



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

stadt- und regionalplanung

# **BEBAUUNGSPLAN WOHNPARK MÜHLENBERG – 2. ÄNDERUNG**

**Gemeinde Suhlendorf**

**Landkreis Uelzen**

Verfahrensstand:  
§ 9 (8) BauGB

Juni 2016



## **PRÄAMBEL**

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

Suhlendorf, 05.07.2016

(Siegel)

gez. Weichsel  
Bürgermeister

## **SATZUNGSTEXT**

### **§ 1 GRUNDFLÄCHENZAHL**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.



## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Veranlassung**

Im westlichen Teil von Suhlendorf wurde der Bebauungsplan Wohnpark Mühlenberg aus dem Jahr 1998 aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest, die die bestehende neuere Wohnbebauung in diesem Teil der Ortslage ergänzen.

Bei Baugenehmigungen gab es in der Vergangenheit immer wieder Schwierigkeiten mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Der Bebauungsplan beschränkt die Grundflächenzahl auf 0,2, so dass Baugesuche oftmals diesen Wert überschritten haben.

Um die Bebauung und die Ausnutzung der Grundstücke zu verbessern, beschlossen die politischen Gremien, den Bebauungsplan Wohnpark Mühlenberg entsprechend zu ändern. Die Änderung kann in textlicher Form vorgenommen werden.

Bei der Änderung handelt es sich um mögliche Nachverdichtungen der Baugebiete. Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen, kann für die 2. Änderung des Bebauungsplans Wohnpark Mühlenberg das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die Gesamtgröße der Wohngebiete in dem Bebauungsplan beträgt ca. 33.800 m<sup>2</sup>. Bei einer Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 13.520 m<sup>2</sup>. Auf eine überschlägige Prüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB kann verzichtet werden, da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann in diesem Fall ebenfalls verzichtet werden.

### **2. Bestand und Neuordnung**

Das Plangebiet der 2. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Wohnpark Mühlenberg identisch.

Der Bebauungsplan Wohnpark Mühlenberg setzt reine Wohngebiete (WR) fest, in denen das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt ist. Als Bauweise ist eine offene Bauweise festgesetzt.



Die 2. Änderung des Bebauungsplans setzt die Grundflächenzahl in den WR mit 0,4 mit Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO fest. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnpark Mühlenberg bleiben unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Die Beschränkung der Grundflächenzahl wurde im Bebauungsplan Wohnpark Mühlenberg festgelegt, um eine zu große Dichte zu vermeiden. Die Änderung dieser Beschränkung in der 2. Änderung verfolgt das Ziel, bestehende Baugebiete nachträglich zu verdichten. Dies ermöglicht eine höhere Ausnutzung und vermeidet, zusätzliche Wohngebiete in der freien Landschaft zu planen. Nachträgliche Anbauten, Wintergärten oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können in den WA errichtet werden, ohne dass es zu Schwierigkeiten wegen einer geringen GRZ kommt.

Gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht erfasst worden. Da es sich im Plangebiet um Siedlungsbiotope mit geringer Wertigkeit handelt (Grundstücke mit Bebauung, Rasenflächen und Ziergärten), ist davon auszugehen, dass die angeführten geschützten Arten an dieser Stelle nicht auftreten. Auf die Vorschriften für den allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz in § 37 ff BNatSchG und die speziellen Verbote in § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund verzichtet.

Suhlendorf, Juni 2016

(L.S.) gez. Weichsel  
Bürgermeister



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

Reitze, 04.07.2016

gez. Pesel  
Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Suhlendorf, 05.07.2016

(L.S) gez. Weichsel  
Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 gemäß § 13a (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Suhlendorf, 05.07.2016

(L.S) gez. Weichsel  
Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB die Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 27.06.2016 beschlossen.

Suhlendorf, 05.07.2016

(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 15.07.2016 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 15.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, 15.08.2016

(L.S.) gez. Weichsel  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Suhlendorf, 04.09.2017

(L.S.) gez. Weichsel  
Bürgermeister