



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

stadt- und regionalplanung

BEBAUUNGSPLAN LEISATZ - 2. ÄNDERUNG

Gemeinde Suhlendorf

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Juni 2013



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat diese 2. Änderung des Bebauungsplans Leisatz, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Suhldorf, 04.07.2013

(Siegel)

gez. H.- H. Weichsel
- Bürgermeister -

SATZUNGSTEXT

§ 1 BAUGRENZEN

Die im Bebauungsplan Leisatz im Westen in einem Abstand von 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Baugrenze wird auf die westliche Geltungsbereichsgrenze verschoben. Die im Norden und Süden festgesetzten Baugrenzen im Abstand von 5 m zur Salzwedeler Straße und im Abstand von 4 m zur Güstauer Straße werden bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlängert.



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

Reitze, 04.07.2013

gez. Pesel
Planverfasserin

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.03.2013 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 18.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Suhldorf, 04.07.2013

L.S. gez. Weichsel
Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.04.2013 bis einschließlich 27.05.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Suhldorf, 04.07.2013

L.S. gez. Weichsel
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 27.06.2013 beschlossen.

Suhldorf, 04.07.2013

L.S. gez. Weichsel
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.07.2013 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 15.07.2013 rechtsverbindlich geworden.

Suhldorf, 16.07.2013

L.S. gez. Weichsel
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.

Suhldorf, 18.07.2014

L.S. gez. Weichsel
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Leisatz aus dem Jahre 1999 umfasst ein Gebiet im Osten des Ortes Suhlendorf. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Salzwedeler Straße, im Süden von der Güstauer Straße begrenzt. In diesem Gebiet sind Mischgebiete (MI), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete besteht die Fa. Eggers, die Landmaschinen und Schlepper repariert. Zudem betreibt sie neben diesen Maschinen Handel mit Gabelstaplern, Gartengeräten, Reinigungsgeräten und Reifen. Hierfür bietet sie auch Kundendienst an. Es finden regelmäßig TÜV-Abnahmen statt. Ein Bremsdienst sowie AU-Abnahme für Pkw und Lkw werden zusätzlich angeboten. Die Firma beschäftigt ca. 40 Mitarbeiter.

Diese Firma hat ein Grundstück im Westen des Bebauungsplans Leisatz dazugekauft und plant, innerhalb des westlichen Mischgebietes Containern aufzustellen und einen Lagerplatz einzurichten. Der Bebauungsplan Leisatz setzt die westliche Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze fest. Um den betrieblichen Ablauf optimal zu gestalten, ist es notwendig, die Container und den Lagerplatz bis an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Der Nachbar des westlich angrenzenden Grundstücks ist einverstanden und hat eine Baulast gemäß § 5 Abs. 5 NBauO im Baulastenverzeichnis eintragen lassen.

Die politischen Gremien beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die geplante Aufstellung der Container und die Einrichtung eines Lagerplatzes ermöglicht werden. Diese Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann für die 2. Änderung des Bebauungsplans Leisatz das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Der Bebauungsplan Leisatz setzt im westlichen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet, die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die GRZ auf 0,6 erhöht. Die überbaubare Grundstücksfläche hält mit den festgelegten Baugrenzen zur Salzwedeler Straße im Norden einen Abstand von 5 m, zur



Güstauer Straße im Süden einen Abstand von 4 m und zur westlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von 5 m ein.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans verschiebt die westliche Baugrenze auf die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Leisatz. Die entlang der Straße im Norden und Süden festgesetzten Baugrenzen werden bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlängert.

Die Fa. Eggers ist eine der für die Gemeinde Suhlendorf wesentlichen Firmen, die sich im Ortsteil Suhlendorf etabliert hat. Die geplante bauliche Erweiterung mit Containern, die mit einem Zwischendach miteinander verbunden sind, und die Anlage eines Lagerplatzes dienen der Verbesserung der Betriebsstruktur. Auch der Lagerplatz ist Bestandteil der Hauptnutzungen und muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die städtebauliche Situation der Bebauung entlang der Salzwedeler Straße und der Güstauer Straße ist durch gewerbliche Nutzungen und Wohnen gekennzeichnet. An gewerblichen Einrichtungen sind ein Maurer und Betonbauer, ein Friseur, die Post und ein Zahnarzt ansässig. Die Fa. Eggers hat ihren Firmensitz an dieser Stelle und prägt den Gesamtbereich. Die Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe soll auch weiterhin bestehen bleiben. Im westlichen Teil setzt der Bebauungsplan Leisatz daher Mischgebiete fest, im östlichen Teil sind Gewerbegebiete festgelegt.

Seitens der Gemeinde soll die betriebliche Erweiterung der Fa. Eggers ermöglicht werden. Städtebaulich sind der Wegfall der Baugrenze und die damit verbundene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze vertretbar. Die Emissionswerte und der Schutzanspruch entsprechen auf beiden Grundstücken den Richtwerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Sie müssen eingehalten werden. Der Nachbar hat dieser Erweiterung bereits zugestimmt und eine Baulast gemäß § 5 Abs. 5 NBauO im Baulastenverzeichnis eintragen lassen. Es kann daher von einem vertraglichen Miteinander ausgegangen werden.

Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft kann verzichtet werden, da durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Leisatz keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird. Auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Leisatz bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Suhlendorf, Juni 2013



(L.S.) gez. Weichsel
-Der Bürgermeister-