



Maßgebend ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 1998, die Baunutzungsverordnung (BauNV^①) in der Fassung vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.



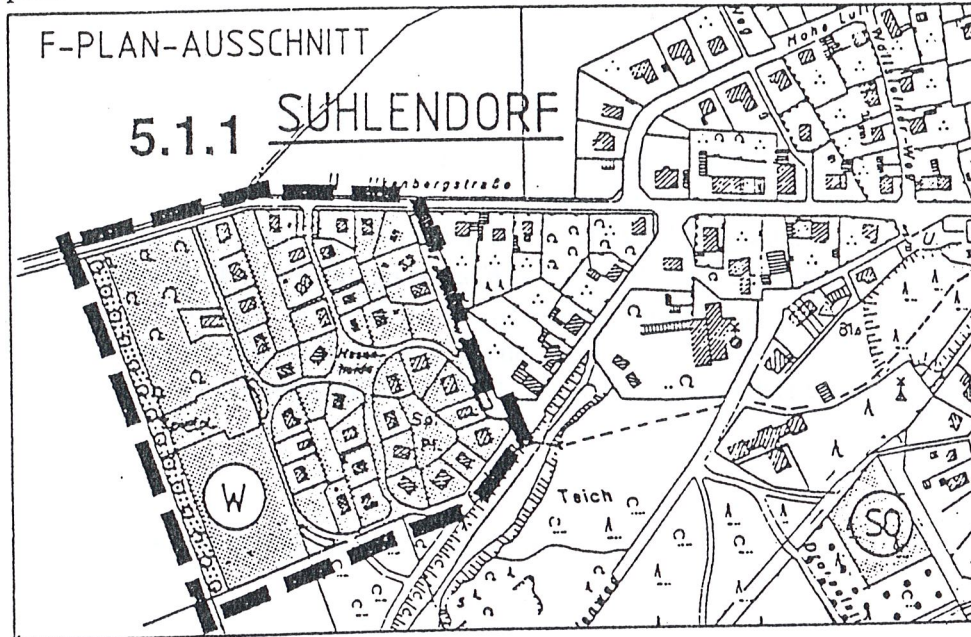
**SUHLENDORF
UELZEN**

Gemeinde Suhldorf
Landkreis Uelzen

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Wohnpark Mühlenberg“
sowie die Aufhebung der Bebauungspläne
„Ferienpark Mühlenberg“ und „Ferienpark Mühlenberg II“

Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
 - 1.1 Anlaß und Ziel
 - 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.3 Regionales Raumordnungsprogramm
 - 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Rahmenbedingen
 - 2.1 Lage im Ort / Topographische Situation
 - 2.2 Derzeitige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise
 - 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4. Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes
5. Ver- und Entsorgung
6. Städtebauliche Werte / Bilanzierung
7. Verkehrserschließung
8. Spielplatz
9. Kosten der Schmutzwasserentsorgung

. Allgemeines

1.1 Anlaß und Ziel

Die derzeit noch gültigen Bebauungspläne „Ferienpark Mühlenberg“ und „Ferienpark Mühlenberg II“ weisen die Plangebiete als Sondergebiet Ferienhausgebiet aus. Ferienhausgebiet sind wie folgt zu definieren:

„Unter Ferienhausgebiete sind Gebiete zu verstehen, in denen in erster Linie Ferienhäuser errichtet werden dürfen. Hierunter sind Freizeitwohnegelegenheiten zu verstehen, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung abweichend von Wochenendhäusern für einen längeren Erholungsurlaub geeignet sind und die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis für einen Erholungsaufenthalt überlassen werden“ (Argebau v. 29.04.1974).

Im Bebauungsplangebiet „Ferienpark Mühlenberg“ kann jedoch davon ausgegangen werden, daß von den 39 Häusern höchstens 10 Häuser und im „Ferienpark Mühlenberg II“ kein Haus mehr als Ferienwohnung genutzt wird. Die Häuser werden somit zum größten Teil als Dauerwohnsitz genutzt, was eigentlich bei den derzeit gültigen Bebauungsplänen nicht zulässig ist. Die Gemeinde ist der Meinung, daß dieser Entwicklung zum Dauerwohnen mit der Änderung des Bebauungsplanes in ein „Reines Wohngebiet“ Rechnung getragen werden muß. Die Samtgemeinde Rosche teilt diese Auffassung durch die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Suhlendorf, in der das Sondergebiet Ferienhäuser (SO, § 10 BauNVO) in eine Wohnbaufläche (W, § 1 BauNVO) geändert werden.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Ilkenbergstraße, im Osten durch die Flurstücke 32/122, 32/24 und den 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 räumliche Geltungsbereich umfaßt die alten Bebauungspläne „Ferienpark Mühlenberg“ und „Ferienpark Mühlenberg II“.

1.3 Regionales Raumordungsprogramm

Im Regionalen Raumordungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen aus dem Jahre 1993 wird der Gemeinde Suhlendorf keine eigene Funktion zugewiesen. Die Samtgemeinde Rosche, zu der die Gemeinde Suhlendorf gehört, hat die Funktion eines Grundzentrums und hat die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen bekommen. Die Gemeinde Suhlendorf bietet durch ihre Größe und dem damit verbundenen vorhandenen Angebot die Grundversorgung der Bevölkerung. Einrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind vorhanden, so daß das Grundzentrum Rosche kaum in Anspruch genommen wird. Das zugeordnete Mittelzentrum Uelzen ist ca. 15 km entfernt und über die B 71 mit dem Auto oder Bus zu erreichen. Ein Bahnanschluß ist in der Gemeinde nicht vorhanden.

Im Süden des Plangebietes schließt eine Fläche mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft an. Durch das Änderungsverfahren wird dieses Gebiet wegen der schon vorhandenen Bebauung nicht weiter beeinträchtigt, sondern durch Einbeziehung der angrenzenden Fläche in erforderliche Ersatzmaßnahmen aus der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Suhlendorf aufgewertet. Die südliche anschließende Fläche „Hinterm Mühlenberg“ (Flurstück 16/3) von ca. 10.000 m² ist von der Gemeinde Suhlendorf als Ersatzfläche für Maßnahmen aus der Bauleitplanung aufgekauft. Die Fläche ist dafür grundbuchrechtlich gesichert. Für das Änderungsverfahren des Ferienparkgeländes wird diese Fläche nicht benötigt.

Der besondere Erholungswert der Gemeinde Suhlendorf wird durch die Änderung des Sondergebietes Ferienhäuser in ein Reines Wohngebiet nicht beeinflusst, da die Ferienhäuser schon jetzt zum größten Teil seit langem als Wohngebäude für Dauerwohner genutzt werden.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebiet Ferienpark in eine Wohnbaufläche durch die Samtgemeinde Rosche ausgewiesen worden.

Die Gemeinde Suhlendorf hat sich für die Ausweisung des Plangebietes in ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO entschieden, weil dieses grundsätzlich dem Wohnen dient und somit eine weitere Nutzung der wenigen verbliebenen Ferienhäuser ungestört möglich macht.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Ort / Topographische Situation

Die Gemeinde Suhlendorf hat sich in den letzten Jahrzehnten in erheblichem Ausmaß gegenüber seiner ursprünglichen Größe nach Westen entwickelt. Das Plangebiet schließt sich an die westliche Ortslage des Mühlenbergs in Suhlendorf an und bildet dabei den westlichen Siedlungsrand, ca. 1,2 km von der Ortsmitte. Im Norden wird es begrenzt durch die Ilkenbergstraße, hinter der freies Feld anschließt. Die Ilkenbergstraße bildet die Haupteinschließung des Plangebietes an den Ort. Im Osten schließt das Plangebiet an die ältere Mühlenbergbebauung an. Durch Wald und Feld wird das Plangebiet im Süden begrenzt. Im Westen schließt freies Feld an das Plangebiet an. Der sogenannte Mühlenberg ist eine Erhebung von ca. 80 m über N.N..

2.2 Derzeitige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im Bereich des alten Bebauungsplanes „Ferienpark Mühlenberg“ zum größten Teil als Dauerwohnsitz genutzt und nur zum kleinen Teil als Ferienhausgebiet mit wechselndem Personenkreis. Die Natur hat sich in dem letzten Jahrzehnt bereits voll entwickelt, so daß sich alle Flächen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern in eine parkähnliche Landschaft entwickelt haben. Die Bäume aller Art sind bereits bis zu 10 m hoch. Alle bebaubaren Grundstücke sind in diesem Abschnitt bis auf 2 Grundstücke, die unbebaut sind, mit Holzhäusern bebaut.

Im Bereich des alten Bebauungsplanes „Ferienpark Mühlenberg II“ sind fast alle Grundstücke mit Gebäuden aus Holzfachwerk mit roter Klinkerausmauerung erstellt. Die Gebäude sind alle als Dauerwohnsitz genutzt. Anpflanzungen im nicht bebaubaren Bereich sind erst in den Anfängen vorhanden. Der vorgesehene Grünstreifen mit Pflanzgebot ist noch nicht bepflanzt, ebenso sind die privaten Grünflächen noch nicht vollständig angelegt.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche ist als WR „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich somit nur aufs Wohnen und läßt nur ausnahmsweise andere Nutzungen zu. Die neue Nutzung steht in engem Zusammenhang zur alten Nutzung als Ferienhaus Sondergebiet und läßt nach Meinung der Gemeinde auch weiterhin die Vermietung von Ferienhäusern in einem harmonischen Nebeneinander mit der Wohnnutzung zu.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die GRZ und GFZ mit 0,2 sowie die Eingeschoßigkeit in offener Bauweise mit nur Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen in den alten Bebauungsplänen. Nur im Bereich des alten Bebauungsplanes „Ferienpark Mühlenberg“ wird somit die GRZ und GFZ von 0,15 auf 0,2 angehoben. Die Gemeinde Suhlendorf sieht darin aber keine wesentliche Veränderung der Strukturen im Plangebiet sondern eine Anpassung an die Bedürfnisse des Dauerwohnens.

Der Charakter des Baugebietes soll im wesentlichen erhalten werden. Aus diesem Grund wird die textliche Festsetzung aufgestellt: Beschränkung der Grundflächen für Garagen auf den Wohnungsgrundstücken auf 20 m².

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Anlage 1: Grünordnungsplan)

Die Gemeinde Suhlendorf übernimmt die textlichen Festsetzungen zur Übernahme in die Bauleitplanung aus dem GOP 5.3 im wesentlichen nicht als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß durch die meisten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen den Anwohnern eine nachträgliche Reglementierung über ihr Wohngebiet gestülpt werde, die nicht angemessen erscheint und auch nur sehr schwer kontrollierbar wäre.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in dem Plangebiet nach Meinung der Gemeinde allein durch die extensive bauliche Nutzung sowie durch den großen Anteil von privaten und öffentlichen Grünflächen fast nicht erforderlich. Es sollen jedoch einige Maßnahmen getroffen werden:

- Anlegen eines 2,5 m breiten Grünstreifens in naturnaher Gestaltung und landschaftsgerechter Bepflanzung auf der Westseite und zum Teil auf der Südseite des Plangebietes (siehe Festsetzungen),
- Ausführung bzw. Erhalt der Verkehrsflächen mit Materialien, die den Boden nicht vollständig versiegeln (siehe textliche Festsetzungen),
- Bereitstellung einer Ersatzfläche für den Naturschutz,
- Ausweisung einer Ersatzfläche auf dem Flurstück 16/3 (Gemarkung Suhlendorf, Flur 1) für die nicht übernommenen Ausgleichsmaßnahmen aus dem GOP.

4. Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes

Die Auswirkungen und Vertretbarkeit des Bebauungsplanes sind in angemessener Weise zu prüfen. Es werden sich durch die zukünftige Mehrbebaubarkeit und die Nutzungsänderung des B-Plangebietes als „Reines Wohngebiet“ sicherlich keine nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben.

Die Gemeinde Suhlendorf sieht in der Änderung in ein „Reines Wohngebiet“ zwar ein Eingriff in die Privatbelange der Hauseigentümer, die ihre Ferienhäuser einem ständig wechselndem Personenkreis zur Verfügung stellen. Sie stellt aber dem gegenüber, daß die überwiegende Mehrzahl der Eigentümer ihre Häuser als Dauerwohnsitz nutzen und damit durch die Änderung keine Nachteile für die Ferienhausvermieter entstehen.

Durch die Änderung in ein „Reines Wohngebiet“ können die verbliebenen Ferienhäuser jedoch weiter als Ferienhäuser genutzt werden, da sie Bestandsschutz genießen. Es sei auch darauf hingewiesen, daß in einem „Reinen Wohngebiet“ auch kleinere Beherbergungsbetriebe gemäß §3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Die Verkehrsimmissionen werden sich durch die Änderung in ein „Reines Wohngebiet“ sicherlich nicht wesentlich ändern, da ja die Feriengäste in unserem ländlichem Raum ebenso wie die einheimische Bevölkerung auf ihr Auto angewiesen sind.

5. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung für das gesamte Plangebiet ist durch den Anschluß an die überörtlichen Versorgungsleitungen des Wasserversorgungs-Zweckverbandes des Landkreises Uelzen sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stromversorgung Osthannover in Uelzen.

Alle Abwässer werden nach Norden in die Kanalisation der Ilkenbergstraße sowie nach Süden in den Sportplatzweg und weiter zur vollbiologischen Kläranlage der Samtgemeinde Rosche in Borg geleitet.

Das Regenwasser der Dachflächen versickert wie bisher auf den Grundstücken. Die Versicherung des Regenwassers ist in die textliche Festsetzung 5 aufgenommen.

Die Abfallentsorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch den Landkreis Uelzen. Die Abfallentsorgung kann nur an den Grundstücken erfolgen, die direkt an den Erschließungsstraßen liegen. Nicht an die Erschließungsstraße angrenzende Anlieger haben ihre Abfälle an der nächsten für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

Für das Plangebiet ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten mit ausreichender Leistungsfähigkeit (Mindesten 800 ltr. pro Minute) sichergestellt.

6. Städtebauliche Werte / Bilanzierung

STÄDTEBAULICHE WERTE:

Reines Wohngebiet (WR):		31.685 m ²
Verkehrsflächen:		5.434 m ²
1. Erschließungswege		
420 m x 4,0 m	1.680 m ²	
215 m x 3,5 m	967 m ²	
20 m x 5,5 m	110 m ²	
403 m x 4,0 m	<u>1.612 m²</u>	
	4.369 m ²	
2. Fußwege		
90 m x 2,0 m	180 m ²	
3. Stellplätze		
59 Stück x 3,0 m x 5,0 m	885 m	
Grünflächen:		9.602 m ²
1. Privat ohne Pflanzgebot	6.942 m ²	
2. Privat mit Pflanzgebot	750 m ²	
3. Gemeinde Suhlendorf	1.900 m ²	
Sonstige Flächen:		1.222 m ²
1. Spielplatz ca. 15,0 m x 34,0 m	510 m ²	
2. Fläche Gastank 28,5 m x 25 m	712 m ²	
Flächen im gesamten Bebauungsplangebiet:		47.943 m²

BILANZIERUNG

Es ist natürlich schwierig, bei der Anwendung der Eingriffsregelung eine „mechanische Rechenoperation“ durchzuführen. Da diese nur Genauigkeit vortäuscht und der Bedeutung und Komplexität der Eingriffsregelung nicht gerecht wird, soll hier jedoch der Versuch unternommen werden, durch die nachfolgende Bilanzierung von Flächen die Bedeutung und Auskömmlichkeit der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen deutlich zu machen.

Potentielle Versiegelung:

Reines Wohngebiet ($31.685 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ GRZ}$)	6.337 m^2
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>5.434 m^2</u>
Gesamte potentiell versiegelte Fläche:	11.771 m^2

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Grünflächen, privat:	6.942 m^2
Grünflächen mit Pflanzgebot (Grünstreifen 2,5 m breit)	
Anrechenbare Ausgleichsfläche: $3/4$ von 760 m^2	570 m^2
Grünflächen, Gemeinde Suhlendorf	1.900 m^2
Anrechenbare Ausgleichsfläche für Ausführung der Verkehrsfläche aus nicht versiegeltem Material: $1/3$ von 5.434 m^2	1.811 m^2
<u>Ersatzfläche auf dem Flurstück 16/3 (Gemarkung Suhlendorf, Flur 1)</u>	<u>548 m^2</u>
Gesamte Ausgleichs- und Ersatzflächen	11.771 m^2

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Ilkenbergstraße im Norden und den Sportplatzweg im Südosten an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließungsstraßen sind im Bereich des alten B-Planes „Ferienpark Mühlenberg auf die Breite von 4,0 bis 5,5 m mit Schotterbelag ausgebaut und befinden sich im Besitz der Gemeinde Suhlendorf (Fuchsgang, Dachsgang und Hasenheide). Auf den Straßen sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Nur der Fasanenweg ist als 2 m breiter Fußweg ausgebaut.

Im Bereich des alten Bebauungsplans „Ferienpark Mühlenberg II“ sind die Straßen zur Zeit nicht ausgebaut und befinden sich noch in Privatbesitz. Die Straßen in diesem Bereich werden nach Fertigstellung durch den Privateigentümer von der Gemeinde Suhlendorf voraussichtlich übernommen.

Die textliche Festsetzung in der Planzeichnung sieht für die Verkehrsflächen eine wasserdurchlässige Ausführung vor.

8. Spielplatz

Ein Spielplatz ist für das reine Wohngebiet „Wohnpark Mühlenberg“ nach den gesetzlichen Regelungen erforderlich.

Erforderliche Größe:

mögliche Grundfläche im Plangebiet:	$31.685 \text{ m}^2 \times 0,2$	=	6.337 m^2
mögliche Geschoßfläche im Dachgeschoß des Plangebietes:	$31.685 \text{ m}^2 \times 0,1$	=	3.169 m^2
mögliche gesamte Geschoßfläche im Plangebiet:			9.506 m^2
Die erforderliche Fläche des Spielplatzes:	$9.506 \text{ m}^2 \times 2 \%$		190,12 m^2

Das „Niedersächsische Gesetz über Spielplätze“ schreibt eine Mindestgröße von 300 m² Spielplatzfläche vor. Der Spielplatz sollte also auch eine Mindestgröße von 300 m² haben. Die Mindestspielplatzfläche bezieht sich auf die netto Spielfläche.

Die gewählte Spielplatzgröße: ca. 15,0 m x 34 m **510 m²**

Auf die gewählte Spielplatzgröße von 510 m² muß die Mindestspielfläche von 300 m² eingerichtet werden.

Die vorgesehene Spielplatzfläche befindet sich noch in Privatbesitz und soll nach Ausbau durch den Eigentümer in Einvernehmen mit der Gemeinde Suhlendorf in naher Zukunft in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

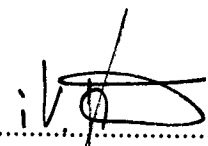
9. Kosten der Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Suhlendorf, 17.12.1998


.....
Stellvert. Bürgermeister




.....
Gemeindedirektor