhaben erteilt.

Planungsziele

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "In den Twieten V" soll zum einen das o.g. Vorhaben planungsrechtlich abgesichert werden. Zum anderen möchte die Gemeinde im Zuge dieser Planung Verbesserungen des Ortsrechtes auf kommunalen Grundstücken in der Ortsmitte von Suderburg erreichen. Konkret liegen folgende Planungsabsichten für die einzelnen Änderungsbereich (s. Abb. 1) vor:

Bereich a) Betreute Wohnanlage mit westlich bebauten Grundstücken

- Erstmalige Definition des Ortsrechtes durch Erweiterung des Bebauungsplangebietes nach Süden
- Zulassung einer Mischnutzung (MI)
- Zulassung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge
- Zulassung einer h\u00f6heren Verdichtung (GRZ 0,4, II Vollgeschosse).

Abbildung 1: Übersicht über die Änderungsbereiche



Bereich b) Rathaus mit Erweiterungsfläche

- Aufhebung einer Gemeinbedarfsfläche Rathaus, die die Nutzbarkeit des Standortes erheblich einschränkt
- Zulassung einer Mischnutzung (MI)
- Zulassung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge
- Zulassung einer höheren Verdichtung (GRZ 0,4, II Vollgeschosse).

Bereich c) Grünanlage östlich des Suderburger Einkaufszentrums

- Aufhebung der B-Plan-Festsetzungen Spielplatz und Pflanzfläche, die an dieser Stelle nicht umgesetzt wurden.
- Funktionale Neubestimmung als Artenschutzfläche, um den besonderen Habitatansprüchen von streng geschützten Haubenlerchen nach offenen Flächen innerhalb der Siedlung zu entsprechen.

Bereich d) Eckgrundstück Bahnhofsstraße / In den Twieten

Das noch leerstehende Eckgrundstück konnte bisher nicht vermarktet werden, weil der B-Plan zu weitreichende Restriktionen vorgibt,

- die die Nutzbarkeit des Grundstücks unzumutbar einschränken.
- Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ist für ein kleines Eckgrundstück in Ortskernlage nicht ausreichend. Im Zuge dieser Änderung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Die Bebaubarkeit dieses Grundstücks ist durch die zu weitreichende Festsetzung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten eingeschränkt. Es soll dem zukünftigen Bauherrn überlassen werden, wie er die notwendigen Einstellplätze nachweist (ggf. auch in einer Tiefgarage oder durch Ablösung). Die Festsetzung von Stellplatzflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll aufgehoben werden.
 - Das zu kleine Baufenster soll deutlich erweitert werden.

Bereich e) Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen

- Auf der Ostseite der Bahnhofsstraße soll eine ca. 5 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen werden, um angrenzend an die dort vorhandene Baumreihe einen hinreichend breiten Fuß- und Radweg anordnen zu können.
- Die gepflasterte Wegeparzelle 174/87 (neben dem ehemaligen Hotel) soll im Bebauungsplan als Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich gesichert werden. Sie dient der Erschließung des noch freien Wohnbaugrundstücks 174/94.
- Angrenzend an das Hochschulgrundstück ist eine neue Wegeparzelle (174/105) gebildet worden. Diese soll als Straßenverkehrsfläche im B-Plan festgesetzt werden, um zukünftige Optionen für die Erschließung des innerörtlichen Freibereichs zu haben, der sich südlich der geplanten Anlage für betreutes Wohnen erstreckt.

Entwicklung der Hochschule Ostfalia Derzeit ist eine Beplanung der südlich angrenzenden Freifläche noch nicht vorgesehen, weil noch nicht entschieden ist, ob dieser Bereich in Zukunft einer weiteren Wohnnutzung oder der Hochschulentwicklung vorbehalten sein soll. Für die Weiterentwicklung der Hochschule Ostfalia stehen ansonsten auch südlich der Hochschule ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung. Die potentiellen Erweiterungsflächen der Hochschule bedürfen noch eines Masterplanes und einer eigentumsrechtlichen Sicherung durch den Hochschulträger, bevor sie einer gezielten Bauleitplanung zugeführt werden können.

Planungsalternativen Als Planungsalternative wurde zu Beginn der Planung erwogen, die Grünfläche hinter dem Suderburger Einkaufszentrum in Wohnbauland umzuwandeln. Infolge der B-Planänderung könnten dort z.B. 3 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau geschaffen werden. Dann müssten jedoch andere Flächen in der Suderburger Ortsmitte – im Umfeld der Einkaufsmärkte – für den Haubenlerchenschutz auf Dauer freigehalten werden. Denn diese streng geschützte Art ist auf Offenbodenbiotope in Siedlungsinnenlage angewiesen und bevorzugt die Nähe zu Supermarktparkplätzen.

Das Grundzentrum Suderburg ist aus mehreren Dörfern erwachsen und weist daher in seiner Mitte noch relativ viele Freiflächen entlang der Hauptverkehrsstraßen auf. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde zielt auf eine weitere Nachverdichtung in der Suderburger Ortsmitte insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße und der Straße In den Twieten. Mit der Entwicklung von Einzelhandelsangeboten, der Ansiedlung von Studentenwohnheimen und Altenwohnungen sowie dem Hochschulstandort ist in diesem Bereich bereits ein funktionaler und bauli-

cher Schwerpunkt entstanden. Es sind aber noch einige Grundstücke in ortsbildprägender "Hauptstraßenlage" frei, die einer adäquaten zentrumsbildenden Bebauung bedürfen. Diese sollten eher bebaut werden als die funktionslose Grünanlage, die rückseitig des Suderburger Einkaufszentrums vorhanden ist und für die weitere Stärkung der Ortsmitte ohne Belang ist. Diese Grünfläche weist aufgrund ihrer Nähe zu den weitläufigen Stellplatzflächen in der Suderburger Ortsmitte Potential für den Haubenlerchenschutz auf, sofern Sie entsprechend der Habitatanforderungen der Haubenlerche umgestaltet wird (siehe Kap. 4).

2. Planungsgrundlagen

2.1 Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

- das Grundstück des Suderburger Rathauses (Flurstück 174/19) für das bisher kein Baurecht definiert ist;
- das für Erweiterungszwecke des Rathauses vorgehaltene Flurstück 174/78, das in Teilen eine Umnutzung erfahren könnte;
- das Eckgrundstück Bahnhofsstraße / In den Twieten (174/86), das durch eine Verbesserung des Baurechts leichter einer Bebauung zugeführt werden soll;
- ein ca. 5m breiter Streifen östlich der Bahnhofstraße, der als Fußund Radweg planungsrechtlich gesichert werden soll (Flurstück 174/79 sowie Teile der Flurstücke 174/76 und 174/86);
- die öffentliche Wegeparzelle 174/87, entsprechend ihrer realen Nutzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gesichert werden soll;
- eine öffentliche Grünfläche hinter dem Einkaufszentrum (174/63), die nicht bestimmungsgemäß als Spielplatz und Pflanzfläche genutzt wird; die "Dreiecksfläche" soll hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung in Artenschutzfläche geändert werden;
- einen ca. 55 m tiefen Baublock südlich der Straße In den Twieten, der westlich der Hochschule liegt und betreutes Wohnen auf Flurstück 174/104 sowie eine bestehende Mischbebauung auf den Flurstücken 174/102, 174/97, 174/92 und 174/93 aufweist;
- den anliegenden Abschnitt der Straße In den Twieten (auf Flurst. 26/13),
- Die neu gebildete Wegeparzelle 174/105, die für zukünftige Erschlie-Bungszwecke gesichert werden soll.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,38 ha.

2.2 Verfahren

Art der 1. Änderung Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtskräftige Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten V" im überplanten Teilbereich vollständig aufgehoben und ersetzt (Teilneufassung). Die Form der Änderung ist so gewählt, dass die vorliegende Satzung eigenständig wirksam ist, d.h. im Falle einer Aufhebung des Ursprungsplanes, würde der vorliegende Bebauungsplan weiter Bestand haben.

Sollte diese Satzung keine Rechtskraft erlangen, bleiben die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes unverändert bestehen.

Bereiche der Erweiterung

In folgenden Bereichen wird der Bebauungsplan neu aufgestellt:

- 1. Rathaus-Grundstück Nr. 174/19;
- Bau- und Verkehrsflächen, die südlich des unbebauten Eckgrundstücks Bahnhofsstraße / In den Twieten liegen.

Aufhebung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten II" (Urfassung) wird vollständig aufgehoben. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch Bebauungsplanänderungen so dezimiert worden, dass er sich nur noch auf den westlichen Abschnitt der Straße In den Twieten erstreckt. Dieser nicht mehr funktionsfähige Bebauungsplanrest wird im Zuge dieser Planung gänzlich aufgehoben.

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die vorliegende Planung zielt auf einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Es handelt sich um eine Bauleitplanung, die beplante und unbeplante Innenbereichsflächen im Ortsteil Suderburg umfasst.
- Der Bebauungsplan zielt auf eine Verbesserung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um eine bauliche Nachverdichtung im Ortskern von Suderburg zu erreichen.
- Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete).
- Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche¹ bleibt unterhalb der gesetzlichen Schwelle von 20.000 m2. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

fahren

beschleunigtes Ver- Die Gemeinde wendet das beschleunigte Verfahren im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wie folgt an:

- 1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
- Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) können unberücksichtigt bleiben.
- Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.
- 5. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.
- Der Flächennutzungsplan kann ohne ein gesondertes Planverfahren berichtigt werden.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimiertem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

Berechnung der zugelassenen Grundfläche im Plangebiet							
Baugebiet	Lage	Gebiets größe	GRZ I	zulässige Grundfläche			
MI	Bereich Rathaus	5.580 m ²	0,4	2.232 m ²			
MI	Eckgrundstück 174/86	3.323 m ²	0,6	1.994 m²			
MI	südlich In den Twieten	7.745 m²	0,4	3.098 m ²			
Summe	Baugebiete	16.648 m ²		7.324 m ²			

2.3 Vorgaben der Raumordnung

Landesplanung

Belange der Landesplanung (Schutzgebiete, Sperrgebiete, Vorranggebiete, Verkehrstrassen, etc.) werden von dieser Planung nicht berührt. Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen steht dieser Bauleitplanung nicht entgegnen.

RROP 2000 Beschreibende Darstellung

Zum Thema Siedlungsentwicklung sind vor allem folgende Grundsätze aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2000 in die Abwägung einzustellen:

D 1.3 03 – Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. 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.

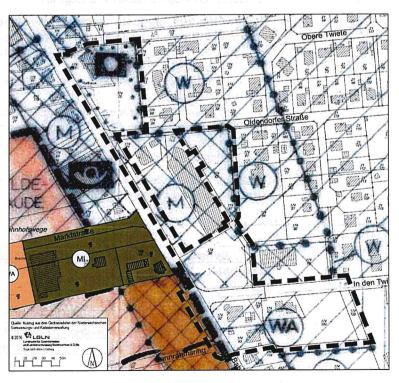
D 1.5 01 – Die geringe Einwohnerdichte und die in Teilbereichen des Landkreises vorliegende Überalterung der Bevölkerung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises zu berücksichtige. Der Zuzug von außen ist die einzige Möglichkeit das Problem der Überalterung zu mindern. Daher sind bei der Siedlungsentwicklung der Zentralen Orte auch die Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

D 1.6 04 - Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist auf das zentralörtliche System auszurichten. (...)

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.

Die Planung ist mit den Belangen der Raumordnung vereinbar.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan -Bestand vor der 3. Berichtigung



2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

F-Plan Darstellung Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Suderburg (Urfassung) sind folgende Darstellungen für das Plangebiet getroffen:

- 1. das Rathaus und die zugehörige Erweiterungsfläche sind als Gemeinbedarfsfläche Rathaus im F-Plan dargestellt;
- 2. die Bahnhofstraße und die Straße In den Twieten sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen;
- 3. die überplanten Flächen, die zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Straße In den Twieten liegen, stellen sich als gemischte Baufläche (M) dar;
- 4. die überplanten Flächen südlich der Straße *In den Twieten* sind im F-Plan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Abweichung vom F-Plan

Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung von Mischgebieten (MI) weicht erheblich von den unter Nr. 1 und Nr. 4 aufgeführten Flächennutzungsplan-Darstellungen ab.

Berichtigung gem. § 13a BauGB 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 parallel eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.

Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Suderburg wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a BauGB ohne Planverfahren angepasst. In der berichtigten Darstellung werden im Änderungsbereich gemischte Bauflächen (M), örtliche Hauptverkehrsstraße sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Artenschutzfläche dargestellt (siehe Anlage 3: 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Suderburg).

2.5 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Bebauungsplan Suderburg In den Twieten V Der am 30.04.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten V" ist in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

Die Rathauserweiterungsfläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus ausgewiesen. Diese Festsetzung schließt alle anderen Nutzungsoptionen aus. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Gemeinbedarfsfläche nicht festgelegt worden.

Das Eckgrundstück Bahnhofstraße / In den Twieten ist im B-Plan als Mischgebiet mit max. II zulässigen Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 9 m, einer GRZ von 0,3 sowie abweichender Bauweise festgesetzt. Weite Teile des Eckgrundstücks sind als Stellplatzflächen und Zuwegungsflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Die schmale Straße, die zwischen dem Eckgrundstück und dem ehemaligen Hotel (heute Gaststätte und Studentenwohnheim) verläuft, ist im Bebauungsplan als Mischgebiet mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten festgesetzt.

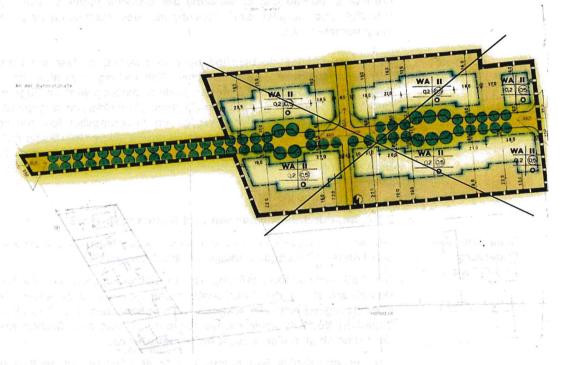
Die Grünanlage hinter dem Einkaufszentrum ist im Norden ist als Grün-

fläche Spielplatz (mit anzupflanzenden Einzelbäumen) und im Süden als geschlossene Pflanzfläche festgesetzt.

Der Fuß- und Radweg an der östlichen Seite der Bahnhofstraße ist im bestehenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche, Mischgebietsfläche und öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

Bebauungsplan Suderburg In den Twieten II Der Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten II" (siehe Abb. 3) ist fast vollständig durch den eigenständig wirksamen Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten II", 1. Änderung und Erweiterung ersetzt worden. Es ist nur noch der westliche Abschnitt der Straße In den Twieten im Geltungsbereich verblieben. Bauflächen gibt es in diesem verbleibenden Restplan nicht. Der Bebauungsplan weist nur noch eine Straßenverkehrsfläche mit anzupflanzenden Bäumen aus. Die geplanten Bäume konnten beim Straßenausbau nur teilweise realisiert werden. Die Nachpflanzung einer dichten Baumallee würde die Erschließungsfunktion dieser Straße beeinträchtigen und den Belangen des Haubenlerchenschutzes widersprechen. Insofern ist eine Aufhebung dieses nicht mehr funktionstüchtigen B-Planes zweckmäßig.

Abbildung 3: Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten II" (Urfassung)



Nutzungsstruktur

Die bestehende Nutzungsstruktur ist aus dem Luftbild in Abb. 1 ersichtlich und wird in Kap. 2.6 näher beschrieben.

Verkehr

Suderburg ist über die Kreisstraße 9 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße (K9) sowie die beiden einmündenden Querstraßen *In den Twieten* und Oldendorfer Straße verkehrlich erschlossen. Die vorhandenen Straßenzüge weisen einen hinreichenden Ausbauzustand zur Aufnahme des anfallenden Zielund Quellverkehrs auf. Der ortsbildprägende Baumbestand in der Bahnhofstraße ist zu erhalten.

Ver- und Entsorgung In den vorhandenen Straßenzügen sind Leitungsnetze der örtlichen Verund Entsorgungsträger vorhanden.

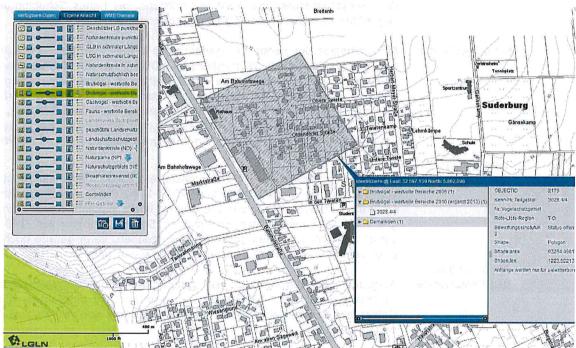
Denkmalrecht / Wasserrecht Denkmalrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind von der Planung nicht berührt.

Naturschutzrecht

Für den Planungsraum und das unmittelbare Umfeld sind im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vermerkt. Östlich der Bahnhofstraße ist für den Siedlungsbereich in den Twieten ein für Brutvögel wertvoller Bereich dargestellt, dessen Status noch offen ist.

Die untere Naturschutzbehörde hat vor Einleitung des Planverfahrens auf das Vorkommen von Haubenlerchen im Suderburger Ortskern hingewiesen. Der Schutz dieser streng geschützten Art ist in der der Planung berücksichtigt worden (siehe Kap. 4).

Abbildung 4: Auszug aus dem Umweltkartenserver der Nds. Umweltverwaltung



2.6 Natur und Landschaft

Naturraum

Suderburg liegt im Naturraum Lüneburger Heide am südwestlichen Rand des Uelzener Beckens. Die Suderburger Ortsmitte befindet sich topographisch auf einer flachgeneigten Geestkuppe zwischen der Hardauniederung und der Graulinger Bachniederung. Im Plangebiet liegt der höchste Punkt im Bereich des Rathauses bei ca. 71 m ü NN. Das Gelände fällt nach Süden in Richtung der Hardauniederung ab – auf 68 m ü.NN am südlichen Plangebietsrand.

Topographie

Schutzgut Boden Im Planungsraum stehen nach der Bodenübersichtskarte 1:500.000 folgende Bodentypen an: *Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden, z.T. auch Gleye oder Gley-Braunerden in den Senken und Tälern*. Die Bodenschätzungskarte 1:5000 weist für den

südlichen Teil des Plangebiets Sandboden mit einer Bodenwertzahl von 26 aus

Die anstehenden Böden treten in dieser Region relativ häufig auf und sind nicht als besonders schutzwürdige Böden im NIBIS-Kartenserver vermerkt.

Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Die Böden weisen aufgrund ihrer Siedlungsinnenlage in Teilen eine bauliche Vornutzung auf (Gebäude mit Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Verkehrsflächen). Auf den noch unbebauten Grundstücken sind Baurechte vorhanden. Nur in der Grünanlage hinter dem Einkaufszentrum sind Eingriffe in das Schutzgut Boden weitgehend ausgeschlossen.

Insgesamt ist dem Schutzgut Boden im Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Schutzgut Wasser Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Der obere Grundwasserleiter liegt bei ca. 57,5 – 60 m ü. NN. Das Grundwasser fließt nach Südosten in Richtung Hardauniederung. Die Grundwasserüberdeckung weist ein mittleres bis hohes Schutzpotential gegenüber potentiellen Beeinträchtigungen auf.

Schutzgut Klima

Auf Grundlage der Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) ist für die vergangene Klimareferenzperiode im Plangebiet ein mittlerer Jahresniederschlag von 696 mm angegeben. Die klimatische Wasserbilanz wird im Winterhalbjahr mit +230 mm und im Sommerhalbjahr mit -79 mm beziffert, d.h. die Verdunstungsrate ist im Sommer größer als die Niederschlagsrate. Im Sommer wurden Durchschnitts-Temperaturen von +14°C und im Winter von +3°C erreicht.

zunehmende Trockenheit

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass im Zeitraum 2011-2040 die Durchschnittstemperatur im Sommerhalbjahr um 1°C und im Winterhalbjahr um 2°C ansteigen wird. Die Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr auf -140 mm verschlechtern. Über das gesamte Jahr gesehen, kann gerade noch von positiven Wasserbilanz (+113 mm) ausgegangen werden.

Anpassung an den Klimawandel

Aufgrund des Klimawandels ist zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Luft ist geringfügig durch den Straßenverkehr und durch die Bewirtschaftung der naheliegenden Ackerflächen (Staub, Luftschadstoffe, Gerüche) geprägt. Insgesamt weist der Standort aber gesunde Luftverhältnisse und eine gute Durchlüftung auf.

Schutzgut Pflanzen Das Plangebiet ist überwiegend von Siedlungsbiotopen geprägt. Auf die Erstellung einer Biotoptypenkarte wird verzichtet. Die Biotopstruktur ist auch aus den aktuellen Luftbildern (siehe Abb. 1 und Abb. 5) ersichtlich und kann verbal beschrieben werden.

Bereich a)

Am Standort der geplanten Wohnanlage für betreutes Wohnen war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Juli 2016 bereits eine Baustelle vorhanden, die sich über das gesamte Grundstück und die Wegeparzelle erstreckte. Der dort vorher vorhandene Boule-Platz ist auf das Gelände

der Hochschule verlegt worden. Die drei weiteren Grundstücke im südlichen Plangebietsbereich sind mit einem Studentenwohnheim, einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Wohnhaus bebaut. Sie weisen Ziergartenflächen (PHZ) ohne wertvollen Baumbestand auf. An der Bahnhofstraße sind vor dem Wohn- und Geschäftshaus zwei erhaltenswerte Bäume vorhanden, die das Ende der ansonsten bereits zur Erhaltung festgesetzten Baumreihe in der Bahnhofstraße bilden. Innerhalb der Straße *In den Twieten* ist auf der Südseite ein Parkplatzband aus Rasengittersteinen mit einer neuangepflanzten Baumreihe vorhanden.

Bereich b)

Das Rathausgrundstück an der Bahnhofstraße ist durch das öffentliche Gebäude und die zugehörigen Stellplatzflächen intensiv genutzt. Die übrigen Grundstücksflächen sind als Ziergartengrundstück (PHZ) ausgebildet. Nennenswerter Einzelbaumbestand (HE) ist auf der nördlichen Grundstücksseite vorhanden, wo keine Erweiterung zu erwarten ist. Das als Rathauserweiterungsfläche freigehaltene Grundstück weist zum Teil eine Stellplatzanlage mit einer Ausfahrt zur Oldenburger Straße auf. Der Großteil der Fläche stellt sich als Scherrasen (GR) dar, der angrenzend an die Stellplatzanlage intensiv und ansonsten extensiv gemäht wird.

Bereich c)

Die Grünanlage hinter dem Einkaufszentrum wird als Scherrasenfläche (GR) unterhalten. Die dreieckige Fläche ist in einem relativ großen Raster mit ca. 10 Laubbäumen (HE) überstellt.

Bereich d)

Das unbebaute Eckgrundstück *In den Twieten*/Bahnhofstraße stellt sich als extensiv gepflegte Rasenfläche dar.

Bereich e)

Der Fuß- und Radweg an der Bahnhofstraße sowie die Straßenfläche neben dem ehemaligen Hotel sind als Pflasterflächen angelegt. Im Wegeseitenraum sind überwiegend Scherrasenflächen vorhanden.

Die an der Grenze zur Hochschule neu gebildete Straßenparzelle stellt sich heute als halbruderale Gras- und Staudenflur dar. Früher lag dieser Bereich in einer Grünanlage mit dem Boule-Platz.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Plangebiet keine Biotopstrukturen von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen vorhanden sind.

Schutzgut Fauna

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Suderburger Ortskern intensiv von Siedlungsnutzungen geprägt. Licht- und Lärmemission und Verkehr wirken auf die noch unbebauten Freiflächen ein. Insofern wäre eigentlich davon auszugehen, dass im Plangebiet keine geeigneten Habitatbedingungen für besonders geschützte Tierarten vorliegen. Davon ausgenommen ist die Haubenlerche, die sich auf offene Freiflächen im Siedlungsgefüge spezialisiert hat und in Suderburger Ortskern nachgewiesen wurde (siehe Kap. 4 Fachbeitrag zum Haubenlerchenschutz).

Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt erscheint im Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen nicht sehr hoch zu sein. Doch in faunistischer Hinsicht ist die Erhaltung einer vom Aussterben bedrohten Vogelart ein ganz entscheidendes Kriterium für das Schutzgut biologische Vielfalt.

Schutzgut Land-

Die Plangebietsfläche weist nur noch partiell - bis zum weiteren Ausbau schaftsbild des Baugebiets Westlich der Bahnhofstraße - einen Sichtbezug zum offenen Landschaftsraum auf. Der offene Landschaftsraum wird im Bereich des "Grauen Berges" von Ackerflächen geprägt und im Westen von einer Waldkante und ansonsten von Siedlungsstrukturen eingefasst. Aufgrund des absehbaren Lückenschlusses an der Bahnhofstraße wird das östlich der Bahnhofstraße gelegene Plangebiet mittelfristig nicht mehr für das Schutzgut Landschaftsbild relevant sein. Die ortsbildprägende Baumreihe an der Bahnhofstraße schirmt das Plangebiet teilweise von der Landschaft ab.

Mensch / Erholung

Schutzgut Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist auf das Schutzgut Mensch ausgerichtet. Die im Ortskern verbliebenden Freiflächen werden nur selten bei größeren Festen – für Erholungszwecke in Anspruch genommen. Eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Erholung hatte lediglich der Boule-Platz, der inzwischen weiter nach Osten verlegt werden konnte. Die dreieckige Grünanlage, die nachmittags und abends von dem hohen Einkaufszentrum verschattet wird, ist für Erholungszwecke nicht attraktiv. Sie wird für diesen Zweck auch nicht benötigt, denn in Suderburg verfügen die meisten Einwohner über einen eigenen Hausgarten.

Sonstige Schutzgüter

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen. 1971 – Li Samortija – Die Grebeckige Polkuselijk av Steptel piet po sirekar

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Im Plangebiet werden alle Bauflächen als Mischgebiet ausgewiesen, denn mit diesem Gebietstyp sind standortverträgliche Nutzungsoptionen für die städtebauliche Nachverdichtung und funktionale Weiterentwicklung der Suderburger Ortsmitte gegeben.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind unter anderem folgende bauliche Nutzungen in Mischgebieten allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 qm VK) sind in Mischgebieten nicht zulässig.

Die in Mischgebieten erforderliche Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen muss nicht unbedingt innerhalb eines einzelnen Mischgebietes erfolgen, sondern kann auch im Verbund mit den weiteren Mischgebietsflächen im Ortskern gewährleistet werden.

Textl. Festsetzung Nr. 1.2

Die im bisher geltenden Bebauungsplan geltenden Nutzungsbeschränkungen werden übernommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben ausgeschlossen, denn es handelt sich dabei um sehr flächenintensive Nutzungen, die mit dem städtebaulichen Ziel einer verdichten Ortsmitte nicht vereinbar sind.

Die Textliche Festsetzung 1.2 ist um einen Satz ergänzt worden, um klarzustellen, dass Vergnügungsstätten, die im Mischgebiet ansonsten allgemein zulässig sind, nur im Ausnahmefall zugelassen werden können, sofern von Ihnen keine Belästigungen und Störungen von schutzbedürftigen Nutzungen ausgehen (gem. § 15 BauNVO) und es sich um einen gewerblich genutzten Mischgebietsbereich handelt. Sonstige Vergnügungsstätten – mit höherem Störgrad – sowie in Bereichen mit Wohnnutzung - sind im Plangebiet ausgeschlossen, um die Nachtruhe für die Anwohner zu wahren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

II Vollgeschosse

Im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen, weil in Nachbarschaft zur Hochschule und zum zweigeschossigen Einkaufszentrum eine entsprechend hohe Verdichtung angemessen ist. Zusätzlich ist ein Ausbau des Dachgeschosses entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auch als Staffelgeschoss zulässig. Gemäß § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss einzustufen, wenn es auf weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Deckenhöhe von mind. 2,20 m erreicht.

Grundflächenzahl 0,6

Für das relativ kleine Eckgrundstück Bahnhofstraße / In den Twieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass 60% der Grundstücksfläche durch die Hauptnutzung belegt werden darf.

Für die Errichtung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten ausgeschöpft (gemäß § 17 BauN-VO). Städtebaulich ist eine so hohe Dichte an diesem Standort zwischen Einkaufszentrum und ehemaligen Hotel erforderlich, um eine standortgemäße zweigeschossige Eckbebauung sowie die notwendigen Einstellplätze mit Zufahrten auf diesem relativ kleinen Eckgrundstück unterbringen zu können.

Grundflächenzahl 0,4 Die übrigen Mischgebiete sind in ihrem städtebaulichen Umfeld eher von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt. Aus Rücksicht auf diese offene Bebauungsstruktur soll die bauliche Dichte in diesen Gebieten nur geringfügig erhöht werden. Die neu festgesetzte GRZ von 0,4 erlaubt eine angemessene Verdichtung (40% für die Hauptnutzung + 50% Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO. Die Festsetzung bedeutet, dass mindestens 40% des jeweiligen Baugrundstücks von Bebauung freizuhalten ist. Insofern bleibt in diesen Mischgebieten eine hinreichende Durchgrünung gewährleistet. Damit ist von einem hinreichend verträglichen Einfügen der neuen Nutzungen in ein teilweise von Wohnbauten geprägtes städtebauliches Umfeld auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 auf den bebauten Mischgebiets-Grundstücken eingehalten wird. Auf dem kleinen Rathausflurstück 174/19 ist aufgrund der relativ umfangreichen Stellplatzanlagen die GRZ + 50%Überschreitungsmöglichkeit ausgeschöpft bzw. geringfügig überschritten. Im Falle eines Verkaufs der Rathauserweiterungsfläche 174/78 ist zu prüfen, inwieweit die Samtgemeinde noch eine Teilfläche im Eigentum behalten sollte, um Erweiterungen oder Umnutzungen im Bereich des Rathauses zu ermöglichen.

max. Traufhöhe 9 m Um Störungen des Ortsbildes durch unangemessen hohe Straßenfronten zu vermeiden, ist im Bebauungsplan die Traufhöhe auf maximal 9 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfahrbahn, gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Die Traufhöhe ist an der gedachten Schnittlinie von Fassadenoberfläche mit der Oberfläche Dachkonstruktion zu messen.

Die Traufhöhe von 9 m ist für zweigeschossige Gebäude, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung aufweisen, angemessen. Eine solche Höhe wird auch benötigt, um die im Bau befindlichen Wohnanlage für betreutes Wohnen planungsrechtlich abzusichern. Diese wird aufgrund der geplanten Ausbildung eines Staffelgeschosses eine entsprechende Traufhöhe von 9 m erreichen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

abweichende Bauweise (a) Das Einkaufszentrum an der Bahnhofstraße sowie der Hochschulkomplex weisen Baukörper mit mehr als 50 m Gebäudelänge auf. Ansonsten ist in Suderburg die offene Bauweise als ortsbildprägend anzusehen. In diesem städtebaulichen Umfeld ist die Definition einer abweichenden Bauweise auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO zweckmäßig, um das Bebauungsplanziel einer standortverträglichen Nachverdichtung zu erreichen. Als abweichende Bauweise (a) wird für diese Bauflächen eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgelegt.

Baugrenzen angepasst

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung neu festgesetzt und dabei an den neuen Zuschnitt der Baugebietsflächen angepasst. In der Regel halten die Baugrenzen nur einen Mindestabstand von 3 m zu den Baugebietsgrenzen ein. Ein etwas größerer Abstand von 5 m ist an den Grundstücksseiten, die einer größeren Straße zugewandt sind, vorgesehen, um einen hinreichend breiten Straßenraum an den Hauptstraßen freizuhalten.

Zu dem allgemeinen Wohngebiet, das östlich an die Rathauserweiterungsfläche grenzt, ist ein Baugrenzenabstand von 5 m vorgesehen, um eine Verschattung von Wohngrundstücken zu minimieren.

Verkehrsflächen

bestehende Straßen

Die bestehenden Straßen (Oldendorfer Straße und In den Twieten) werden teilweise überplant, um ein zusammenhängendes Bebauungsplangebiet zu erhalten. Der Planungsträger verfolgt dort keine Planungsabsicht. Die Straßen sind entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Wegeparzelle 174/87 soll in ganzer Länge als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gesichert werden. Bisher bestand für den südlichen Abschnitt kein öffentliches Nutzungsrecht. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist angesichts der geringen Straßenbreite und der abknickenden Straßenführung sachgerecht.

Straßenstutzen für zukünftige Erschlie-Bungszwecke

Bei der Neubildung eines Grundstücks für die geplante Wohnanlage hat die Gemeinde vorsorglich eine 10 m breite Wegeparzelle abgeteilt. Diese Wegeparzelle soll im Bebauungsplan als Straßenstutzen für eine zukünftige Erschließung von rückwärtigen Freiflächen gesichert werden. Ein Ausbau ist erst vorgesehen, wenn der Erschließungsfall eintritt. Derzeit ist noch nicht abzusehen, ob die rückwärtige Freifläche in Zukunft für die Erweiterung der Hochschule oder für eine Wohnbauentwicklung benötigt wird.

Fuß- und Radweg

An der Suderburger Bahnhofstraße ist östlich der vorhandenen Baumreihe ein kombinierter Fuß- und Radweg vorhanden, der vom Rathaus bis zur Straße In den Twieten führt. Dieser Weg weist nicht die erforderliche Mindestbreite auf und darf derzeit nicht von Radfahrern genutzt werden.

Im Bebauungsplan wird dieser Weg nun bauleitplanerisch gesichert sowie die Option für eine Erweiterung vorgesehen. Es ist eine 5 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zeichnerisch festgesetzt.

Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung des Baumbestandes an der Bahnhofstraße sind die bestehenden Zufahrtsbeschränkungen für den KFZ-Verkehr an der Bahnhofsstraße im Bereich des Einkaufszentrums weiter beachtlich. Es ist nur eine Einfahrt von der Bahnhofstraße zum vorhandenen Einkaufszentrum zulässig. Der Abgangsverkehr hat über die Oldenburger Straße zu erfolgen, denn bei einer Ausfahrt über die Bahnhofstraße wären aufgrund des alten Baumbestandes keine ausreichenden Sichtfelder gegeben. Daher wurde eine Ausfahrt an dieser Stelle aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

In Höhe der heutigen Rathauserweiterungsfläche ist eine Baumreihe mit unterschiedlich alten Bäumen vorhanden. In dem südlichen Bereich – wo die älteren Bäume stehen, ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Weiterhin ist es aus Gründen der Verkehrssicherheit zweckmäßig, keine Zufahrten im Nahbereich von Kreuzungsbereichen zuzulassen. Zu diesem Zweck wird jeweils eine 20m langes Ein- und Ausfahrtsverbot in der Oldendorfer Straße und in der Straße "In den Twieten" festgesetzt, welches die Aufstellfläche von ggf. wartenden Fahrzeugen berücksichtigt. Nach 20 m ist eine Erschließung der angrenzenden Eckgrundstücke verkehrstechnisch vertretbar.

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

Aufhebung von Pflanzvorgaben innerhalb von Verkehrsflächen

Die bisher getroffenen Festsetzungen zur Pflanzung von neuen Laubbäumen innerhalb von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen werden gestrichen, um eher Offenbereiche für die streng geschützte Haubenlerche innerhalb des Suderburger Ortskernes zu bewahren (siehe Kap. 4).

Teilbefestigte Flächen Die bisherige Festsetzung Nr. 2.3 (Stellplätze sind in nicht versiegelnder Bauweise herzustellen) ist aus stadtplanerischer Sicht missverständlich und wird durch eine neue Fassung genauer konkretisiert:

Stellplätze uns Feuerwehrumfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zulässig sind folgende Ausführungen: Rasengittersteine, wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mind. 30%.

Begründung: Teilbefestigte Flächen mit einem geringen Grünanteil bieten besonders gute Habitatbedingungen für die Haubenlerche. Die Anwendung von Rasengittersteinen in der Straße *In den Twieten* hat sich als günstig herausgestellt.

Festsetzung zum Artenschutz Nr. 5.2 Bei Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung oder eine Kiesschüttung vorzunehmen (ausgenommen sind Dachterrassen, Balkone und Carports.

Begründung: Flachdächer in den o.g. Ausführungen können erweiterter Lebensraum von der Haubenlerche genutzt werden. Gerade in einer weiter verdichteten Ortsmitte, in der die Freiflächen knapp werden, können Flachdächer eine entsprechende Ersatzfunktion übernehmen. Die Belange des besonderen Artenschutzes werden in diesem Fall höher gewichtet als ggf. entgegenstehende private Belange (finanzieller Mehraufwand für Ausführung, Statik, Unterhaltung, etc.). Nicht als Flachdächer sind Dachterrassen und Balkone einzustufen. Carportanlagen (=halboffene Garagen in Holzkonstruktion) werden ausgenommen, weil sie in der Regel in Leichtbauweise ausgeführt sind, und statische Zusatzlasten kaum aufnehmen können. Zudem treten Carports städtebaulich weniger in Erscheinung als geschlossene Gebäude und Garagen.

Grünfläche Artenschutzfläche Die hinter dem Einkaufszentrum bestehende Grünanlage, die bisher als Spielplatz und Pflanzfläche im Bebauungsplan festgesetzt war, wird in seiner Zweckbestimmung neu als Artenschutzfläche festgesetzt, um den Belangen des Haubenlerchenschutzes (siehe Kap. 4 Fachbeitrag zum Haubenlerchenschutz) im Suderburger Ortskern zu entsprechen. Die Grünanlage, die zur Zeit keine besondere städtebauliche Funktion aufweist, ist für eine dauerhafte Funktionszuweisung als Artenschutzflä-

che im Siedlungsbereich geeignet.

Fläche für Maßnahmen Artenschutz Nr. 5.1 Die Grünfläche ist zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz umgrenzt. Die dort vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich an den in Kap. 4 aufgezeigten Habitatansprüchen von Haubenlerchen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 genauer definiert. Die dreieckige Fläche soll insbesondere im mittleren Bereich haubenlerchengerecht mit Offenbiotopen umgestaltet werden. In den Randbereichen können gegebenenfalls vorhandene Grünanlagenstrukturen (Rasen mit Einzelbäumen) zunächst beibehalten und extensiviert werden.

Die textliche Festsetzung ist so angelegt, dass die Gestaltung und Pflege der Artenschutzfläche - in Absprache mit der Naturschutzbehörde noch nachgesteuert werden kann.

4. Fachbeitrag zum Haubenlerchenschutz (WELLMANN 2017)

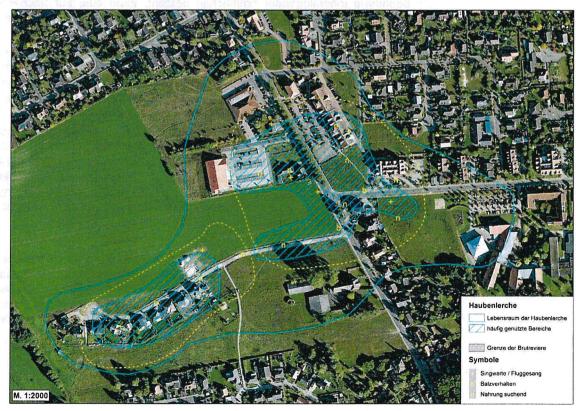
vom Aussterben bedrohte Art

Im Bereich des Bebauungsplans und dessen unmittelbaren Randbereichen befindet sich ein Revier der in Niedersachsen äußerst seltenen Haubenlerche (Galerida cristata). Aktuell gibt es in ganz Niedersachsen vermutlich kaum mehr als 10 Brutpaare. Die Haubenlerche gilt als "vom Aussterben bedroht" (Krüger & Nipkow 2015) und gleichzeitig als Brutvogelart mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (NLWKN 2011). Sie ist als europäische Vogelart durch den besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG streng geschützt.

Im Jahr 2015 wurden im Rahmen eines Projektes der Landkreise Lüneburg und Uelzen eine umfangreiche Bestanderfassung und Dokumentation der Besiedlung in den verbliebenen Revieren der Haubenlerche durchgeführt (Lamprecht & Wellmann 2016).

Das Ergebnis daraus ist für Suderburg nachfolgend dargestellt.

Abbildung 5: Bestanderfassung der Haubenlerche im Ortskern von Suderburg 2015 (LAMPRECHT & WELLMANN 2016)



Es ist erkennbar, dass wesentliche Bereiche, die durch die Haubenlerche genutzt werden, durch den Bebauungsplan überplant werden. Es handelt sich vor allem um die Rasenfläche an der Kreuzung Bahnhofstraße/In den Twieten sowie die bereits überwiegend bebaute Brachfläche südlich *In den Twieten*. Der Brutplatz ist nicht bekannt. Er liegt vermutlich in einer ungestörten Brachfläche oder einer Rabatte.

Besonderer Artenschutz

Der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG gilt für die wild lebenden Tier- und Pflanzenarten der besonders geschützten Arten. Folgende Verbote werden für Tierarten formuliert:

- Tötungsverbot (nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Nachstellung, Fang, Verletzung oder Tötung besonders geschützter Tierarten sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- Störungsverbot (nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Störung wild lebender streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Eine Störung liegt vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- **Schädigungsverbot** (nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG): Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten.

Die genannten Verbote gelten u.a. für alle wild lebenden Vogelarten. Ein besonderer Fokus ist in der Bauleitplanung auf den im Bestand bedrohten oder aus anderen Gründen besonders geschützten Vogelarten, wie in diesem Fall der Haubenlerche zu legen.

Insbesondere das Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird durch die Bauleitplanung berührt, da sich im Geltungsbereich ein Revier (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) der Haubenlerche befindet. Durch die Bebauung der Freiflächen angrenzend an die Straße In den Twieten wird die Habitatqualität in diesem Revier deutlich verringert. Auch wenn im Bestand bereits rechtmäßige Baurechte für eine Bebauung innenliegender Freiflächen besteht, kann eine auf Nachverdichtung ausgerichtete Bauleitplanung eine zusätzliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten für die Haubenlerche bedeuten.

Vor diesem Hintergrund hat auch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen gefordert, dass im Falle einer weiteren Nachverdichtung des Ortskerns von Suderburg die Belange des Haubenlerchenschutzes angemessen in der Planung zu beachten sind, um eine Freistellung im Sinne von § 44 (5) BNatSchG zu gewährleisten.

In § 44 (5) BNatSchG wird geregelt, inwieweit durch Bauleitplanung zugelassene Eingriffe die o.a. Zugriffsverbote auslösen. So gilt, dass für bestimmte streng geschützte Tierarten nur dann keine Beeinträchtigung vorliegt, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Wenn erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Habitatansprüche der Haubenlerche Die Haubenlerche ist eine Art der Steppenlandschaften, die in Mitteleuropa etwa ab 1750 einwanderte und trockene, vegetationsarme Standorte, wie Brachen und Ödländer besiedelt. Mit dem Bau der Landstraßen und der Fortbewegung mit Pferdekutsche erlebte die Haubenlerche eine Zeit mit günstigen Lebensraumbedingungen. Sie verbreitete sich bis an

die Nordseeküste. Seit den 1960er Jahren sind extreme Bestandsrückgänge (insb. seit 1980) festzustellen. Weite Bereiche des Landes wurden wieder geräumt.

Sie tritt heute nahezu ausschließlich im Siedlungsrandbereich auf und besiedelt hier Industrie- und Gewerbeflächen, Neubaugebiete, Großbaustellen und ähnliche, starken Veränderungen ausgesetzte Habitate. Wichtig sind offene Bodenbereiche mit einem Anteil von ca. 50%.

In Suderburg tritt die Haubenlerche in zwei bis drei Paaren rund um die Bahnhofstraße und dem Gewerbepark auf. Damit ist Suderburg eines der letzten Verbreitungszentren dieser Art in Niedersachsen.

Haubenlerchen werden oft Nahrung suchend an Straßen- oder Wegrändern angetroffen. In Suderburg sind das die Straßenränder der Bahnhofstraße und *In den Twieten* und die Parkplätze des Einkaufszentrums sowie der Supermärkte. Auch magere Rasenflächen oder Äcker mit offenem Boden (Blühstreifen, Hackfrüchte) werden gerne genutzt. Als Nahrung werden Pflanzensamen, junge Triebe, zur Brutzeit auch Insekten und Würmer aufgenommen.

Die Haubenlerche brütet auf dem Boden, in Bereichen mit etwas Deckung. Nester werden auch gerne im Wintergetreide angelegt. Die Brutplätze in Suderburg sind nicht bekannt.

Die Brutzeit der Haubenlerche beginnt ab April und zieht sich bis in den Juli. Zwei bis drei Jahresbruten sind möglich. Aktuell besteht die Tendenz zu späten Bruten in den Monaten Mai bis Juli.

Die Haubenlerche ist Standvogel der nur sehr geringe Wanderungsbewegungen unternimmt und den Winter über im oder in der Nähe des Brutgebietes verbringt.

Die Rückgangsursachen sind vermutlich eine Kombination aus Verlust von Lebensraum (Ödland, Brachen), Verringerung der Nahrungsverfügbarkeit durch Biozideinsatz und intensive Pflege von Grünflächen sowie Störungen an den Brutplätzen, z.B. durch streunende Haustiere.

Eingriffssituation

Verschlechterung besonders wichtiger und häufig genutzter Bereiche des Revieres durch Bebauung. Dies betrifft insbesondere die Bereiche a) (Betreutes Wohnen) und d) (Eckgrundstück).

Der Brutplatz 2015 wurde im Bereich a) vermutet.

Im Rahmen einer Bebauung in diesen Bereichen gehen in großem Umfang geeignete Flächen für die Brut sowie zur Nahrungssuche verloren. Es ist zu erwarten, dass sich die Gesamtsituation damit so weit verschlechtert, dass das Brutrevier mit der Bebauung der genannten Flächen aufgegeben oder wesentlich verlagert wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Eingriff abmildern und Teilbereiche der zu bebauenden Flächen als geeignete Bereiche für die Haubenlerche erhalten.

Eine Neubebauung ist in dem Bereich a) mit etwa 1.100 m² geplant bzw. in Ausführung; für den Bereich d) mit etwa 1.600 m². Eingerechnet sind hier nur die Gebäudeflächen ohne Nebenanlagen, wie Stellplätze. damit ist mit einem Verlust von ca. 2.700 m² als Lebensraum nutzbarer Fläche für die Haubenlerche auszugehen.

Durch die Ausweisung einer ausreichend großen Artenschutzfläche, die gezielt die Lebensraumansprüche der Haubenlerche berücksichtigt, kann in räumlicher Nähe ein Ausgleich für den Verlust von Lebensraum der Haubenlerche geschaffen werden.

Vermeidungs- und Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind folgende Festle-Minimierungsmaß- gungen erforderlich, die zumindest für Teilflächen der betroffenen Benahmen reiche gewährleisten, dass eine Eignung als (Teil-) Lebensraum bestehen bleibt:

- 1. Es sind keine zusätzlichen Laubbäume innerhalb von Verkehrsflächen oder Stellplatzanlagen zu pflanzen. Auf die Anlage der im B-Plan festgesetzten Pflanzfläche wird verzichtet.
 - Damit wird vermieden, dass weitere Flächen durch starke Beschattung als Lebensraum für die Haubenlerche entfallen.
- 2. Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit einem Fugenanteil von mind. 30%.
 - Mit dieser Festlegung wird gewährleistet, dass befestigte Nebenanlagen grundsätzlich weiterhin als Lebensraum für die Haubenlerche geeignet sind.
- Bei Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung oder eine Kiesschüttung vorzunehmen.
 - Damit werden, falls Flachdächer zum Einsatz kommen, diese zumindest teilweise eine Lebensraumfunktion übernehmen können.

Artenschutzfläche

Die Artenschutzfläche in Bereich c) weist eine Fläche von knapp unter 2.700 m² auf. Sie befindet sich im Randbereich der regelmäßigen Besiedlung durch die Haubenlerche.

Sie ist damit bei entsprechender Aufwertung geeignet, den Lebensraumverlust, der durch die Bebauung in den Bereichen a) und d) zu erwarten ist, zu kompensieren.

Da die Lage auf der Schattenseite des Einkaufszentrums nicht ganz optimal ist, sind Maßnahmen zur Habitataufwertung für die Haubenlerche erforderlich. Dabei hat zukünftig die Zielsetzung Artenschutz Vorrang vor allen anderen Zielen und Nutzungen.

Um die Lebensraumqualität dieser Fläche für die Haubenlerche zu erhöhen, sind folgende Maßnahmen erforderlich, die in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 planerisch festgelegt sind:

- a) Schaffung einer offenen Freifläche durch Beseitigung von mindestens drei (zentral positionierten) Bäumen auf der Artenschutzfläche.
- b) Aufschütten einer Kiesfläche im zentralen Bereich auf mindestens 200 m² (Korngröße 8/64, mind. 0,3 m mächtig). Das weitere Aufbringen von mineralischen Bodenbestandteilen und Steinen zur Gestaltung einer vielfältigen Offenbiotopstruktur und zur Abmagerung des Bodens ist gestattet. Das schließt die Gestaltung einer steppenheideartigen Grünfläche ein.
- Zum dauerhaften Erhalt von Offenbodenbereichen ist auf mindestens 500 m² ein Aufgrubbern oder Fräsen jährlich bis Ende März vorzunehmen.
- Die verbleibenden Rasenflächen sind zu extensivieren. Eine Mahd oder sonstige Unterhaltung der Fläche in den Monaten Mai bis Juli ist nicht zulässig.
- e) Keine Düngung der gesamten Artenschutzfläche;
- Verbot des Ausführens von Hunden (Verbotsschilder).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann zum Nach-

steuern der Pflege und Unterhaltung oder bei Vorliegen neuer Erkenntnisse beim Haubenlerchenschutz von den genannten Maßgaben abgewichen werden.

Fazit

Mit der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Artenschutzfläche ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG für die streng geschützte Haubenlerche in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Dies begründet sich aus der Kenntnis der Situation der Haubenlerche in Suderburg und der zu erwartenden Veränderungen auf fachlicher Grundlage.

Um die Möglichkeit des Nachsteuerns nutzen zu können, wird eine Überprüfung der Lebensraumnutzung der Haubenlerche nach spätestens 2 Jahren empfohlen. Dazu sollten mindestens drei Begehungen zur Brutzeit mit Dokumentation der Raumnutzung durch die Haubenlerche durch einen fachlich qualifizierten Bearbeiter erfolgen.

Literatur

KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Bremen und Niedersachsen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. - in: Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 35 (4): 181-260. - Hannover.

LAMPRECHT & WELLMANN (2016): Modellprojekt "Haubenlerche in den Landkreisen Lüneburg und Uelzen" 2015/2016. - Erläuterungsbericht, 41 Seiten. - unveröff. Gutachten im Auftrag des Landkreises Lüneburg. - Uelzen.

NLWKN (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. - Brutvogelarten mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungs-maßnahmen - Haubenlerche (*Galerida cristata*). - Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 6 S., unveröff.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Rathaus

Die Planung hat keine Nachteile für die öffentliche Hand. Das Rathaus und die Rathauserweiterungsfläche befinden sich im Eigentum der Samtgemeinde Suderburg. Die Samtgemeinde kann daher selbst steuern, in welchem Umfang Sie die Rathauserweiterungsfläche für andere Zwecke freigibt.

Die Suderburger Rathauserweiterungsfläche würde genügend Platz bieten, um dort zwei weitere Rathäuser der gleichen Dimension zu bauen. Es ist aber eher unwahrscheinlich, dass in Zukunft überhaupt noch eine Rathauserweiterung in Suderburg erforderlich wird. Strukturreformen, enger werden finanziellen Spielräume und einer perspektivisch nicht auszuschließenden Fusion mit benachbarten Kommunen lassen einen eher gleichbleibenden bis rückläufigen Flächenbedarf für die öffentliche Verwaltung in Suderburg erwarten.

Vor diesem Hintergrund macht es Sinn, das Flächenpotential, das in der Rathauserweiterungsfläche steckt, bauleitplanerisch verfügbar zu machen. Mit der Ausweisung als Mischgebiet werden neue Nutzungsoptionen eröffnet. In städtebaulicher Hinsicht sollte vor allem das Eckgrundstück Bahnhofstraße / Oldendorfer Straße einer adäquaten zweigeschossigen Bebauung zugeführt werden. Der rückwärtige Bereich könnte als Stellplatzfläche oder optionale Erweiterungsfläche gehalten werden oder für den innerörtlichen Wohnungsbau genutzt werden.

Einzelhandel Die Bauleitplanung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Suderburger Ortskern. Das Eckgrundstück Bahnhofstraße / In den Twieten ist aufgrund der Nachbarschaft zum Einkaufszentrum für Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote geeignet. Auch hier wäre eine raumwirksame, zweigeschossige Eckbebauung städtebaulich wünschenswert.

Immissionsschutz

Für alle im Mischgebiet geplanten Vorhaben muss ein nachgeordnetes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das zuständige Immissionsbehörde hat im verbindlichen Genehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Technischen Bestimmungen zum Schutz vor Lärm-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen (TA Lärm, TA Luft und GIRL) an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden. Dabei ist der immissionsrechtliche Schutzanspruch der schutzwürdigen Nachbarbebauung zu beachten. Bei lärmrelevanten Nutzungen sind Schalltechnische Gutachten vorzulegen und ggf. geeignete Auflagen zum Immissionsschutz (Betriebszeiten-Begrenzung, schallgedämmte Lüfter, etc.) in die Betriebsgenehmigung aufzunehmen.

Wohnbebauung

Nach § 15 BauNVO dürfen Nutzungen in Baugebieten grundsätzlich nicht zugelassen werden, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund ist auf der Ebene der Bauleitplanung davon auszugehen, dass das Heranrücken eines Mischgebietes an ein bestehendes Wohngebiet nicht zu relevanten Nutzungsunverträglichkeiten führt. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen, dass an der Grenze zwischen unterschiedlichen Baugebietskategorien immer besonders zu beachten ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass infolge dieser Bauleitplanung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von bestehenden Wohngebäuden zu erwarten sind.

Kinderspielplatz

Im Bereich Twieten V ist der planerisch ausgewiesene Kinderspielplatz bisher nicht angelegt worden, da ein attraktiver Kinderspielplatz in unmittelbarer Entfernung vorhanden ist. In nur 140 m Entfernung liegt - ebenfalls in der Oldendorfer Straße - ein sehr großer Kinderspielplatz von 2.000 qm Größe, der als Treffpunkt für das gesamte Baugebiet "In den Twieten" dient. Dieser Spielplatz ist für Kinder aus dem Plangebiet auf sehr kurzem Wege verkehrssicher zu erreichen. Die Erreichbarkeits-Kriterien des heute nicht mehr geltenden Nds. Spielplatzgesetzes, wonach im Umkreis von 400m zu jedem bewohnten Grundstück ein Kinderspielplatz vorzuhalten war, sind im Plangebiet eingehalten. Insofern ist auch kein reales Erfordernis für den Bau eines kleinen zusätzlichen Spielplatzes in der Oldendorfer Straße, gegeben. Aus Kostengründen muss sich die Gemeinde Suderburg bei der Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen auf wenige attraktive Standorte konzentrieren.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist in vollem Umfang über das bestehende Straßennetz gewährleistet.

Eine wesentliche Veränderung der Verkehrssituation ist infolge dieser Planung nicht zu erwarten. Das vorhandene Straßennetz ist hinreichend leistungsfähig, um den hinzukommenden Quell- und Zielverkehr aufzunehmen.

Ein Ausbau des Fuß- und Radweges an der Bahnhofstraße wird bauleitplanerisch ermöglicht. Konkrete Ausbauabsichten liegen derzeit aber noch nicht vor.

Wasser, Abwasser, Telekommunikation Strom

Die Abwasserentsorgung sowie die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist über die bestehenden Anlagen und Leitungsnetze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt in der bisher praktizierten Weise, Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschlie-Bungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind.

Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

Oberflächenentwässerung

Das auf Dachflächen sowie auf Stellplätzen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung zur bringen bzw. zurückzuhalten.

Es ist nicht auszuschließen, dass das auf den gewerblich genutzten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser z.B. durch Schmierstoffe und Reifenabrieb verunreinigt sein könnte. Schädlich verunreinigtes Wasser ist aufzufangen und vor der Versickerung zu reinigen bzw. fachgerecht in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde ist zur Gewährleistung des Grundschutzes in der Löschwasserversorgung verpflichtet. Zur Abdeckung des Grundschutzes soll nach dem Regelwerk DVGW-W 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundschutz im Suderburger Ortskern über das Trinkwassernetz gedeckt ist.

Zusammenfassende Abwägung Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen infolge dieser Planung zu erwarten. Öffentliche und private Belange werden durch diese Planung nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

5.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Eingriffsregelung nicht erforderlich

Umweltbericht und Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich.

In den folgenden Abschnitten werden die potentiell zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft in Kurzform beschrieben und bewertet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden Eine Bebauung der innerörtlichen Freiflächen war bereits zulässig. Durch die Planung wird eine bauliche Nutzung aber eher wahrscheinlich und es wird eine höhere Nutzungsdichte ermöglicht. Eine genaue Quantifizierung der zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ist kaum möglich, weil das Maß der baulichen Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche nicht konkret festgesetzt war. Auch für den südlichen Erweiterungsbereich lagen nur Baurechte nach § 34 BauGB vor, so dass eine genaue Bestimmung der zulässigen Bodenversiegelung im Bestand schwierig ist.

Es ist aber davon auszugehen, dass durch diese Planung im Siedlungsbestand neue Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet werden. Eingriffe in das Schutzgut Boden sind erheblich, denn der Boden verliert in den überbauten Bereichen seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.

Auf der anderen Seite trägt eine Nachverdichtung im Ortskern dazu bei, den unberührten Landschaftsraum vor einer vorzeitigen Inanspruchnahme zu schützen. Daher entspricht diese Planung auch den in § 1a BauGB festgelegten Grundsätzen des Bodenschutzes und der nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen Durch eine Überbauung von Freiflächen wird potentieller Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften dauerhaft beseitigt. Es handelt sich bei den betreffenden Biotopen überwiegend um Biotopstrukturen von sehr kurzer Wiederherstellungsdauer.

In den Bereichen, in denen Nachverdichtungen zu erwarten sind, ist kein Gehölzbestand vorhanden. Innerhalb der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Artenschutzfläche müssen aus Gründen des Haubenlerchenschutzes real mindestens drei Laubbäume beseitigt werden. Weiterhin wird auf die Nachpflanzung von bisher festgesetzten Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen verzichtet. Das stellt einen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen dar. Auf der anderen Seite soll auf der Artenschutzfläche eine breitere Vielfalt an Offenbiotopen entwickelt werden, als es bisher der Fall war.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt Die in der Artenschutzfläche geplanten Maßnahmen tragen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei. Die textlichen Festsetzungen sind besser als vorher auf den Haubenlerchenschutz ausgerichtet. Insofern trägt diese Planung dem Schutzgut biologische Vielfalt in besonderer Weise Rechnung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser Durch die weitere Flächenversiegelung gehen Versickerungsflächen für die Grundwasserneubildung dauerhaft verloren. Da das anfallende Niederschlagswasser in der Regel auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Auswirkungen auf Klima / Luft Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete, denn im Wirkungsbereich des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Innerhalb des Ortskernes ist eine standortgemäße Bebauung von Freiflächen als ortbildverträglich einzustufen. Die ortsbildprägende Baumreihe in der Bahnhofstraße wird erhalten. Sie schirmt das Plangebiet hinreichend zum westlich angrenzenden Landschaftsraum ab.

Zusammenfassende Bewertung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zum Haubenlerchenschutz sind aufgrund der besonderen Vorgaben des Artenschutzrechtes (nach § 44 BNatSchG) erforderlich. Darüber hinaus ist eine naturschutzrechtliche Kompensation - vor dem Hintergrund der Bestimmungen von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - bei dieser Planung nicht erforderlich. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne von § 1a Abs 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus Sicht des Planungsträgers sind damit die Belange von Natur und Landschaft und die Belange des Artenschutzrechts angemessen in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt worden.

Durchführung der Planung / Kosten

Bodenordnung

Seitens der kommunalen Planungsträger ist kein Grunderwerb zu tätiaen.

Durchführung

Die Gemeinde wird die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Schaffung und Unterhaltung einer Artenschutzfläche umsetzen. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

Auch die Flächen, auf denen ein breiterer Fuß- und Radweg entwickelt werden soll, stehen im Eigentum der Samtgemeinde oder der Gemeinde. Es wird empfohlen, die benötigte Wegefläche von dem Flurstück

174/86 abzuteilen.

Kosten

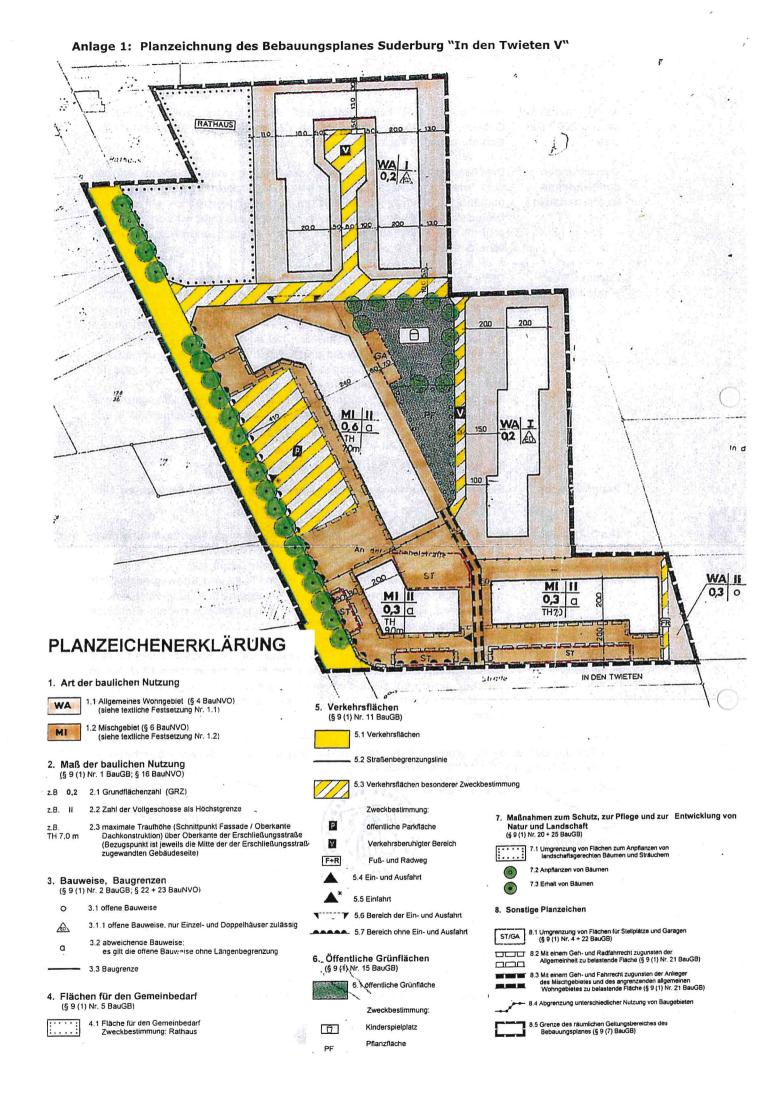
Die Gemeinde Suderburg trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren. Die unbebauten Eckgrundstücke mit den Flurstücknummern 174/78 und 174/86, die durch die B-Plan-Änderung eine Wertsteigerung erfahren und leichter vermarktet werden können, befinden sich in kommunaler Hand.

Der Rat der Gemeinde Suderburg hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 24,06,2024 beschlossen.

Suderburg, den 19.07 2021

Der Bürgermeisterin

Der Gemeindedirektor -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Die gem § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind nicht zulässig. Die gem. Nr. 8 zulässigen "Vergnügungsstätten" sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

2 VERKEHRSFLÄCHEN: STELLPLÄTZE

- 2 1 Das Befestigen der verkehrsberuhigten Bereiche ist nur auf einer Breite von max 5.50 m zulässig. Die verbleibenden Seitenräume sind landschaftsgerecht zu begrünen. Dabei ist eine Baumreihe in einem Regelabstand von 10 m mit großkronigen, standortheimischen Laubbäumen zu pflanzen (Artenauswahl siehe Anlage zur Begründung).
 (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
- 2.2 Innerhalb der Stellplatzanlagen ist nach jedem 4. Stellplatz mind. 1 großkroniger standortheimischer Laubbaum in einer unversiegelten Baumschelbe von mind. 12 gm Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Die Bäume mussen einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1 m Höhe aufweisen (Artenauswahl siehe Anlage 1 Begründung). (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)
- 2 3 Stellblatze sind in nicht versiegeinder Bauweise herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist pro Grundstück nur eine Ein- bzw. Ausfahrt von höchstens 4.0 m Breite zulassig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3. PFLANZFLÄCHEN

3.1 Die öffentliche Grünfläche "Pflanzfläche" ist dicht mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen (Artenauswahl siehe Anlage 1 zur Begründung). (§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

4. INNERE DURCHGRÜNUNG

4.1 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum - oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der sonstigen Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen sind überwiegend (mehr als 50 %) standortheimische Laub- und Obstgehölze zu pflanzen (Artenauswahl siehe Anlage 1 zur Begründung).
Das Pflanzen von Koniferen in Reihen ist nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB)

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes de Samtgemeinde Suderburg gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan Suderburg "In den Twieten V" - 1. Änderung und Erweiterung Plangebiet:



ANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZVO 1990 / BauNVO 1990



Gemischte Bauflächen



örtliche Hauptverkehrsstraße



Grünfläche, Zweckbestimmung: Artenschutzfläche



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Haubenlerchenschutz)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



M 1:2.500