



Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 19
„Altes Dorf“
der Gemeinde Buchholz (Aller)
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2019

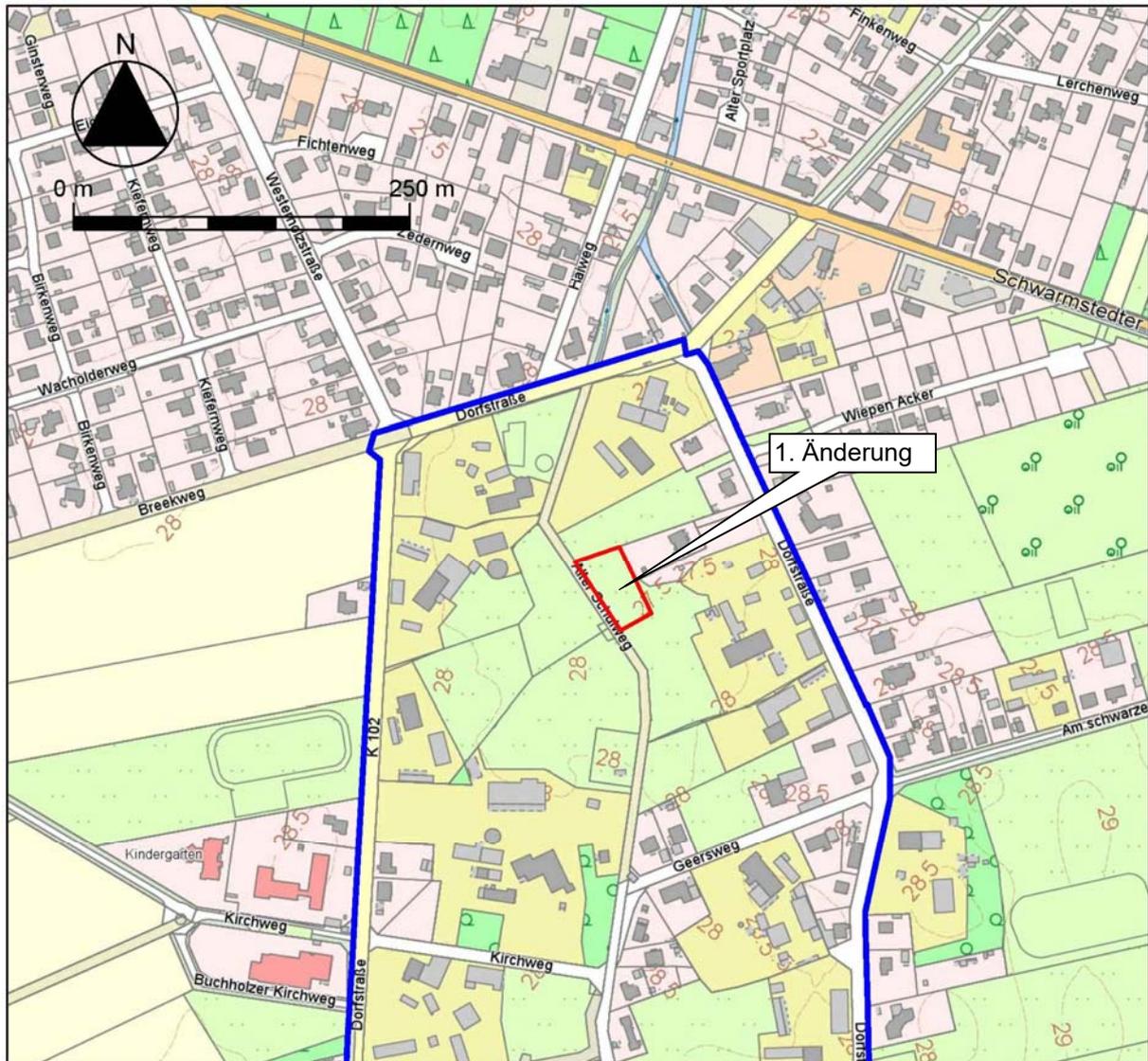
■ Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

mail: vogel@geffers-planung.de

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Altes Dorf“ ist am 05.12.2007 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurde die historische Ortslage von Buchholz überplant, um seinen einmaligen und unverwechselbaren Charakter zu erhalten, der durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Freiflächen geprägt ist. Die Abgrenzung des Ursprungsplans und die Lage der 1. Änderung ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



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

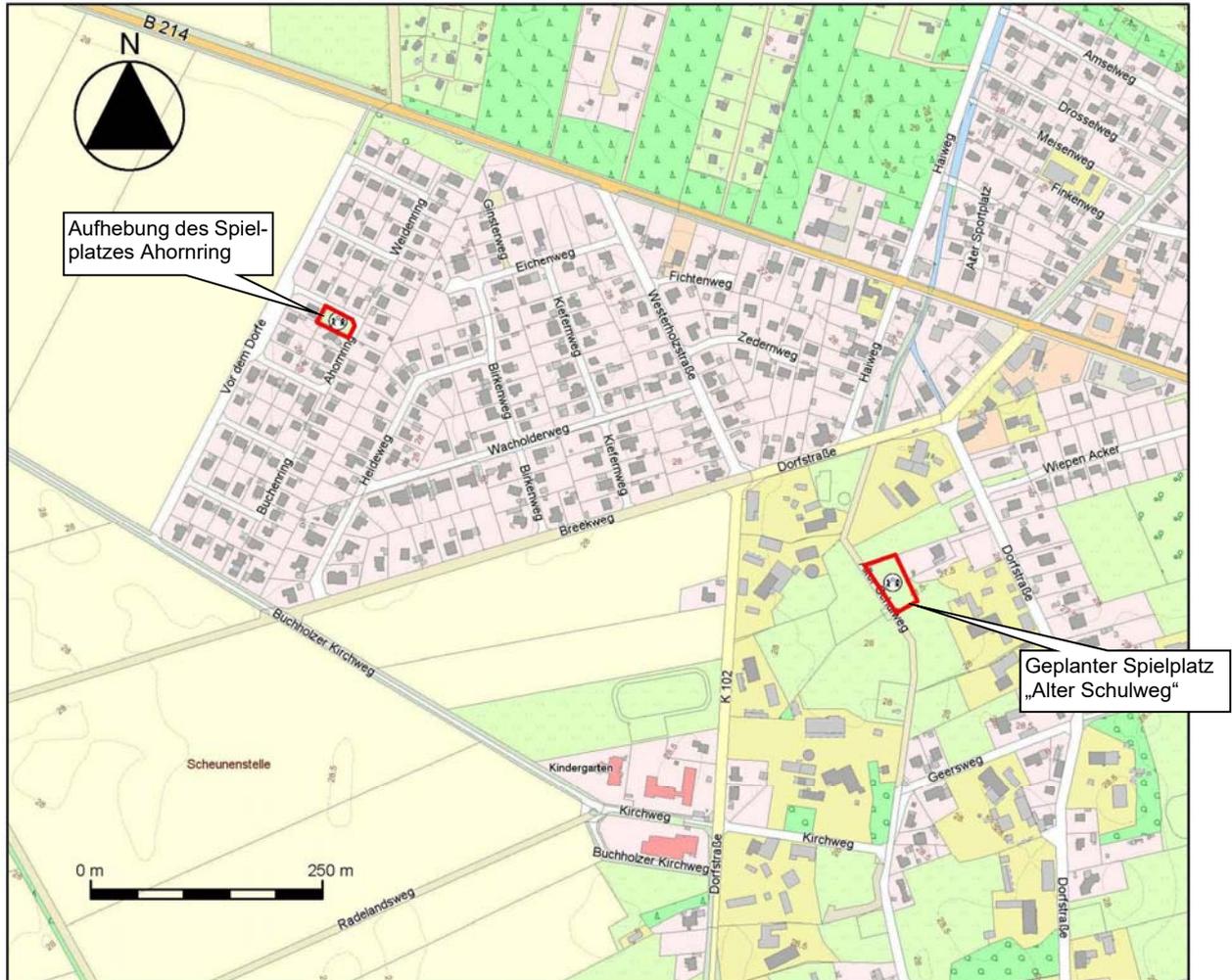
Übersichtskarte der Lage des Änderungsbereichs und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ (blaue Linie) und der 1. Änderung (rote Linie)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 150/15 und 153/3, Flur 2, Gemarkung Buchholz, mit einer Größe von rd. 0,18 ha auf der Westseite des „Alten Schulwegs“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplans.

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist der Bedarf an Spielplatzflächen im alten Ortskern von Buchholz. In der Nähe von Grundschule und Kindergarten gibt es keine öffentlich zugänglichen Spielflächen. Der Pausenhof der Grundschule und das Außengelände des Kindergartens stehen nur für den Schul- und Kindergartenbetrieb zur Verfügung.

Der einzige öffentliche Spielplatz in Buchholz liegt am Ahornring im Baugebiet Westerholz am Westrand der Ortslage. Er wird vermutlich aufgrund der geringen Größe und der ungünstigen Randlage nur sehr schlecht angenommen (vgl. die folgende Übersichtskarte).



Übersichtsplan Lage der Spielplätze

Unter Mitwirkung der Spielplatzinitiative in Buchholz wurde daher ein Standort für einen attraktiven, zentral gelegenen Spielplatz im Dorfkern am „Alten Schulweg“ inmitten der Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen gefunden. Hier soll ein neuer, großer Spielplatz abseits der Hauptverkehrsstraßen entstehen, der für alle Kinder in Buchholz gut zu erreichen ist. Damit wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder in Buchholz Rechnung getragen werden.

Die Flächen sind im Ursprungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung des Spielplatzes zu schaffen wird daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Gleichzeitig führt die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Westerholz“ durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung der Spielplatznutzung am Ahornring zu schaffen und hier ein neues Wohngrundstück zur Verfügung zu stellen.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Freiflächen innerhalb des Dorfes, auf denen eine neue Nutzung ermöglicht werden soll.

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:

- Innerhalb der geplanten Grünfläche ist die Festsetzung einer Grundfläche nicht erforderlich.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens 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 unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

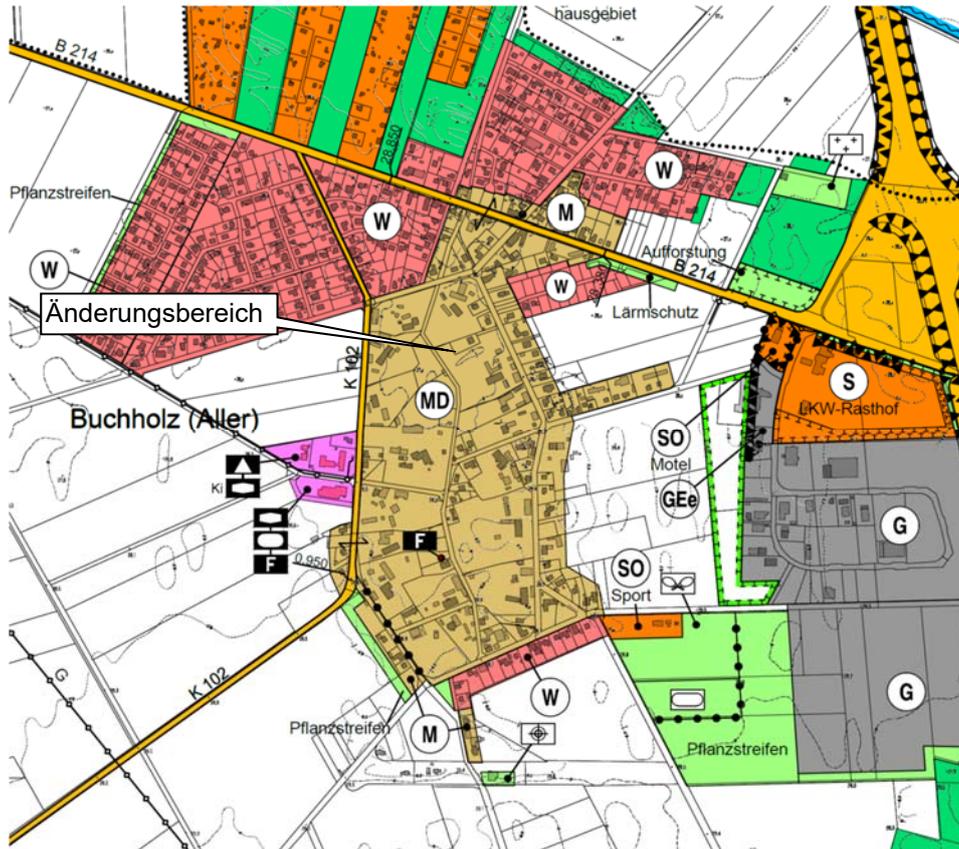
Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist ein öffentlicher Spielplatz auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Spiel- und Bewegungsflächen in Buchholz zu decken.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Buchholz (Aller). entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt! Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

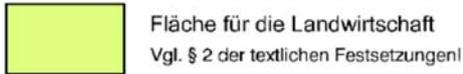


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Samtgemeinde Schwarmstedt, ohne Maßstab, genordet

6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans

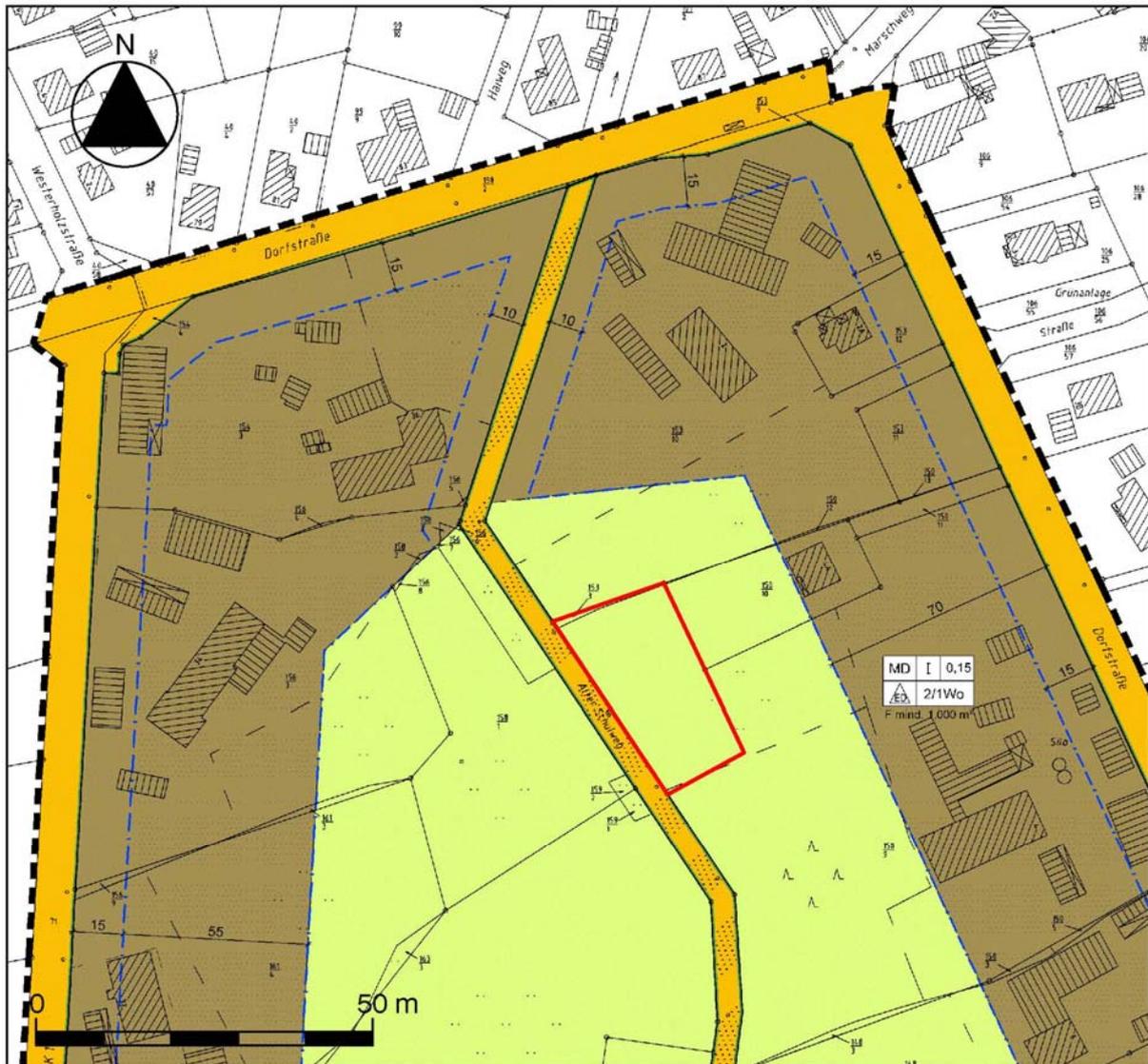
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 ergeben sich aus den folgenden Plan-ausschnitten:

Sonstige Planzeichen



§ 2 Fläche für die Landwirtschaft

Auf der „Fläche für die Landwirtschaft“ sind bauliche Anlagen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

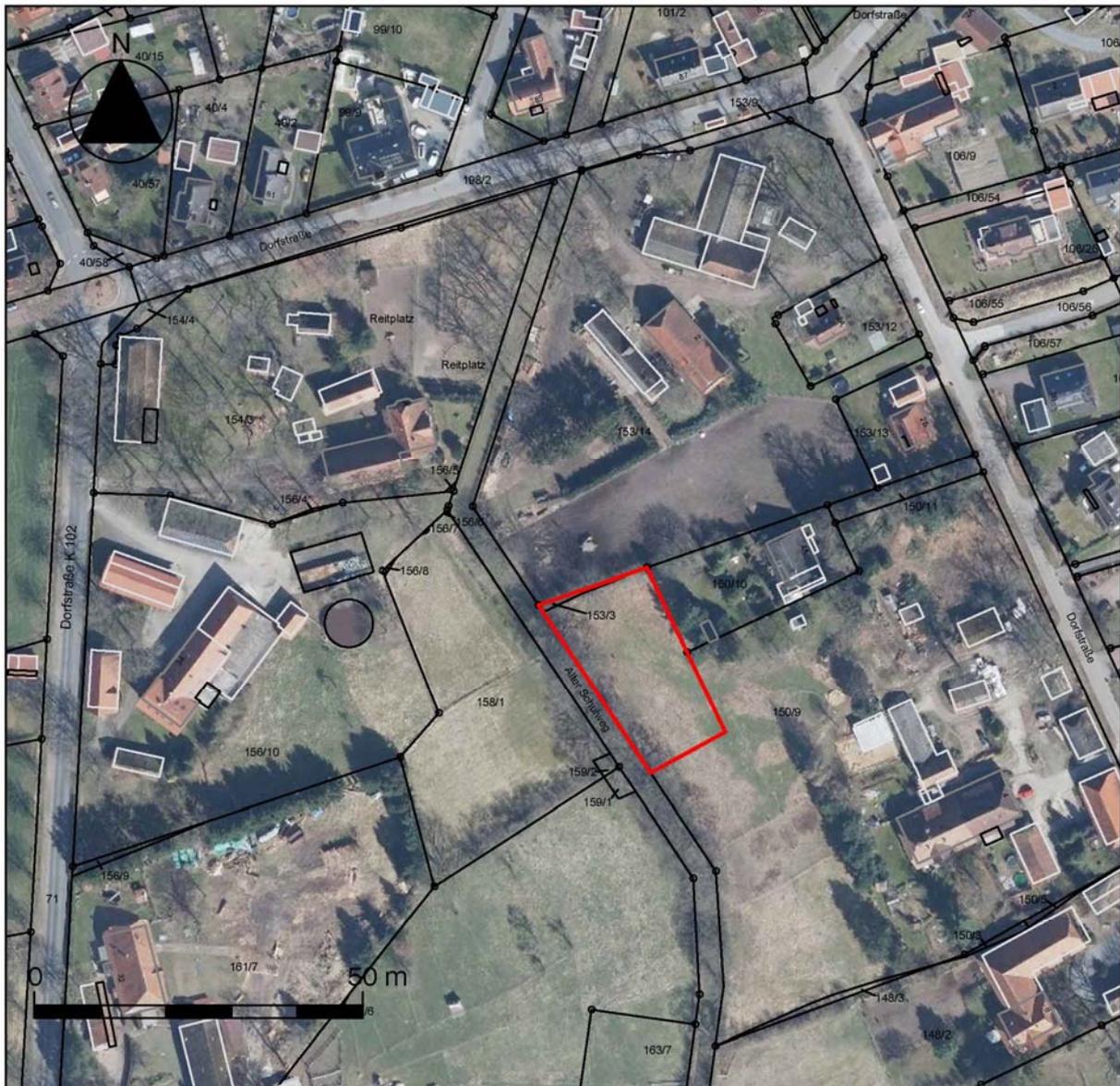


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „Altes Dorf“
mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Linie)

Von diesen Festsetzungen wird mit der 1. Änderung eine rd. 1.800 m² große Teilfläche der „Fläche für die Landwirtschaft“ auf der Ostseite des „Alten Schulwegs“ erfasst.

Der gegenwärtige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem Luftbild auf Seite 7. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Der Gehölzbestand im Trassenverlauf des „Alten Schulwegs“ wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.



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

Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug April 2018

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Um die geplante Spielplatznutzung zu ermöglichen, werden die Flurstücke 24/46 und 25/54 vollständig als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Erschließung

Die Erschließung des Spielplatzes erfolgt über den „Alten Schulweg“, der eine gefahrlose Erschließung des Spielplatzes abseits der Hauptverkehrsstraßen ermöglicht. Die Wegeparzelle ist

im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg festgesetzt.

Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Buchholz gibt es derzeit nur den Spielplatz am Ahornring. Wie bereits oben ausgeführt, wird dieser Spielplatz nur sehr schlecht angenommen. Das mag an der relativ geringen Größe sowie an der Randlage liegen.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen im Ortskern von Buchholz eine große, zentrale Spielplatzfläche anzulegen, die von allen Kindern im Ort gut zu erreichen ist. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage inmitten der Freiflächen der landwirtschaftlichen Hofstellen abseits der Hauptverkehrsstraßen eine besondere Qualität für die geplante Nutzung auf.

Die 1. Änderung fördert daher die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere die Bedürfnisse der Familien und Kinder (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Das ist der wesentliche Zweck des Bebauungsplans.

Belange der Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe der überplanten „Fläche für die Landwirtschaft“ sind Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Belange nicht zu erwarten. Die betreffende Fläche ist bereits Eigentum der Gemeinde.

9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung (ohne bauliche Anlagen) zulässig. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Durch die Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entsteht **keine** erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung: Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Buchholz für einen Spielplatz dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken von baulichen Anlagen in den Außenbereich wird vermieden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der bisherigen, intensiven Nutzung der Grünlandfläche nicht zu erwarten, da hier mit dem Vorkommen geschützten Arten kaum zu rechnen ist.

Der ortsbildprägende Baumbestand entlang des „Alten Schulwegs“ stellt zwar mit großer Wahrscheinlichkeit einen Lebensraum für geschützte Arten wie Fledermäuse und Vögel dar. Da die Bäume jedoch außerhalb des Änderungsbereichs im Wegeverlauf stehen, werden sie von der Planung nicht berührt. Durch den Standort entlang des öffentlichen Weges sind Arten, die sich dort angesiedelt haben, an Störungen gewöhnt. Durch den Spielplatz ändert sich dies nicht wesentlich.

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.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2019

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Buchholz (Aller) hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 29.07.2019

gez. Kliemann

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Altes Dorf“ der Gemeinde Buchholz (Aller) mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor