



Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 14
„Westerholz“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Buchholz (Aller)
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2019

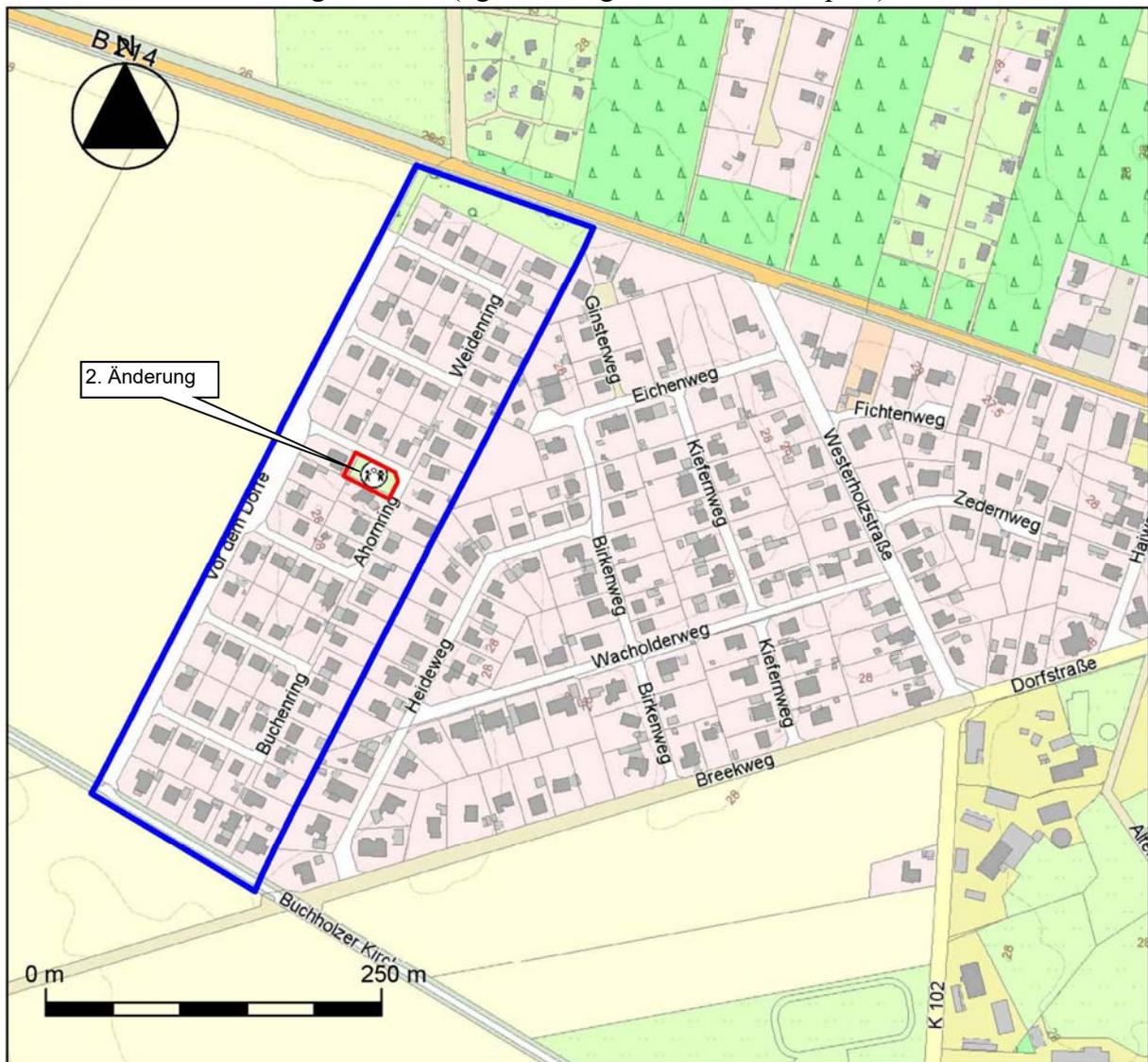
■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@geffers-planung.de

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Westerholz“ ist am 03.02.1999 rechtsverbindlich geworden. Er umfasst Flächen am Westrand der Ortslage von Buchholz auf der Südseite der Schwarmstedter Straße (B 214). Der Bebauungsplan hat seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von rd. 70 neuen Wohngrundstücken in diesem Bereich zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde geschaffen (vgl. den folgenden Übersichtsplan).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

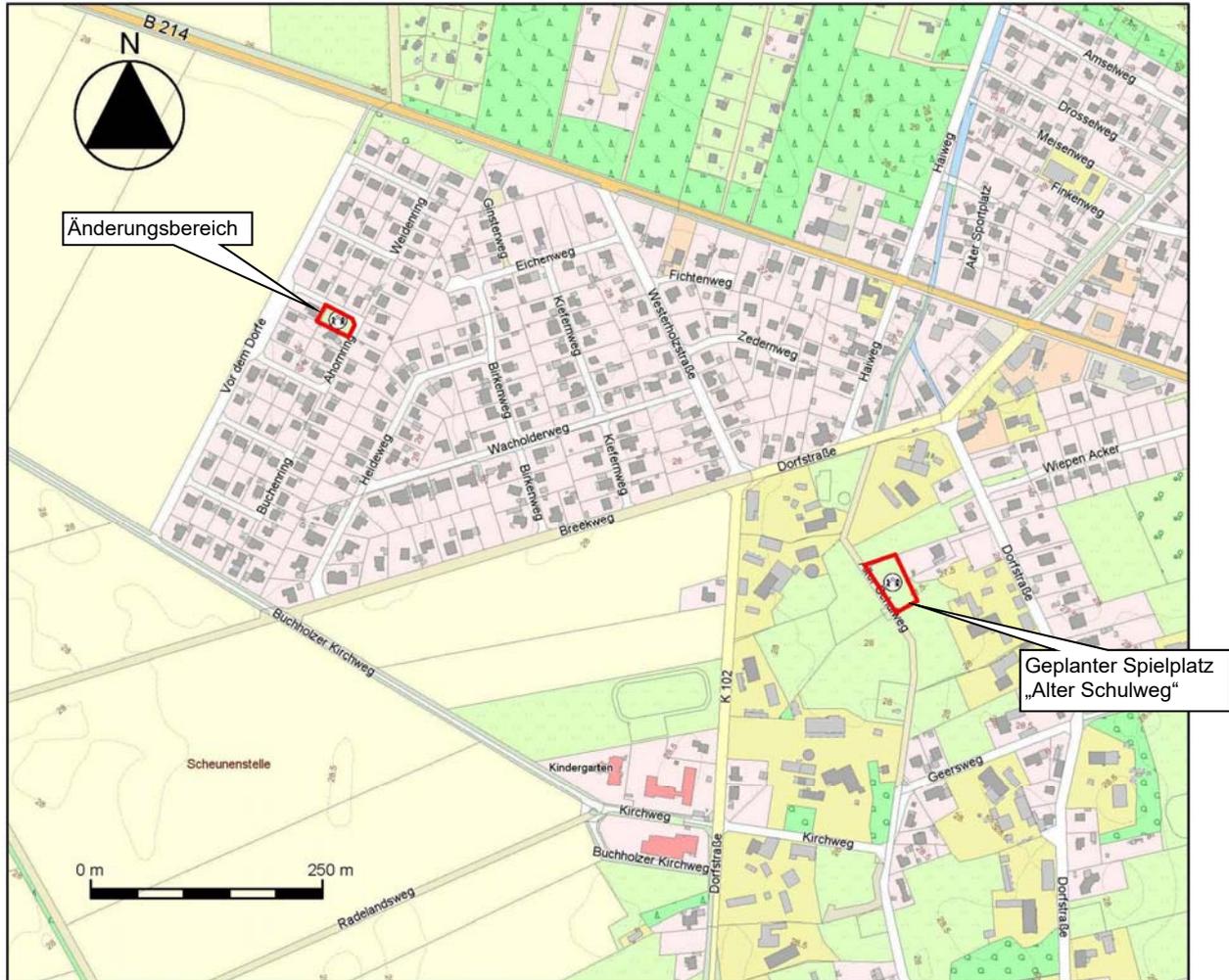
Übersichtsplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ (blaue Linie) und der 2. Änderung (rote Linie)

In dem Straßenkarree Ahornring / Vor dem Dorfe wurde damals eine Fläche als „öffentliche Grünfläche, Spielplatz“ zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen festgesetzt (vgl. den Plananschnitt auf Seite 5).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 (in Kraft getreten am 22.09.1999) wurden Änderungen an der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer vorgenommen.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ ist die geplante Neuordnung der Spielplatzflächen im Ortsteil Buchholz. Der Spielplatz am Ahornring ist der einzige öffentliche Spielplatz in Buchholz. Trotzdem wird nur sehr schlecht angenommen. Hintergrund sind vermutlich die geringe Größe des Spielplatzes von rd. 580 m² und die Randlage zu

Buchholz, die für viele Kinder im Dorf einen weiten Weg bedeutet. Unter Mitwirkung der Spielplatzinitiative in Buchholz wurde ein Standort für einen attraktiven, zentral gelegenen Spielplatz im Dorfkern am „Alten Schulweg“ gefunden. Hier soll ein neuer, großer Spielplatz abseits der Hauptverkehrsstraßen entstehen, der für alle Kinder in Buchholz gut zu erreichen ist.



Übersichtsplan Lage der Spielplätze

Die Gemeinde führt derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung des neuen Spielplatzes zu schaffen.

Mit der Herstellung des neuen Spielplatzes besteht die Möglichkeit, den vorhandenen Spielplatz, der nicht mehr benötigt wird, in ein Wohngrundstück umzuwandeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen, wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ durchgeführt.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 2. Änderung als wird „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt. Die Regelungen des § 13a BauGB gelten nicht nur für die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für die Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4).

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen,
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

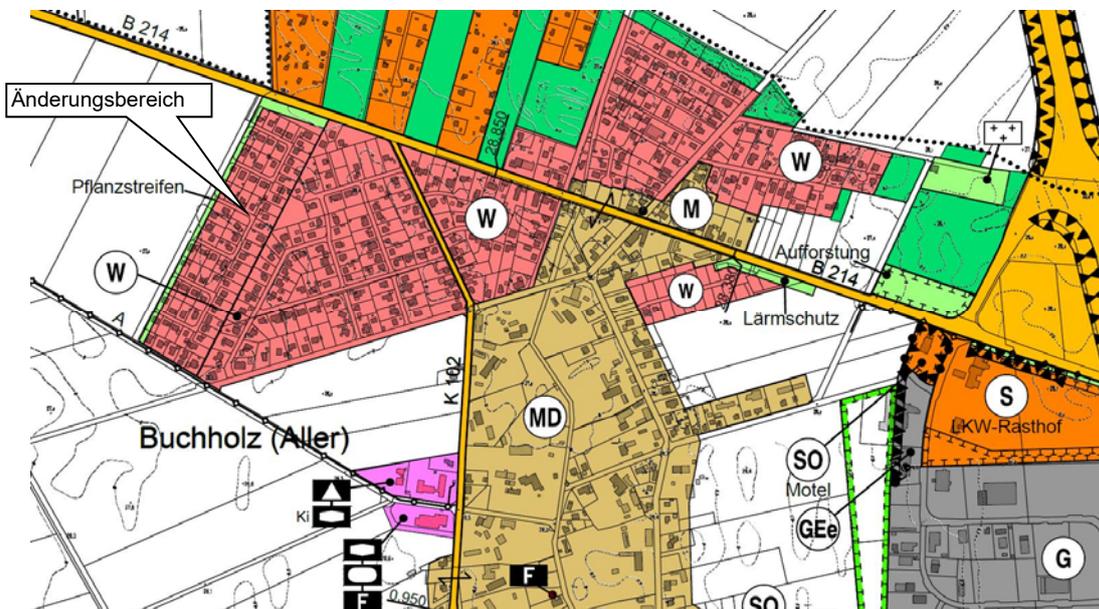
Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu Abschnitt 4 auf Seite 5.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.



Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (Ausschnitt) - wirksame Fassung - genordnet, ohne Maßstab

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist ein neues Wohngrundstücke im Baugebiet „Westerholz“.

Die Planung hat den Zweck, durch eine Maßnahme der Innenentwicklung ein Wohngrundstück zur Deckung des Wohnbedarfs in Buchholz zur Verfügung zu stellen.

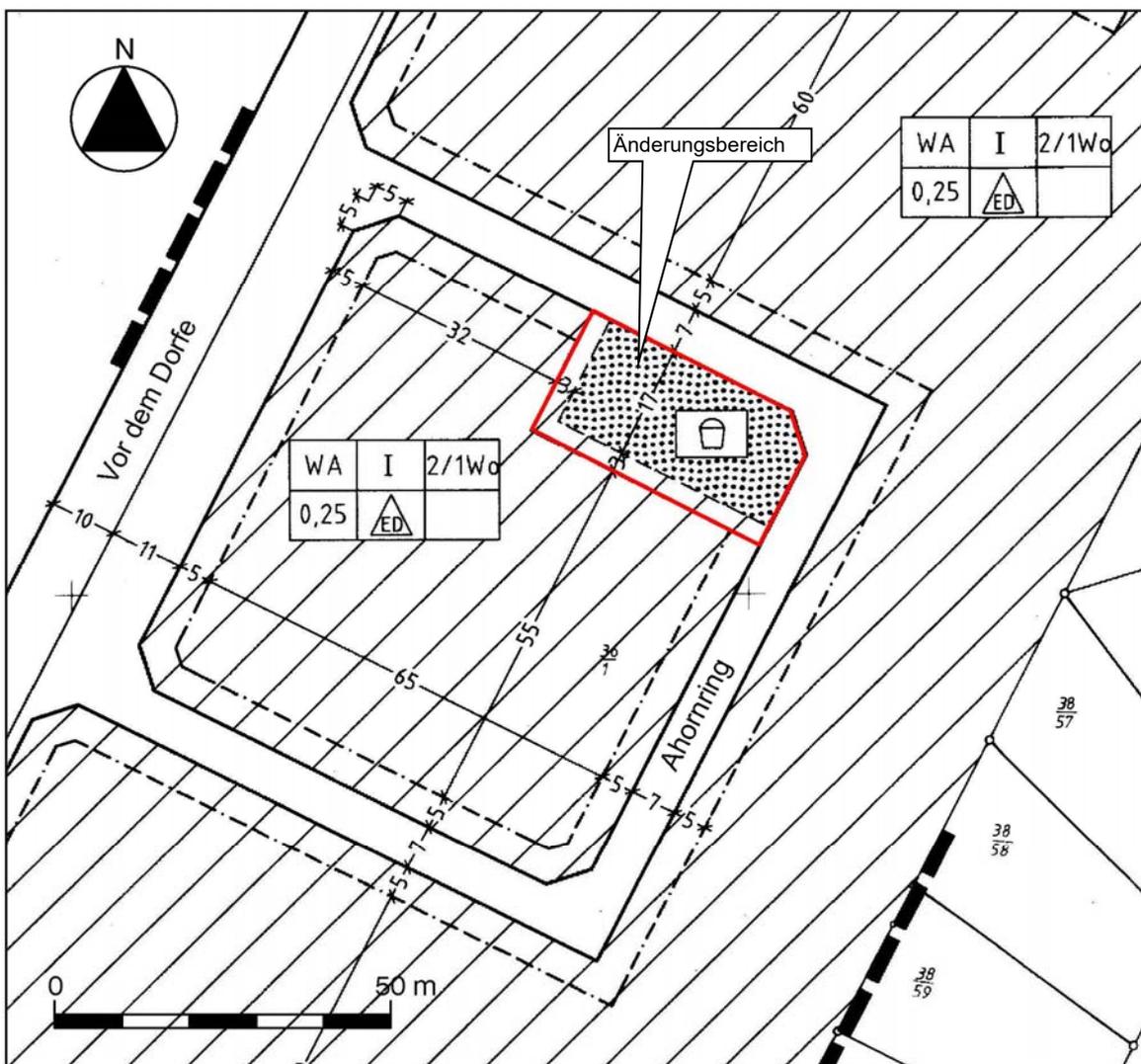
Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 4). Dem entspricht die mit der 2. Änderung getroffene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Die Festsetzungen der 2. Änderung sind daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westerholz“ ergeben sich aus dem Planausschnitt auf Seite 5. Das Flurstück 36/27 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bebauungsplan Nr. 14 „Westerholz“, Ausschnitt aus Planzeichnung in der Ursprungsfassung

In den Änderungsbereich wird außerdem ein 3 m breiter Streifen am Süd- und Westrand des Flurstücks 36/27 einbezogen, der auf den Grundstücken „Ahornring 7 und 9“ liegt. Dieser Streifen ist im Ursprungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um Abstand mit der Bebauung zum Spielplatz zu halten. Er kann mit der 2. Änderung wie auf den anderen Baugrundstücken in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits baulich genutzt. Der Spielplatz ist hergerichtet, wird aber offensichtlich kaum genutzt. Es wurden Rasen- und Sandspielflächen angelegt. Gehölzbestand ist praktisch nicht vorhanden. Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug April 2018

6. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans geändert:

„Allgemeines Wohngebiet“ statt „Grünfläche, Spielplatz“

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist, wie bereits oben ausgeführt, die vom Rat beschlossene Optimierung des gemeindlichen Spielplatzangebots.

In dieser Situation hat sich die Gemeinde entschieden, die Fläche des Spielplatzes am Ahornring als Wohngrundstück zur Verfügung zu stellen. Mit der 2. Änderung wird das Spielplatzgrundstück daher wie die angrenzenden Wohngrundstücke im Baugebiet „Westerholz“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auf der Fläche mit einer Gesamtgröße von rd. 580 m² kann ein Wohnhaus errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise wird für Änderungsbereich unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Westerholz“ übernommen.

Die festgesetzten Baugrenzen werden aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks abweichend vom Ursprungsplan im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Außerdem wird, wie bereits oben ausgeführt, die überbaubare Grundstücksfläche zu den Nachbargrundstücken Ahornring 7 und 9 geschlossen.

Wie bei den übrigen Wohngrundstücken wird auch für den Änderungsbereich die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen übernommen. Damit wird sichergestellt, dass der Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Um eine wirksamen Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen, ist im Ursprungsplan auf den Privatgrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Anpflanzen eines Laubbaums vorgeschrieben. Diese Regelung soll auch für den Änderungsbereich gelten. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straße ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen:

Bäume: (als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 14 cm)

Fachbezeichnung	Deutscher Name
Carpinus Betulus	Hainbuche
Populus Tremula	Aspe
Quercus Robur	Stieleiche
Sorbus Aucuparia	Vogelbeere
Tilia Cordata	Winterlinde

Örtliche Bauvorschrift

Mit der Festsetzung der Spielplatzfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ist auch die örtliche Bauvorschrift zum Ursprungsplan auf den Änderungsbereich anzuwenden. Sie enthält Regelungen zur Gestaltung der Dächer, zur Höhenlage und zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

7. Abwägung

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandene Straße gewährleistet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ fördert die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Deckung des Wohnbedarfs (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Durch die 2. Änderung entfällt die Spielplatzfläche im Baugebiet Westerholz. Dadurch entsteht eine Beeinträchtigung sozialer Belange, insbesondere der Bedürfnisse der Familien mit ihren Kindern, die im Baugebiet wohnen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Allerdings ist die für ein Neubaugebiet typische Altersstruktur mit vielen kleinen Kindern, die die Vorhaltung eines Spielplatzes vordringlich machte, in dem in die Jahre gekommenen Baugebiet Westerholz nicht mehr vorhanden. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich diese Alterszusammensetzung in Zukunft wieder einstellen wird, da die Nutzung der Wohnhäuser von individuellen Lebensverhältnissen bestimmt wird und eine Übergabe an die nächste Generation nicht zeitgleich erfolgen

wird. Die Gemeinde hält die Beeinträchtigung für vertretbar, da sie an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage einen neuen, großen Spielplatz ausweist, von dem alle Kinder in Buchholz profitieren können.

Durch die 2. Änderung werden die Bebauungsmöglichkeiten auf einer innerörtlichen Freifläche geschaffen. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Durch die 2. Änderung wird ein Spielplatz überplant. Das führt in erster Linie zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die geplante Versiegelung. Aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der bisherigen Spielplatznutzung sind diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Nachverdichtung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der bisherigen, intensiven Nutzung der Grünfläche nicht zu erwarten, da hier mit dem Vorkommen geschützten Arten kaum zu rechnen ist. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden. Unabhängig davon sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Das private Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird bei den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geringfügig beeinträchtigt. Sie verlieren ihre Lage an einer innerörtlichen Freifläche, in diesem Fall an einem Spielplatz. Diese Beeinträchtigung entsteht bei jeder Nachverdichtung. Sie ist nicht zu vermeiden. Die Grundstückseigentümer konnten nicht damit rechnen, dass diese Fläche dauerhaft von Bebauung freigehalten wird.

Die Anwohner haben auch keinen Anspruch darauf, dass in der Umgebung ihres Grundstücks keine Veränderungen stattfinden. Der Rat der Gemeinde hat sich nach einem langen Abstimmungsprozess mit den Buchholzer Eltern für eine Neuordnung des Spielplatzkonzeptes in Buchholz entschieden, die durch die Änderung dieses Bebauungsplans und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ umgesetzt wird.

Bei der Umsetzung des Konzeptes gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begründen regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden. Allerdings ist nicht erkennbar, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nachbarschützende Wirkung entfaltet, wie z.B. die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Außerdem kann der Vorteil, an einer öffentlichen Grünfläche zu wohnen, durch den „Nachteil“ bei einer regen Spielplatznutzung aufgehoben werden. Schutzwürdige nachbarliche Interessen werden daher durch die Änderung des Bebauungsplans allenfalls geringfügig berührt. Im vorliegenden Fall wird ein Spielplatz durch ein Wohngrundstück ersetzt, für das die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung übernommen wird. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung sind daher keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten.

Andere private oder öffentliche Belange, die von der 2. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2019

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 27.05.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 18.06.2019

gez. Kliemann

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor