

reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEBAUUNGSPLAN SÄGEREI - 1. ÄNDERUNG

Gemeinde Suhlendorf

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Juni 2010



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat diese 1. Änderung des Bebauungsplans Sägerei, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Suhlendorf, 05.09.2010



Bürgermeister

SATZUNGSTEXT

§ 1 PFLANZGEBOT AUF NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan Sägerei, Gemeinde Suhlendorf, festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet (WA), Zahl der Vollgeschosse I, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,3 und offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.

§ 2 BAULICHE ANLAGEN AN DER BUNDESSTRASSE 71

Entlang der Bundesstraße 71 sind bauliche Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in einer Breite von 3 m, gemessen von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Sägerei, unzulässig.



Die Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.

Reitze, 30. JUNI 2010


Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.02.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (4) BauGB am 09.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Suhlendorf, 05.07.2010



Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.04.2010 bis einschließlich 27.05.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhlendorf, 05.07.2010




Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 21.06.2010 beschlossen.

Suhlendorf, 05.07.2010

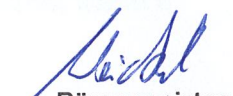



Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 30.07.10 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 30.07.10 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 06.08.2010




Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, 08.08.2010



i.V. 
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Sägerei aus dem Jahre 1975 umfasst das Gebiet der ehemaligen Sägerei im Osten des Ortes Wellendorf. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Bundesstraße 71 begrenzt. Im Plangebiet sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Entlang der B 71 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Pflanzgebot festgelegt.

Innerhalb dieser Fläche, die direkt an die B 71 angrenzt, wurden bauliche Anlagen errichtet. Sie sind derzeit unzulässig. Um einen Teil der errichteten Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die politischen Gremien beschlossen, das im Bebauungsplan festgelegte Pflanzgebot auf einer Grünfläche aufzuheben. Diese Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine mögliche Nachverdichtung eines überwiegend bereits bebauten Bereiches. Die Änderung wird daher der Innenentwicklung zugeordnet. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Der Bebauungsplan Sägerei legt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine zulässige Grundfläche von ca. 5.200 m², die 1. Änderung von ca. 645 m² fest. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² beträgt, kann auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Sägerei, Gemeinde Suhlendorf, identisch.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dar, das entlang der B 71 durch eine Grünfläche eingefasst wird. Die Grünfläche knickt im westlichen Bereich an der Grenze des Sichtfeldes ab. Die Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschreibt, dass im Flächennutzungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplans Sägerei übernommen wurden.



Der Bebauungsplan Sägerei setzt als Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Zahl der Vollgeschosse von eins und einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 festgelegt. Es ist eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Entlang der B 71 ist ein Zugangs- und Zufahrtsverbot festgelegt, das lediglich das westliche Grundstück nicht erfasst. Ebenfalls ist an dieser Stelle für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Grünfläche mit Pflanzgebot festgelegt, die im westlichen Bereich an der Grenze des Sichtfeldes abknickt. Die Breite der Pflanzfläche ergibt sich aus einem Abstand von 20 m, gemessen an der Fahrbahnkante der B 71. Aufgrund einer Stellungnahme des Straßenbauamtes Lüneburg wurde diese Abstandsfläche im Bebauungsplan Sägerei festgelegt (vgl. Anlage). Eine darüber hinaus gehende Funktion ist in der Begründung zum Bebauungsplan nicht dargelegt. Für einen wirksamen Lärmschutz müsste ein mindestens 50 m breiter Streifen dicht bepflanzt werden. Eine Eingrünung des Baugebietes macht in dieser innerörtlichen Lage keinen Sinn. Die festgelegte Pflanzfläche kann daher lediglich als Sichtschutz dienen, der aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht notwendig ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hebt daher die Grünfläche mit dem festgelegten Pflanzgebot auf und ordnet die Fläche dem angrenzenden WA zu. Die bestehenden Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden auf diesen Streifen übertragen. Für diesen Streifen gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990, während für die restlichen Flächen die Baunutzungsverordnung von 1968 die Grundlage ist. Dies ist bei künftigen Bauanträgen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wird festgelegt, dass in einem Streifen von 3 m Breite, gemessen von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Sägerei, bauliche Anlagen unzulässig sind. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Einige Eigentümer der einzelnen Grundstücke im WA haben in die Grünfläche mit dem Pflanzgebot einzelne Nebenanlagen gebaut, die planungsrechtlich unzulässig sind. Um einen Teil dieser Nebenanlagen zu sichern, wird ein allgemeines Wohngebiet anstelle der Grünfläche mit dem Pflanzgebot festgelegt. Nach Rücksprache mit dem Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr Lüneburg besteht keine Notwendigkeit, einen Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante der B 71 von baulichen Anlagen freizuhalten, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet. Generell wird jedoch entlang von Bundesstraßen ein Streifen von 3 m gefordert, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, um die Sicht bei eventuellen Einfahrten an dieser Stelle nicht zu verbauen. Der Bebauungsplan Sägerei legt zwar überwiegend ein Zugangs- und Zufahrtsverbot entlang der B 71 fest, das Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr Lüneburg hat jedoch sein Einverständnis erklärt, eventuelle Zugänge anlegen zu können. Bei einer Aufhebung des



Zugangs- und Zufahrtsverbotes wäre die Einsehbarkeit in die B 71 nicht gegeben, wenn bauliche Anlagen in dem 3 m breiten Streifen zulässig wären. Die 1. Änderung schließt sie daher aus. Dies bedeutet, dass einige der bereits errichteten Nebenanlagen an dieser Stelle unzulässig sind. Die Baugrenzen werden nicht geändert. Daher kommt die Vergünstigung von § 2 der Satzung nur Vorhaben gemäß § 12 und § 14 BauNVO zu Gute.

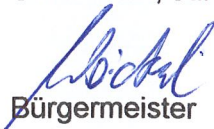
Die Erschließung ist über die innerhalb des Plangebietes als Straßenverkehrsfläche festgelegte Stichstraße gewährleistet. Stellplätze können auf dem Grundstück selber untergebracht werden. Eine gesonderte Festlegung von Stellplatzflächen ist nicht notwendig.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. 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). Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrt entsprechend ausgebaut ist. Ansonsten sind die Abfallbehälter an der nächstgelegenen befahrbaren Straße vom Grundstückseigentümer bereit zu stellen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Nds. Wassergesetz (NWG) bzw. § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Versickerung innerhalb der unversiegelten Flächen.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sägerei, der innerhalb des Geltungsbereichs allgemeine Wohngebiete festsetzt. Die Grünfläche mit dem Pflanzgebot gilt nicht als Ausgleichsfläche. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird daher verzichtet.

Suhlendorf, Juni 2010


Bürgermeister



ANLAGE



BEBAUUNGSPLAN SÄGEREI

