Satzung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg“ der Gemeinde Suhlendorf gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Präambel

Auf Grund der § 1 Absatz 3, § 2 Absatz 4, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf am 06.Juli 2004 die erste Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „ Wohnpark Mühlenberg“ durch folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden aktuellen Flurkartenauszug dargestellt. Der Planbereich erstreckt sich über alle Wohngebietsflächen des Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg“.

Für den Geltungsbereich dieser Satzung werden die textlichen Festsetzungen:

1. Die Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
2. Für jedes mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück ist nur eine Garage bzw. ein Carport zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ersatzlos gestrichen.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Uelzen in Kraft.

Suhlendorf, 06.07.2004

(Latzko)

Gemeindedirektor

Siegel

(Weichsel)

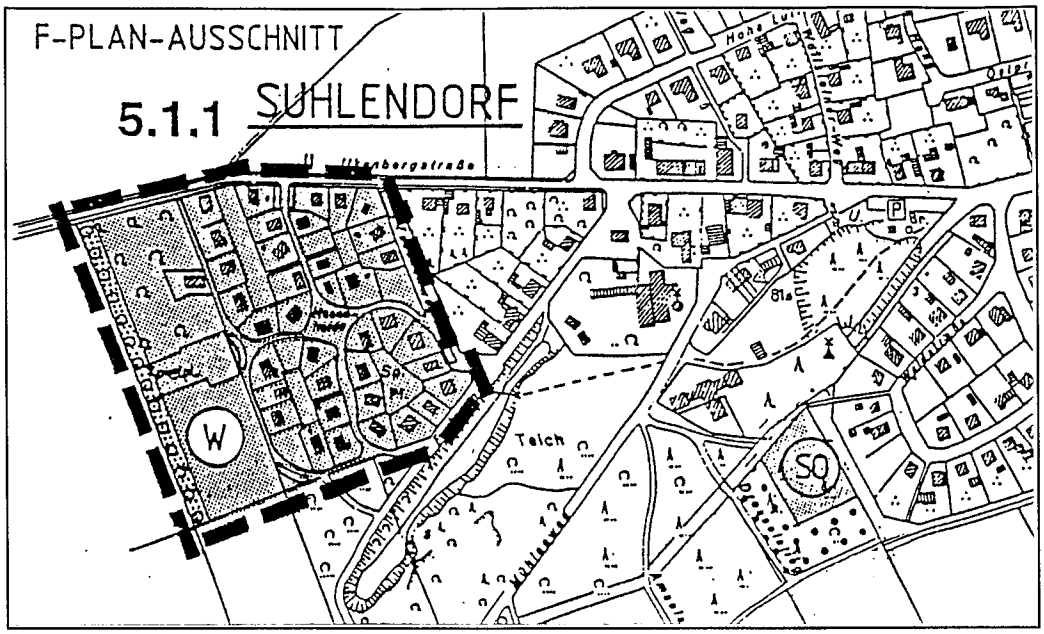
stellv. Bürgermeister

Gemeinde Suhlendorf
Landkreis Uelzen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg"

Stand: 19.04.2004

Übersichtsplan:



1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Wohnpark Mühlenberg" ist am 30.11.1999 in Kraft getreten. Im Jahr 2002 hat die Gemeinde Suhlendorf die Straßen im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes mit einer festen Fahrbahndecke (Asphalttragschicht) ausgebaut und beabsichtigt, den westlichen Teil mittelfristig ebenfalls auszubauen (der Ausbau ist derzeit nicht möglich, weil die Gemeinde noch nicht Eigentümer der Straßenflächen ist).

Anlass der 1. Änderung ist, den durchgeführten Ausbau der Straßenflächen im Plangebiet zu heilen, da der Ausbau den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerstrebt. Hiermit soll die Abrechnung des Ausbaues der Straßen im Plangebiet auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden.
Ein weiterer Anlass ist die Schaffung von einem weiteren überdachten Einstellplatz auf den bebauten Wohngrundstücken.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Suhlendorf hat daher beschlossen, die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 (Die Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger

Ausführung zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB) und Nr. 3 (Für jedes mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück ist nur eine Garage bzw. ein Carport zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ersatzlos zu streichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg" als vereinfachte Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortes Suhlendorf und es liegt auf dem sogenannten Mühlenberg (vgl. Anlage 1). Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von der Ilkenbergstraße, im Osten durch die Flurstücke 32/122, 33/24 und dem Sportplatzweg, im Südosten durch den Sportplatzweg, im Süden durch die Flurstücke 16/3, 17/1 und 32/268, im Westen durch das Flurstück 15. Alle Grundstücke befinden sich im Bereich der Flur 1 der Gemarkung Suhlendorf.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet fest.

3. Allgemeine Begründung

a. Begründung zur Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 1
(Die Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB):

Wie schon vorgenannt hat die Gemeinde Suhlendorf im östlichen Teil (ca. 2/3) des Bebauungsplangebietes die Straßen mit einer Asphalttragschicht ausgebaut und möchte ebenfalls den westlichen Teil (ca. 1/3) mittelfristig ausbauen. Die Entscheidung der Gemeinde Suhlendorf, die Straßenflächen entgegen der Textlichen Festsetzung Nr.1 mit einer wasserundurchlässigen Ausführung auszubauen, hat im wesentlichen zwei Gründe. Der erste Grund ist, dass sich die Einwohner in einer Anliegerversammlung am 15.11.2000 einvernehmlich für die Ausführung in Asphalt ausgesprochen haben.

Der zweite Grund ist, dass der Ausbau in einer wasserundurchlässigen Ausführung wesentlich günstiger ist. Der Gemeinde Suhlendorf standen zwei Alternativen zur Wahl, die hier kurz dargestellt sind:

Alternative 1:	Versickerung mit Mulden, Gossenläufer etc.	ca.	210.000 DM
	Bituminöse Tragschicht ca. 6 cm		
	Höhenausgleich zu den Hausgrundstücken möglich	ca.	240.000 DM
		Gesamt:	450.000 DM

Alternative 2:	Regenwasserkanalisation	ca.	350.000 DM
	Pflasterung mit Verbundsteinen		
	Höhenausgleich zu den Hausgrundst. nicht möglich	ca.	520.000 DM
		Gesamt:	870.000 DM

Aus Kostengesichtspunkten im Hinblick auf die Anlieger und auch im Hinblick auf die Gemeinde hat sich die Gemeinde Suhlendorf für die Alternative 1 entschieden. Nach Erschließungskostenbeitragssatzung zahlen die Anlieger 90 % und die Gemeinde 10 % der Baukosten.

Bei der gewählten Ausführung wird das Niederschlagswasser zum größten Teil in Versickerungsmulden im Straßenraum versickert. An einigen Stellen ist das Versickern jedoch auf Grund der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich, hier wird das Niederschlagswasser über Gossenläufer mit Auslauf im ortsnahen Waldsee abgeleitet. Bei der gewählten Ausführung wurde somit auf einen aufwendigen Regenwasserkanalausbau verzichtet und versucht das Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern.

Die ökologischen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg" bleiben nach Meinung der Gemeinde Suhlendorf im wesentlichen erhalten.

b. Begründung zur Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 3
(Für jedes mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück ist nur eine Garage bzw. ein Carport zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Nach dem derzeitig gültigen Bebauungsplan ist es nur möglich eine Garage auf dem jeweiligen Wohngrundstück zu errichten. Viele Einwohner in dem Plangebiet haben sich, durch die allseits geforderte Mobilität auf dem Lande, einen Zweit-Pkw angeschafft und ihren Wunsch auf eine weitere Garage oder Carport auf ihrem Grundstück an die Gemeinde Suhlendorf herangetragen.

Wollten die Einwohner ein zusätzliches Nebengebäude auf ihrem Grundstück in Größe einer Garage errichten, wäre es ihnen bei Einhaltung der Höchstgrenzen der Bebaubarkeit der Grundstücke nicht zu verwehren. Ein Unterschied zwischen einem Nebengebäude und einer Garage ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu erkennen. Es sind auch keine negativen Einflüsse wie erhöhte Versiegelung des Grundstückes oder zusätzlich anfallendes Regenwasser zu erwarten.

4. Auswirkung und Vertretbarkeit

a. Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 1
(Die Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB):

Natürlich hat der Ausbau der Verkehrsflächen in wasserundurchlässiger Ausführung Auswirkungen in rechnerischer Hinsicht, da in der Begründung des Bebauungsplanes

unter Punkt 6. (Städtebauliche Werte / Bilanzierung) die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt dargestellt wurden:

Potentielle Versiegelung:	
Reines Wohngebiet (31.685 m² x 0,2 GRZ)	*6.337 m²*
Verkehrsflächen	*5.434 m²*
Gesamte potentiell versiegelte Fläche:	***11.771 m²***
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:	
Grünflächen, privat:	*6.942 m²*
Grünflächen mit Pflanzgebot (Grünstreifen 2,5 m breit)	
Anrechenbare Ausgleichsfläche: 3/4 von 760 m²	*570 m²*
Grünflächen, Gemeinde Suhlendorf	*1.900 m²*
Anrechenbare Ausgleichsfläche für Ausführung der Verkehrsfläche aus nicht versiegeltem Material: 1/3 von 5.434 m²	*1.811 m²*
Ersatzfläche auf dem Flurstück 16/3 (Gemarkung Suhlendorf, Flur 1)	*548 m²*
Gesamte Ausgleichs- und Ersatzflächen	***11.771 m²***

Es wurden 1.811 m² als anrechenbare Ausgleichsfläche für die wasserdurchlässige Ausführung der Verkehrsflächen angenommen. Wenn jedoch davon ausgegangen wird, dass das Niederschlagswasser jetzt nicht auf der Verkehrsfläche versickern kann, es aber doch zum allergrößten Teil im Straßenseitenraum in Mulden und im ortsnahen Waldsee versickert, ist die Auswirkung auf die Natur aus Sicht der Gemeinde Suhlendorf eher gering. Es wird aber jedoch durch die Neuversiegelung von 1.811 m² ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Dieser Eingriff soll durch eine Kompensationsfläche in Höhe von der v.g. Fläche auf dem Flurstück 16/3 (Gemarkung Suhlendorf, Flur 1) südlich des Plangebietes ausgeglichen werden. Es ist damit aus Sicht der Gemeinde Suhlendorf vertretbar, die Textliche Festsetzung Nr. 1 ersatzlos zu streichen, da hierfür eine entsprechende Ersatzmaßnahme als Ausgleich festgelegt ist.

Aus vorgenanntem Grund ist eine detailierte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Meinung der Gemeinde Suhlendorf nicht erforderlich.

b. Aufhebung der Textlichen Festsetzung Nr. 3
(Für jedes mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück ist nur eine Garage bzw. ein Carport zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Aus den unter Punkt 3.b. aufgeführten Gründen sieht die Gemeinde Suhlendorf keine Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplanes und hält es für vertretbar, die Textliche Festsetzung Nr. 3 ersatzlos zu streichen.
Den geänderten Lebensgewohnheiten und den Wünschen der Einwohner des Planungsgebietes wird damit Rechnung getragen.

Eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus Sicht der Gemeinde Suhlendorf nicht erforderlich, weil keine Erhöhung der Bebaubarkeit der Grundstücke erfolgt.

5. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Suhlendorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg“ gemäß § 13 BauGB gefasst. Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken, die durch das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingingen, hat der Rat der Gemeinde Suhlendorf am 06. Juli 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Mühlenberg“ beschlossen.

Suhlendorf, 06.07. 2004

Gemeinde Suhlendorf Landkreis Uelzen

(Siegel)

....

Bürgermeister Stellvertr. Bürgermeister