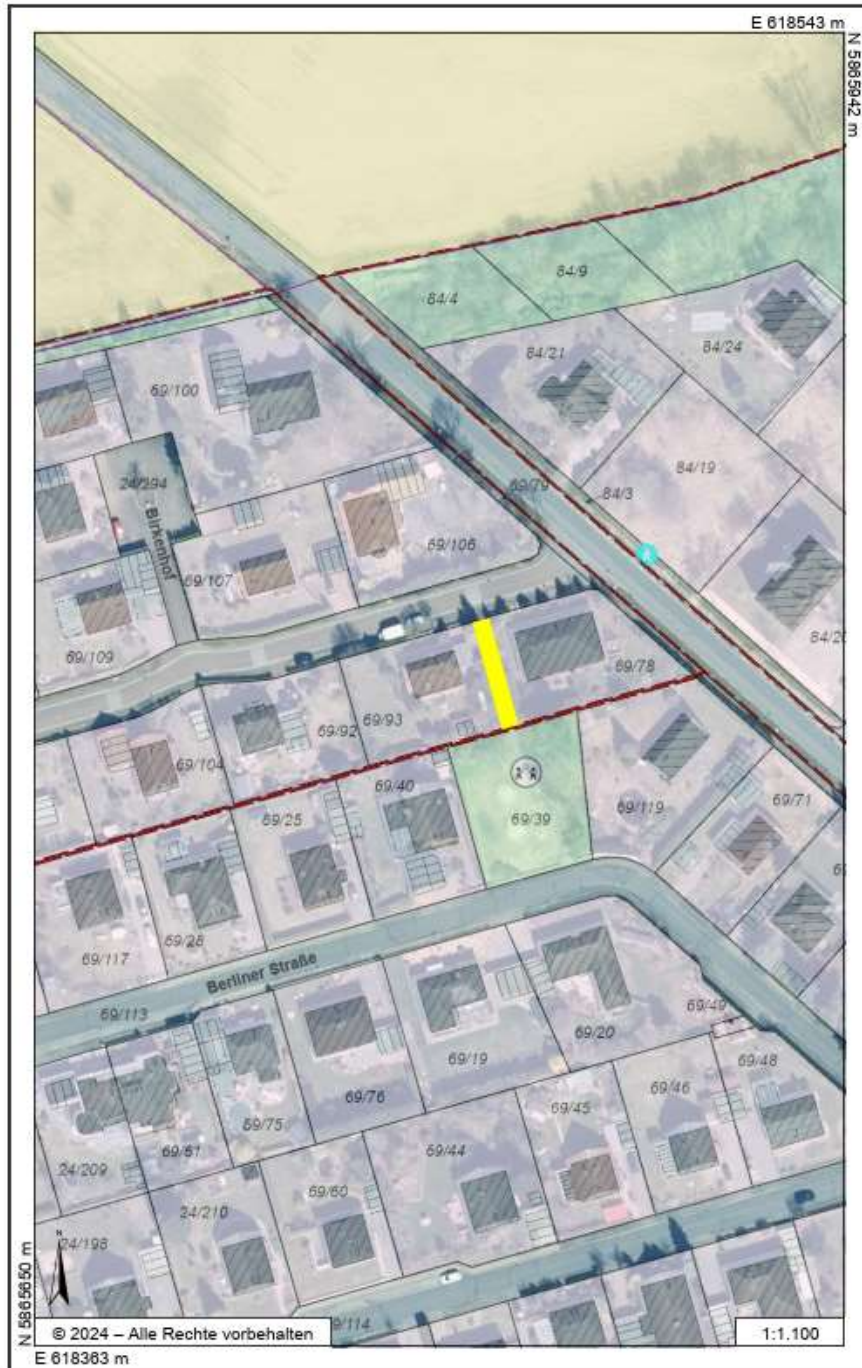


**Gemeinde Suhlendorf
OT Suhlendorf**

Bebauungsplan "Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



1

Übersichtsplan zur städtebaulichen Bestandssituation, Lage des Änderungsbereichs (gelb)

-Urschrift-
November 2025

Präambel
Satzungstext
Verfahrensvermerke
Begründung

Benjamin Jensen, allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters der Gemeinde Suhlendorf,
Lüchower Straße 15, 29571 Rosche

Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung

Präambel

Auf Grund der §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf diesen textlichen Bebauungsplan, bestehend aus dem Satzungstext, in seiner Sitzung am 25.02.2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Satzungstext zur 2. Änderung

Für eine Teilfläche des Flurstücks 24/302, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf mit ca. 60 m² mit der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine nördliche und südliche Baugrenze festgesetzt. Dafür werden die nördlichen und südlichen Baugrenzen der westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke 69/93 und 69/78 der Flur 1, Gemarkung Suhlendorf aus dem Bebauungsplan „Ellen – 1. Änderung“ durchgehend über die ehemalige Straßenverkehrsfläche als Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche parallel fortgeführt. Die östliche Baugrenze auf Flurstück 69/93 und die westliche Baugrenze auf Flurstück 69/78 der Flur 1, Gemarkung Suhlendorf entfallen ersatzlos.

Es gelten für den zu überplanenden Bereich die aus dem Bebauungsplan „Ellen – 1. Änderung“ geltenden Festsetzungen allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung, 1 Vollgeschoss, die Grundflächenzahl 0,25, die Geschossflächenzahl 0,25 als Maß der baulichen Nutzung sowie die offene Bauweise als Festsetzung der Bauweise.

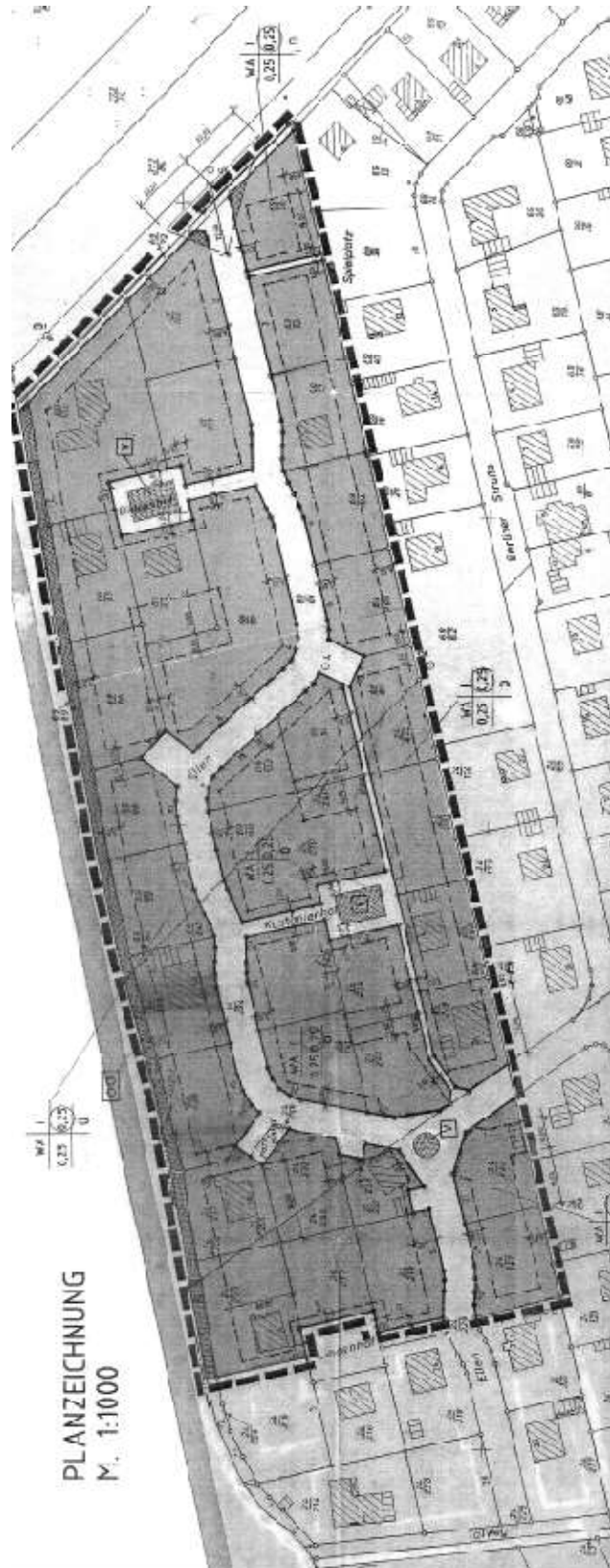
Das betroffene Teilstück wird nach § 8 Abs. 1, 2 S. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes eingezogen (Teileinziehung). Die Teileinziehung wird gesondert öffentlich bekannt gemacht.

Suhlendorf, den 26.02.2026

(Siegel)

gez. H.-H. Weichsel,
- Bürgermeister -

Auszug Bestand vor der Änderung: Bebauungsplan: „Ellen – 1. Änderung“, als Satzung beschlossen am 01.06.1992



Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan "Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung" wurde ausgearbeitet von Hans-Heinrich Weichsel und Benjamin Jensen, Lüchower Straße 15, 29571 Rosche.
Rosche, den 26.02.2026

gez. H.-H. Weichsel,
Bürgermeister

gez. B. Jensen,
Allgemeiner Vertreter

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 und der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Suhlendorf, den 26.02.2026

(Siegel)

gez. H.-H. Weichsel,
Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat im Umlaufverfahren am 15.05.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichung und die zusätzliche öffentliche Auslegung mit Ort und Dauer wurden am 26.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ mit der Begründung wurden vom 11.06.2025 bis einschließlich zum 16.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Samtgemeinde veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde öffentlich ausgelegt.

Suhlendorf, den 26.02.2026

(Siegel)

gez. H.-H. Weichsel,
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat den Bebauungsplan „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2026 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Suhlendorf, den 26.02.2026

(Siegel)

gez. H.-H. Weichsel,
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ ist nach § 10 BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 15.04.2026 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ ist damit am 15.04.2026 rechtswirksam geworden.

Suhlendorf, den 16.04.2026

(Siegel)

gez. H.-H. Weichsel,
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorschlags beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, den

(Siegel)

Bürgermeister

GEMEINDE SUHLENDORF

Bebauungsplan „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel/Zweck der Planänderung	6
2. Rahmenbedingungen	7
2.1 Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
2.2 Derzeitige Situation.....	7
3. Beschreibung der Planung	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	8
3.4 Festsetzung der Bauweise	8
4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, keine Eingriffsregelung	8
5. Bauleitplanerisches Verfahren	8
6. Teileinziehung	9

6

1. Anlass und Ziel/Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan „Ellen“ aus dem Jahr 1981 erfasst einen großflächigen Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Suhlendorf. Mit dem Bebauungsplan wurde die Fläche des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Teilweise hat sich das Plangebiet des Urplanes jedoch anders entwickelt, als es ursprünglich vorgesehen war. Daher wurde der Plan im Rahmen der 1. Änderung angepasst und die überbaubaren Grundstückflächen wurden vergrößert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 30.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Bereits der Urplan sah auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, Flurstück 24/302, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf auf einer ca. 60 m² Teilfläche eine Zuwegung zum geplanten Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loos“ vor.

Der Spielplatz ist auf Grund der Inbetriebnahme des nahegelegenen Mehrgenerationenplatzes aus der Nutzung genommen worden, der betroffene Bereich des ehemaligen Spielplatzes wird ebenfalls in diesem Zusammenhang bauplanungsrechtlich überplant. Die nördliche Zuwegung zum Spielplatz ist nicht mehr erforderlich und kann den nebenliegenden Wohnbaugrundstücken zugeführt und künftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich Möglichkeiten zur Nachverdichtung, die auf Grund der zentralen Lage wünschenswert sind.

Die Bebauungsplanänderung dient als Nachverdichtung der Innenentwicklung, weshalb die Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt wird und von einem Umweltbericht abgesehen wird.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ellen“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Suhlendorf, im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ellen“, zwischen den Grundstücken Ellen 1 und Ellen 3.

Die 2. Änderung umfasst die etwa 60 m² große Teilfläche der Erschließungsstraße (Wegegrundstück) Flurstück 24/302 sowie die unmittelbar benachbarten Flurstücke 69/93 (Ellen 3) und 69/78 (Ellen 1), Flur 1, Gemarkung Suhlendorf.

2.2 Derzeitige Situation

Aktuell wird die Teilfläche des Flurstücks 24/302, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf als Zuwegung zum ehemaligen Spielplatz genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Neufestsetzungen im Sinne einer Wohnbebauung für die ehemalige Spielplatzfläche entfällt der Zweck der öffentlichen Zuwegung, da das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes anderweitig über die Berliner Straße erschlossen ist.

3. Beschreibung der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der Ausführungen zu 1. von einer Straßenverkehrsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geändert.

3.2 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Für das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine nördliche und südliche Baugrenze festgesetzt. Dafür werden die nördlichen und südlichen Baugrenzen der westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke Flurstück 69/93, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf und Flurstück 69/78, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf aus dem Bebauungsplan „Ellen – 1. Änderung“ durchgehend über die ehemalige Straßenverkehrsfläche als Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche parallel fortgeführt.

Die östliche Baugrenze auf Flurstück 69/93, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf und die westliche Baugrenze auf Flurstück 69/78, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf entfallen ersatzlos.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten für den zu überplanenden Bereich die aus der 1. Änderung geltenden Festsetzungen allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung, 1 Vollgeschoss, die Grundflächenzahl 0,25, die Geschossflächenzahl 0,25 als Maß der baulichen Nutzung.

3.4 Festsetzung der Bauweise

Es gilt für den zu überplanenden Bereich die aus der 1. Änderung geltenden Festsetzungen die offene Bauweise als Festsetzung der Bauweise.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, keine Eingriffsregelung

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.

Die im Plangebiet angestrebte Nachverdichtung im Siedlungsbestand stellt einen Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar. Eine städtebaulich integrierte Innenentwicklung kann dazu beitragen, der weiteren Inanspruchnahme von unberührtem Landschaftsraum für Siedlungszwecke entgegenzuwirken. Somit wird der vom Gesetzgeber in § 1a Abs. 2 BauGB verfügten Bodenschutzklausel im Rahmen dieser Planung Rechnung getragen. Dem Schutzgut Landschaft wird durch Planung der Innenentwicklung entsprochen.

Innerhalb des Änderungsbereichs wird durch die Änderung einer 60 m² großen Verkehrsfläche in ein Wohnbaugrundstück (mit GRZ + Überschreitung um 50%) eine Bodenversiegelung von 22,5 m² zugelassen. Aktuell ist die Zuwegung zum bisherigen Spielplatz vollständig versiegelt bzw. gepflastert. Der Umfang der künftigen Versiegelung ist daher als geringer einzuschätzen bzw. ist eine Entsiegelung wahrscheinlich. Die aus der künftigen Bodenversiegelung resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind vergleichsweise gering.

Ein Baumbestand oder ähnliches ist nicht vorhanden. Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge der Nutzungsänderung die Zuwegung entsiegelt und anschließend wieder begrünter Garten auf mind. 62,5 % der Grundstücksfläche angelegt wird.

Das auf den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich direkt im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Für Bauleitpläne, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung abzusehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Die Festsetzung von Eingriffs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und die allseits eine Umbauung aufweist.

Die gem. § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt.

Die Bebauungsplanänderung dient als Nachverdichtung der Innenentwicklung, weshalb die Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt wird und von einem Umweltbericht abgesehen wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird sichergestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 und der Rat der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ beschlossen.

Auf dem Flurstück 69/39 der Flur 1, Gemarkung Suhlendorf wird der bestehende Spielplatz „Berliner Straße“ auf Grund des in 2022 fertig gestellten und nahegelegenen Mehrgenerationenplatzes zurückgebaut. Der Spielplatz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loos“. Mit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 104 – Loos – 1. Änderung“ soll u.a. die bisherige festgesetzte Zweckbestimmung Spielplatz eine Festsetzung als Wohnbaufläche erhalten.

Der Bebauungsplan „Ellen – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1992 setzt die nördliche Zuwegung zum Spielplatz im angrenzenden Bebauungsplan „Loos“ als Straßenverkehrsfläche fest. Für die Ermöglichung einer wohnbaulichen Nutzung der Fläche und der Wegfall der Notwendigkeit der Zuwegung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) möglich und erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 103 – Ellen – 2. Änderung“ erhält die bisherige Zuwegung mit der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ eine Festsetzung als Wohnbaufläche. Die Festsetzung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 24/302, Flur 1, Gemarkung Suhlendorf mit etwa 60 m².

Die nördlichen und südlichen Baugrenzen werden entsprechend der vorhandenen nördlichen und südlichen Baugrenzen der westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan durchgehend über die ehemalige Straßenverkehrsfläche als Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche parallel fortgeführt.

Es gelten für den zu überplanenden Bereich die aus der 1. Änderung geltenden Festsetzungen allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung, 1 Vollgeschoss, die Grundflächenzahl 0,25, die Geschossflächenzahl 0,25 als Maß der baulichen Nutzung sowie die offene Bauweise als Festsetzung der Bauweise.

Der Umfang der bestehenden Baurechte wird auf den Änderungsbereich übertragen und ansonsten durch die Planung nicht verändert. Es werden unwesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Belange des Artenschutzes sind angesichts des geringen Änderungsumfanges und der siedlungsgeprägten Biotope unwesentlich berührt.

Die Planung dient der Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben.

Das Beteiligungsverfahren hat bestätigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 103 - Ellen - 2. Änderung“ keine wesentlich relevanten öffentlichen oder privaten Belange betroffen sind. Auf Grund der geringen Planungsdimension und der fehlenden Auswirkungen konnte der Verfahrens- und Begründungsaufwand minimiert werden.

Die Zuwegung verliert bei einer Zuführung des angrenzenden Flurstücks zur wohnbaulichen Nutzung ihre Relevanz.

6. Teileinziehung

Das betroffene Teilstück wird nach § 8 Abs. 1, 2 S. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) mit Wirksamwerden des Bebauungsplanes eingezogen (Teileinziehung). Die straßenrechtliche Teileinziehung wird gesondert öffentlich bekannt gemacht. Die Verkehrsbedeutung der öffentlichen Zuwegung entfällt mit der bauleitplanerischen Neufestsetzung sowie der fehlenden Zuwegungserfordernis. Das künftige Baugrundstück des ehemaligen Spielplatzes wird von der Berliner Straße erschlossen.

Suhlendorf, den 26.02.2026

(Siegel)

gez. H.-H. Weichsel,
Bürgermeister

10