

Gemeinde Kirchgellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Entwurf, Stand: Januar 2017

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchgellersen durch:



Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	3
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Denkmalschutz	6
4. Vorhandene angrenzende Bebauungspläne	6
5. Festsetzungen und deren Auswirkungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung / Vergnügungsstätten	6
5.2 Maß der Bebauung	7
5.3 Baugrenze	9
5.4 Örtliche Bauvorschrift	9
5.5 Grünflächen und Grünordnung / Wald	11
6. Bauleitplanerisches Verfahren	12

Anlagen Bestandspläne

1. ANLASS UND ZIEL

Der historische Ortskern sowie die sich anschließenden Siedlungsbereiche entlang und zwischen den alten Landstraßen werden durch keinen Bebauungsplan abgedeckt. Nunmehr soll für diesen gesamten unbeplanten Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die ursprüngliche Bebauung bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts umfasst die alte Dorflage mit den alten Hofstellen sowie die Bebauung längs der Lüneburger Straße. Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte eine weitere Siedlungsentwicklung im Westen entlang der Westergellerser Straße sowie bis hin zum Wappenhorner Weg. Ebenfalls wurden die Bereiche zwischen Lüneburger Straße und Heilighenthaler Straße nach und nach bebaut. Auch nördlich des alten Ortskerns setzte eine verstärkte Siedlungsentwicklung nördlich der Dachtmisser Straße ein. Während einige dieser Siedlungsgebiete durch Bebauungspläne planmäßig erschlossen und bebaut wurden, gab es dennoch große Bereiche, in denen die Siedlungsentwicklung sukzessive und ohne aktive planungsrechtliche Steuerung durch die Gemeinde auf der Grundlage des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ verlief. Diese allmähliche Nachverdichtung verlief und verläuft teilweise sehr inhomogen und führt zu verschiedenen städtebaulichen Problemen, wie hohe Verdichtung zum Teil in zurückliegenden Bereichen, ungeordnete Erschließung, sehr kleine Grundstücke, teilweise fehlende gestalterische Einfügung in vorhandene Bausubstanz bzw. in den dörflichen Charakter.

Trotz dieser teilweise vorhandenen Probleme ist das Plangebiet aber immer noch ländlich geprägt und wird insgesamt noch in großen Teilen von einer regionaltypischen Baustruktur geprägt. Dies gilt vor allem für den landwirtschaftlich geprägten Ortskern, aber auch für die übrigen Siedlungsbereiche, die die in Nordostniedersachsen typischen Baumerkmale der ländlichen Siedlungen aufweisen.

Um für die Zukunft eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher zu stellen, die auch weiterhin Kirchgellersen als ein typischer Ort für diese Region um Lüneburg erhält, soll nun ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 BauGB) aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung des Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Verdichtung zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Möglichst geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft
- Wahrung der Siedlungsstruktur
- Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes
- Begrenzung der Versiegelung
- Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses.

Diese Ziele sollen mit wenigen Festsetzungen im Bebauungsplan und der begleitenden örtlichen Bauvorschrift erreicht werden, wobei nur ein Rahmen gesetzt werden soll.

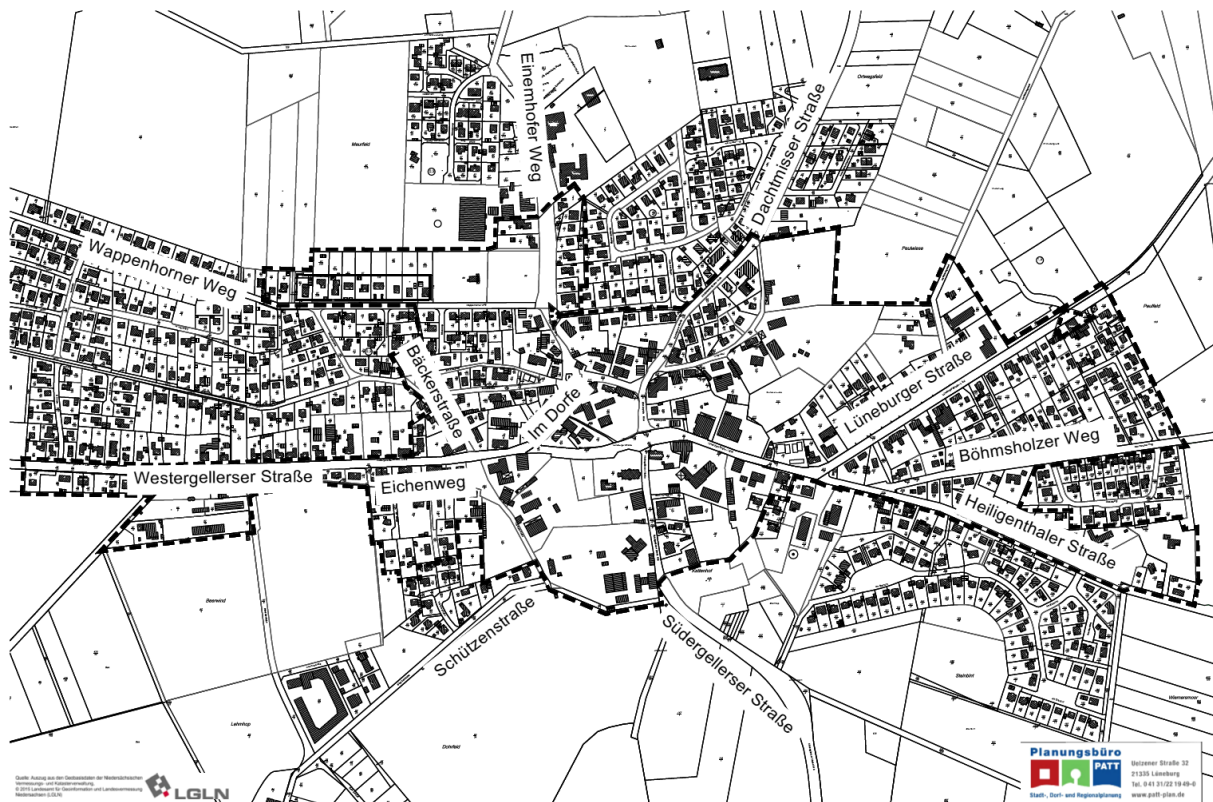
Da der Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Bebauung im Wesentlichen beibehalten wird, und mit diesem Bebauungsplan auch keine die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Veränderungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Hinweis:

Da mit diesem Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt werden handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB, d.h. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weiterhin nach § 34 oder § 35 BauGB.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 54 ha große Plangebiet umfasst sämtliche bebauten Flächen von Kirchgellersen, die bisher nicht durch Bebauungspläne überplant sind. Die Abgrenzung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Der getönte Bereich umfasst den Kernbereich des Dorfes sowie die ältere Bebauung längs der Lüneburger und der Westergellerser Straße. Hier ist der historische Charakter des Dorfes Kirchgellersen mit relativ großer Nutzungsvielfalt (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen) noch zu erkennen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist Kirchgellersen die Schwerpunktaufgabe Sicherung vorhandener Infrastruktur zu. Textlich wird hierzu ausgeführt, dass vorhandene Infrastrukturfunktionen möglichst gesichert werden. Dies gilt insbesondere für Grundschulen und Nahversorgungseinrichtungen. Die Ergänzung von derartigen Funktionen dürfen jedoch benachbarte Grundzentren nicht beeinträchtigen.

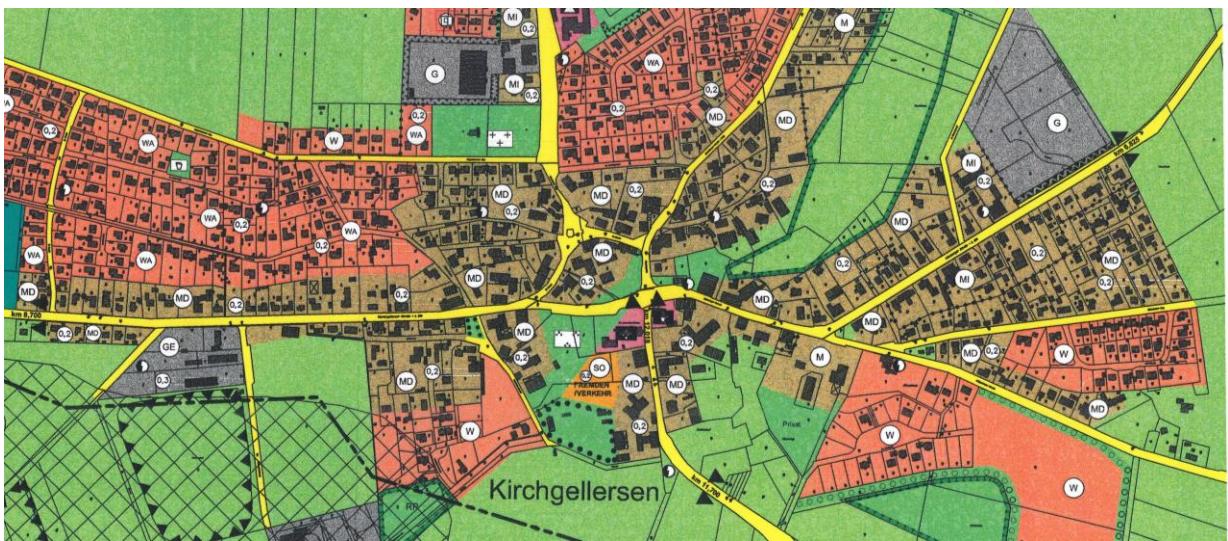
Die Landes- sowie die Kreisstraßen sind Hauptstraßen mit regionaler Bedeutung, wobei die Trasse der Landesstraße mit regional bedeutsamem Busverkehr belegt ist. Kirchgellersen

liegt auf der westlichen Siedlungsentwicklungsachse, die durch die Schnellbuslinie gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Weiterhin liegt nahezu die gesamte bebaute Ortslage in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Außerdem liegen am westlichen und südlichen Ortsrand Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet verschiedene Baugebietsflächen dar. Es handelt sich im Einzelnen um WA, MD, MI und GE. Kleine Flächen werden auch als Wohnbaufläche (W) oder gemischte Baufläche (M) dargestellt. Zudem liegt innerorts südlich der Kirche eine Sondergebietsfläche für Fremdenverkehr. Ortsbildprägende Grünzüge werden zudem als Grünflächen dargestellt, z.T. mit einem Erhaltungsgebot für Baumbestand.



Ausschnitt aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan, Ortslage Kirchgellersen

Die im Bebauungsplan festgesetzten MI- bzw. MD-Gebietsflächen sind auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt, wobei allerdings die dargestellten Dorfgebiete deutlich überwiegen. Da der Flächennutzungsplan in diesen Teilbereichen bereits mehrere Jahrzehnte alt ist und sich in dieser Zeit die landwirtschaftliche Betriebsstruktur fundamental verändert hat, ist es aus heutiger Sicht unrealistisch, dass sich in diesen Bereichen noch eine dorfgebietstypische Nutzung entwickeln wird.

Da die Art der Nutzung in diesem einfachen Bebauungsplan nicht geregelt wird, entstehen insofern keine Abweichungen zum Flächennutzungsplan.

Die festgesetzten Grünflächen weichen in kleinen Teilbereichen von den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen ab. Dies resultiert zum einen aus der konkreten Planung in einem größeren Maßstab, zum anderen ergeben sich Abweichungen aufgrund der zeitlichen Entwicklung. Manche Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplans ist zwischenzeitlich bebaut bzw. versiegelt worden, wie z.B. der ehemalige Schlecker-Markt mit angrenzenden Stellplatzflächen. In anderen Bereichen wird mit der detaillierteren Betrachtung des Bebauungsplans die Abgrenzung der Grünflächen konkreter gefasst und damit der Örtlichkeit bzw. dem aktuellen Planungswillen angepasst. Somit ergeben sich zwar im Detail Differenzen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung sind aber beachtet, die Grünflächen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan sind noch zahlreiche Flächen mit einer Geschossflächenzahl-(GFZ)-Darstellung belegt. Diese beträgt grundsätzlich 0,2 und entspricht damit in keiner Weise mehr heutigen Vorstellungen. Vor Ort liegt die tatsächliche GFZ in fast allen Bereichen höher, zum Teil sogar doppelt so hoch. Außerdem hat der Belang „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung hinzugewonnen. Bereits bebaute Flächen werden deshalb intensiver genutzt um im Gegenzug Neuversiegelungen im Außenbereich zu vermeiden. Insofern sind auch hier bei der Beurteilung der Festsetzungen des Bebauungsplans die zeitlich bedingten Entwicklungssprünge in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans beachtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3.3 Denkmalschutz

Neben der Kirche und zwei Denkmalen (Kriegerdenkmal Im Dorfe und Lüneburger Straße/Heiligenthaler Straße) stehen verschiedene landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude unter Denkmalschutz. Sie sind im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

4. VORHANDENE ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan Dorf wird an zahlreichen Randbereichen von verschiedenen Bebauungsplänen begrenzt. Die festgesetzte GRZ dieser Pläne liegt meist zwischen 0,2 und 0,25. Nur im Südwesten nördlich der Schützenstraße grenzt ein Gebiet mit 0,3 und im Nordosten ein Gebiet mit 0,4 an das Plangebiet an.

Die Geschossigkeit ist in allen angrenzenden WA- und MI-Gebieten eingeschossig. Nur im MD-Gebiet südlich der Einmündung Heiligenthaler Straße in die Lüneburger Straße ist eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Abweichungen ergeben sich auch für die Gewerbegebiete.

5. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

Um hinsichtlich der angestrebten Ziele, die Grundstücksgröße, die Dichte und die Gestaltung der zukünftigen Baustruktur zu regeln, eine fundierte Grundlage zu haben, wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes erarbeitet.

Aufgenommen wurden folgende Strukturmerkmale:

- Grundstücksgröße
- Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf die in der Kartengrundlage dargestellten Hauptgebäude
- Fassaden: Material und Farbe
- Dachlandschaft: Dachform, Dachfarbe und Material

Die Bestandspläne befinden sich in verkleinerter Form in der Anlage zu dieser Begründung, sind in der Gemeindeverwaltung aber auch in einem größeren Maßstab einsehbar.

5.1 Art der baulichen Nutzung / Vergnügungsstätten

Die historische Kirche sowie das benachbarte Pfarrhaus werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Für alle übrigen bebauten Bereiche werden keine Baugebiete festgesetzt, so dass sich die Zulässigkeit der Nutzung gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wodurch einerseits eine relativ große Nutzungsvielfalt ermöglicht wird, andererseits aber die vorhandene Wohnnutzung bzgl. der Immissionsbelastung zu beachten ist.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten im gewachsenen Innenbereich auszuschließen. Sie erzeugen erfahrungsgemäß relativ viel Verkehr insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden, wodurch entsprechende Immissionen verbunden sind. Außerdem fügen sie sich nicht in die Charakteristik des Dorfes ein. Zudem können sie nur rentabel betrieben werden, wenn der Einzugsbereich deutlich über Kirchgellersen hinausragt. Insofern haben sie eine überörtliche Bedeutung und entsprechen eigentlich nicht der raumordnerischen Funktion von Kirchgellersen. Kirchgellersen möchte Vergnügungsstätten deshalb nicht in den Gebieten ansiedeln, die u.a. auch von Wohnbebauung geprägt werden, sondern hält eine Ansiedlung von diesen Nutzungen in einem Gewerbegebiet für sinnvoll. Im Gewerbegebiet Schützenstraße sind deshalb Vergnügungsstätten auch nicht ausgeschlossen worden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird deshalb auf der Grundlage von § 9 (2b) BauGB geregelt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der Bebauung

Ziel der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, eine Obergrenze für die Mindestgrundstücksgröße und der Dichte der Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Zahl der Wohneinheiten zu definieren, damit die Eigenart Kirchgellersens, die sich u.a. aus diesen Parametern ergibt, auch in Zukunft zu bewahren. Dabei muss die Gemeinde zwischen den Belangen der Baukultur, des Orts- und Landschaftsbildes und den Belangen z.B. der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung abwägen.

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und des relativ großen Plangebietes werden entsprechend Baublöcke festgelegt, in denen in Abhängigkeit der örtlichen Baudichte und der Lage innerhalb des Dorfes die Baudichte über die GRZ und die Größe der Baugrundstücke über eine Mindestgrundstücksgröße definiert werden.

Mindestgrundstücksgröße

Im historischen Ortskern sind aufgrund der ehemals überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung zum Teil noch sehr große Grundstücke anzutreffen. Diese Struktur soll durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² gesichert werden. Eine Aufteilung großer ehemaliger Hofflächen in zahlreiche kleine Grundstücke würde die Großzügigkeit und damit den besonderen Charakter des Dorfkernes beeinträchtigen. Der Gemeinde ist bewusst, dass auch ein Komplettabriss einer Hofstelle und dessen Neuaufteilung in 1.000 qm große Einzelgrundstücke zum einen durch diesen Bebauungsplan nicht verhindert werden kann und zum anderen auf jeden Fall eine deutliche Zäsur im Ortsbild von Kirchgellersen darstellen würde. Mit dieser Festsetzung ist aber mindestens gewährleistet, dass die großzügige Grundstücksstruktur des Ortskerns bestehen bleibt, auch wenn die neu zu bildenden Grundstücke deutlich kleiner werden können als eine zusammenhängende Hoffläche. Die Gemeinde ist der Ansicht, durch diese Festsetzung einen Kompromiss zwischen den Ansprüchen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns und der Möglichkeit des Erwerbs von Baugrundstücken weiter Teile der Bevölkerung auch in diesen besonderen Lagen getroffen zu haben.

Die gewünschte größere Nutzungsvielfalt im Ortskern erfordert zudem auch größere Grundstücke, da nur auf solchen Grundstücken größere Gebäude sowie Nebengebäude erstellt werden können, ohne dass sich insgesamt eine zu hohe Dichte ergibt.

Auch in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans soll eine Mindestgrundstücksgröße verhindern, dass eine Grundstücksstruktur entsteht, die eher innerstädtischen Wohnen statt der in Kirchgellersen vorherrschenden ländlich geprägten Einzelhausbebauung entspricht. Vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse der Grundstücksgrößen ist die Gemeinde der Ansicht, dass mit einer Mindestgrundstücksgröße von 650 qm sowohl dem Belang nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch dem Belang nach Sicherung prägender

Strukturmerkmale Rechnung getragen wird. Da auch auf diesen kleinen Grundstücken generell Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten entstehen können, ist auch sichergestellt, dass auch auf diesen Grundstücken bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Baudichte wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Sie legt den Anteil fest, der an dem jeweiligen Baugrundstück mit Hauptgebäuden bebaut werden darf. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten dürfen die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten. Diese zulässigen Überschreitungen werden häufig als GRZ-2 bezeichnet. Durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung wird sichergestellt, dass der verbleibende Anteil nicht versiegelt werden darf.

In Anlehnung an die in den angrenzenden Bebauungsplänen überwiegend festgesetzte GRZ von 0,20 bis 0,25 und vor dem Hintergrund der Bestandsanalyse zur GRZ wird für die vorwiegend wohnbaulich geprägten Bereiche eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies sichert eine relativ großzügige Bebauung, und lässt in den meisten Fällen eine Erweiterung bzw. Ergänzung vorhandener Gebäude zu.

Im Ortskern und direkt angrenzenden Bereichen ist oftmals eine deutlich dichtere Bebauung anzutreffen. Dies resultiert aus den zum Teil größeren Wohngebäuden bzw. Wohn-Wirtschaftsgebäuden und der teilweisen hohen Anzahl an Nebengebäuden, die auch als Hauptgebäude zu definieren sind (Stallungen, Scheunen etc.). Hier wird deshalb für die GRZ überwiegend auf 0,35 festgesetzt.

In Übergangsbereichen und in den östlich gelegenen Baublöcken an der Lüneburger Straße wird eine mittlere GRZ von 0,3 festgesetzt, da hier bereits aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung verschiedentlich eine höhere GRZ als 0,25 vorhanden ist. Im Westen von Kirchgellersen sind an der Lüneburger Straße verschiedentlich Grundstücke anzutreffen, deren GRZ sehr hoch ist, weshalb hier die GRZ auf 0,4 festgesetzt wird.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe haben häufig größere Freiflächen, die versiegelt sind. Sie werden z.B. als Betriebsfreiflächen (z.B. als Rangierflächen) oder Stellplatzflächen benötigt. Diese versiegelten Flächen halten regelmäßig die vorgegebene relativ niedrige GRZ-2 nicht ein. Um diese Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und um Neuansiedlungen für diese speziellen Nutzungen zu ermöglichen wird gemäß textlicher Festsetzung geregelt, dass für gewerblich genutzte Stellplatzflächen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsfreiflächen die GRZ bis 0,8 überschritten werden darf.

Um auch tiefere Grundstücksbereiche ohne Probleme mit der GRZ bebauen zu können, wird zusätzlich festgesetzt, dass notwendige Zufahrten zur Erschließung von Grundstücken oder rückwärtigen Gebäuden in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Damit ist gewährleistet, dass tiefer gelegene Grundstücke oder Grundstücksbereiche nicht schlechter gestellt sind als Grundstücke, die direkt an den Erschließungsstraßen liegen.

Hinweis: Um Unklarheiten zu vermeiden, was eine „notwendige Zufahrt“ ist wird klargestellt, dass diese Regelung generell angewendet werden darf für Zufahrten z.B. zur Garage oder zu Stellplätzen.

Die Grundflächenzahl regelt den höchstzulässigen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 96 (3) des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) verpflichtet sind das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.

Zahl der Wohneinheiten

Mehrfamilien- bzw. Appartementshäuser auf kleinen Grundstücken wirken in dem eher dörflich geprägten Kirchgellersen als Fremdkörper. Es wird deshalb textlich festgesetzt, dass pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Um aber bei größeren Grundstücken im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden auch eine größere Anzahl von Wohnungen zu ermöglichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass je 400 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Damit können also auch Mehrfamilienhäuser entstehen, allerdings muss dann auch die zugehörige Freifläche vorhanden sein. Für beispielsweise drei Wohneinheiten wäre also ein mindestens 1.200 m² großes Baugrundstück notwendig.

Diese Einschränkung soll nicht bei einer Umnutzung von dorftypischer historischer Bausubstanz gelten solange durch die Umnutzung der Charakter der betroffenen Gebäude nicht wesentlich verändert wird. Damit soll ein Anreiz gegeben werden, diese eher zu erhalten, statt abzureißen und anstelle der historischen Bausubstanz ein neuzeitliches Wohngebäude zu errichten.

Bestandsschutz

Die oben beschriebenen Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße, GRZ und Anzahl zulässiger Wohneinheiten orientieren sich zwar an den örtlich vorhandenen Gegebenheiten. Im Einzelfall gibt es jedoch bereits bebaute Grundstücke, wo diese Festsetzungen nicht eingehalten werden. Diese Grundstücke besitzen Bestandsschutz. Damit dieser Bestandschutz aber auch bei Umnutzungen oder auch bei Verlust z.B. durch Brand weiterhin gilt, wird durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit im Bestand besonders geregelt. Bezüglich der Mindestgrundstücksgröße, der GRZ und der zulässigen Wohneinheiten gilt jeweils der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

5.3 Baugrenze

Entlang des Wappenhorner Weges befinden sich sehr tiefe Grundstücksbereiche. Die Bebauung dieser Grundstücksbereiche mit Hauptgebäuden soll allerdings nicht über die Bebauung im Bereich des übrigen Wappenhorner Weges hinausgehen. Um dies klarzustellen und auch um im östlichen Teilbereich einen angemessenen Abstand von Hauptgebäuden zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu erzielen, wird hier zusätzlich eine Baugrenze festgesetzt, die die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksfläche klar definiert.

In allen anderen Bereichen definiert sich die überbaubare Fläche nach § 34 (1) BauGB.

5.4 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Sie orientiert sich am vorhandenen Bestand und an den existierenden örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne. Es wird mit relativ wenigen Festsetzungen ein grober Rahmen gesetzt, so dass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung der neuen Gebäude verbleibt.

Die Bestandsanalyse der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Dachformen, -farben und -materialien hat gezeigt, dass Kirchgellersen trotz einiger an sich untypischer Bauformen noch immer ein einigermaßen geschlossenes Ortsbild aufweist und prägende Strukturen vorhanden sind, die auch weiter gefördert werden sollen.

Der Blick auf die Bestandskarten zeigt z.B. bei den Fassadenfarben und -materialien, dass eindeutig die Farbe „Rot“ und Ziegelmauerwerk dominiert, was auch vor Ort bei einem Spaziergang durch das Dorf so erlebbar ist.

Einzelne vorhandene Farben und Materialien, die ebenfalls vorhanden sind, sind aus Sicht der Gemeinde Fehlentwicklungen, die in der Vergangenheit aufgrund fehlender Gestaltungsrichtlinien nicht verhindert werden konnten. Diese rechtfertigen aus Sicht der Gemeinde aber

nicht, diese nun allgemein zuzulassen, denn das Ziel der Gestaltungsrichtlinien ist es, diese Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden, damit Kirchgellersen auch weiterhin sein regionaltypisches Erscheinungsbild bewahrt.

Die Gemeinde ist der Ansicht, mit den nachfolgend beschriebenen Gestaltungsrichtlinien eine gute Grundlage für die Erreichung dieses Ziels zu haben aber den Bauherren auf der anderen Seite auch noch genügend Gestaltungsspielraum für ihre Baukörper zu geben, ohne dass die Regeln eine unzumutbare Einschränkung darstellen.

Dachflächen

Ortstypisch sind geneigte Dachflächen, weshalb für Hauptgebäude grundsätzlich nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln der Hauptdachflächen zwischen 30° und 50° zugelassen werden, wobei Krüppelwalmdächer auch bis 60° Neigung zulässig sind.

Landwirtschaftliche Nutzgebäude wie Scheunen und Ställe oder gewerbliche Gebäude zählen zu den Hauptgebäuden. Für sehr große landwirtschaftliche oder gewerbliche Gebäude sind durchaus auch Dachflächen mit geringeren Neigungen üblich, weshalb für solche Gebäude ab einer Grundfläche von 300 m² auch geringere Dachneigungen bis mindestens 15° zugelassen werden sollen.

Die Flächen des Plangebietes, die nicht grau hinterlegt sind, sind überwiegend zurückliegende und nicht zum historischen Ortskern gehörende Bereiche, die vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Um hier auch modernere Bauweisen in moderater Form zu ermöglichen, sind hier zusätzlich auch Zelt- und Pultdächer mit geringeren Dachneigungen von mindestens 20° zulässig. Insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden sind wegen der Höhenentwicklung geringere Dachneigungen bis zu 20 ° sogar durchaus wünschenswert.

Die oben genannten Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Hauptdachflächen. Dächer von untergeordneten Bauteilen wie Erker oder Zwerchgiebel sowie Vordächer können ausnahmsweise von den vorgegebenen Neigungen abweichen.

Um eine dorftypische ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden verschiedene weitere Vorgaben getroffen. Dacheinschnitte bzw. „Negativgauben“ sind nur zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Weiterhin dürfen Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dachfenster in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der zugeordneten Dachseite betragen. Damit sollen unproportionierte Dachlandschaften vermieden werden.

Der Einfluss der Dachlandschaft auf das Orts- aber auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Farbe und das Material der Dacheindeckung geprägt. Um regionaltypische Dachlandschaften sicherzustellen, sind für Hauptgebäude nur Tonpfannen und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Reeteindeckungen sind teilweise auch vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein. Ebenso sollen auch Gründächer zulässig sein, da diese u.a. auch ökologische Vorteile haben, die für Kirchgellersen von Nutzen sind (Wasserrückhaltung, Minderung der Spitzenabflüsse und damit Entlastung der Kanalisation etc.). Um für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude kostengünstigere Dacheindeckungen zu ermöglichen, sind hierfür auch andere Materialien zulässig, wenn die vorgeschriebenen Farben eingehalten werden. Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten sind von den Material- und Farbvorgaben ausgenommen.

Solartechnische Anlagen sollen allerdings einen Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortsgängen einhalten, damit erkennbar ist, dass das darunterliegende Dach ein regionaltypisches Dach ist und kein reines Solardach.

Fassaden

Neben den Dachflächen wird das Erscheinungsbild des Ortsbildes wesentlich von den Fassaden der Hauptgebäude geprägt. Gemäß der ortsüblichen Bauweise sind die Ansichtsflä-

chen der Außenwände aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun herzustellen. Als Gestaltelement sind für maximal 40% der Fassade naturfarbene, bzw. in gedeckten Farben gestrichene Holzverkleidungen zugelassen. Maximal 30% der Außenfassade kann alternativ auch in gedeckten Farbtönen verputzt werden. Das zulässige Farbtonepektrum wird durch vorgegebene RAL-Farben näher definiert.

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit diese Art von Gebäuden einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, sind unter Beachtung der vorgegebenen Farbgebung auch andere Materialien zulässig. So wird einerseits die kostengünstige Erstellung der reinen Zweckbauten ermöglicht, und andererseits ein Mindestmaß an Einfügung erreicht.

Werbeanlagen werden in Wohngebieten und dörflich geprägten Ortskernen regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss möglichst gering zu halten aber die für Gewerbetreibende notwendige Außenwirkung nicht auszuschließen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.

Zur Vermeidung von besonderen Härten werden Ausnahmen zugelassen. So sind für bestehende Gebäude An- und Umbauten im bisherigen Material sowie Abweichungen zur Dachneigung allgemein zulässig. Außerdem sind Abweichungen von den Vorgaben zu den Dächern und den Fassaden der Hauptgebäude (§§ 1 und 2 der örtlichen Bauvorschrift) zulässig, wenn die genannten städtebaulichen und die baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einfriedungen

Um ein offenes dörflich geprägtes Straßenbild sicherzustellen sind Einfriedungen zur Straßenseite nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Hecken aus Laubgehölzen.

5.5 Grünflächen und Grünordnung / Wald

Am nördlichen Rand des Ortskerns ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Sie umfasst den vorhandenen Friedhof sowie eine kleinere Erweiterungsfläche im Osten, die zurzeit als Pferdeweide genutzt wird.

Darüber hinaus werden verschiedenen Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt um sie dauerhaft von Wohn- und Gewerbegebäuden freizuhalten. Sie prägen das Ortsbild wesentlich und geben zusammen mit altem Baumbestand Kirchgellersen einen unverwechselbaren Charakter.

Von Süden her kommend verläuft der Osterbach mitten durch die alte Ortslage von Kirchgellersen in nordöstliche Richtung. Zu einem relativ großen Anteil verläuft der Bach noch in einem offenen Bachbett durch den Ort. Nur im Bereich der innerörtlichen Hauptkreuzung und direkt angrenzenden Bereichen ist er verrohrt. Die offenen Bereiche der Bachniederung sind durch größere Freiflächen mit dem Charakter einer Wiesen-, bzw. Weidelandschaft geprägt, die insbesondere bei der Kirche oder auch vom Nettoparkplatz aus interessante innerörtliche Sichtbeziehungen ermöglichen. Deshalb werden diese innerörtlichen Freiflächen als Grünflächen gesichert. Sie haben jeweils aufgrund ihres Charakters und ihrer Nutzungsmöglichkeit die Zweckbestimmung „Wiese/Weide“, bzw. im Nordosten auf den Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden (In de Peul) zusätzlich die Zweckbestimmung „Garten“, da

diese Grünflächen für beide Nutzungstypen geeignet sind und beide Nutzungstypen auch ausgeübt werden.

Die Zweckbestimmung „Wiese/Weide“ soll auch den Bau z.B. von kleinen Unterständen für die Pferdehaltung bis zu einer Größenordnung von 60 qm ermöglichen. Die zusätzliche Zweckbestimmung „Garten“ soll verdeutlichen, dass dieser Bereich gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten mit den entsprechenden zugehörigen baulichen Anlagen und anderen Elementen wie Gartenteiche etc. genutzt werden darf. Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude im Bereich „In de Peul“ ist aber eine parkartige Gestaltung mit fremdländischen Gehölzen nicht zulässig, da dies dem Charakter dieser alten Hofanlagen widerspricht.

Auf dem Grundstück „In der Peul 12“ befinden sich innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche bereits die genannten Nebengebäude, die ohnehin Bestandsschutz genießen.

Im Südosten befinden sich am Rande des Plangebietes und am Rande der dörflich geprägten Nutzung weitere erhaltenswerte Grünflächen, die sich außerhalb des Plangebietes als zusammenhängende Ortsbildprägende Gehölzfläche fortsetzt. Auch dieser Bereich ist schützenswert, weshalb auch hier eine private Grünfläche (Zweckbestimmung „Wiese/Weide/Garten“) festgesetzt wird.

Generell wird an die Eigentümer der Wiesen und Weiden appelliert, diese entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und zu pflegen, damit der offene Charakter dieser Flächen gewahrt bleibt.

Südlich der Ortsbildprägenden Wiese neben dem Kirchengrundstück schließt sich ein Eichenhain der dort befindlichen alten Hofstelle an, der sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Der Eichenhain ist prägender Bestandteil dieses Grünzuges und soll in seiner Struktur so erhalten werden, weshalb er sowohl im Flächennutzungsplan als auch mit diesem Bebauungsplan mit einem „Erhaltungsgebot“ überlagert wird. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Erhaltungsgebot auch die Nachpflanzung von Bäumen bei deren Abgang impliziert, denn ansonsten würde das „Erhaltungsgebot“ keinen Sinn machen.

An der Heilighenthaler Straße befindet sich auf einem Hügel ein Bereich der seitens der Waldbehörde als „Wald“ gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung als Wald eingestuft ist. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich deshalb aufgrund seiner prägnanten Lage zur Klarstellung entsprechend als Wald festgesetzt.

6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 01.10.2015 hat der Rat der Gemeinde Kirchgellersen beschlossen für den unbeplanten Innenbereich von Kirchgellersen einen oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen.

Am 28.04.2016 fand in der Grundschule Kirchgellersen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Am 09.06.2016 wurde im Bauausschuss der Gemeinde über der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten die Anregungen und Hinweise beraten und dem Verwaltungsausschuss empfohlen, den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu fassen.

Am 23.06.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde in seiner Sitzung die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum o.g. Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB beschlossen.

Am 28.02.2017 hat der Rat der Gemeinde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und seine erneute Auslegung beschlossen.