



Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1 „Totenkamp“
der Gemeinde Dörverden
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Oktober 2017

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

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

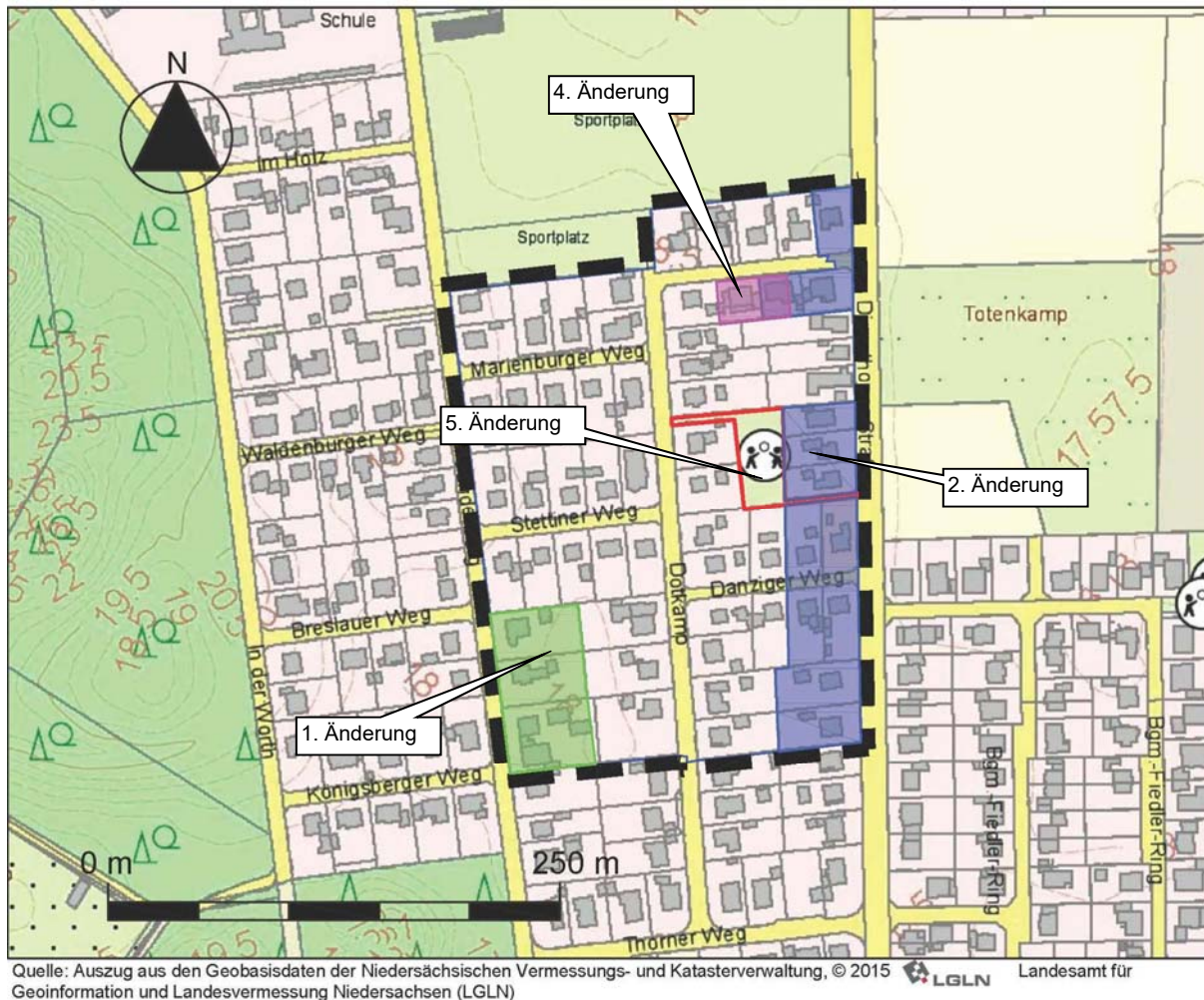
mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung.....	6
6. Begründung der geänderten Festsetzungen	8
7. Abwägung	9
Verfahrensvermerke	11

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Totenkamp“ ist am 23.07.1962 rechtsverbindlich geworden. Er umfasst Flächen innerhalb der Ortslage von Dörverden, zwischen der Dienstthoper Straße (K 17) und der Straße „Am Sünderberg“, südlich des Sportplatzes. Der Bebauungsplan hat seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von rd. 60 neuen Wohngrundstücken in diesem Bereich zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde geschaffen (vgl. den folgenden Übersichtsplan).



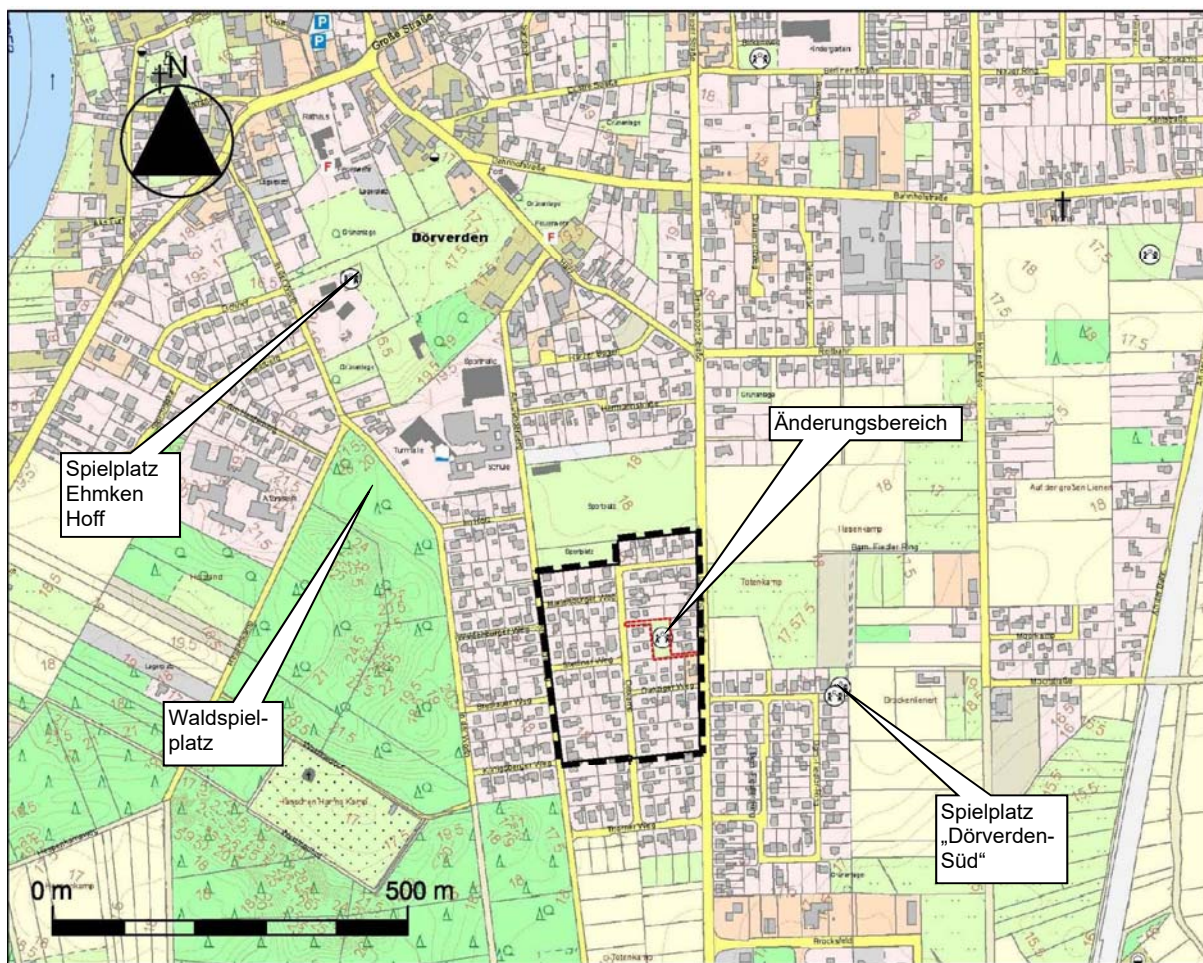
Übersichtsplan Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“

■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In dem Straßenkarree Dienstthoper Straße / Dotkamp / Danziger Straße wurde eine Fläche umrahmt von den Wohngrundstücken als „Grünfläche, Kinderspielplatz“ festgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 7).

Für den Bebauungsplan Nr. 1 gibt es 4 Änderungen, die jedoch nicht den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung berühren (vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt mit der 1., 2. und 4. Änderung). Die 3. Änderung war eine rein textliche Änderung mit der die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert wurde.

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“ ist der vom Arbeitskreis „Spielplatz“ der Gemeinde erarbeitete Vorschlag zur Optimierung des gemeindlichen Spielplatzangebots. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der notwendigen Haushaltssicherung hat der Arbeitskreis ein bedarfsgerechtes und konsensfähiges Konzept für die gemeindlichen Spielplätze vorgelegt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtsplan Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“
■■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 dem Konzept zugestimmt und dazu folgenden Beschluss gefasst:

„Die Spielplatzsituation in der Gemeinde Dörverden wird mit dem Ziel, ein bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Spielplatzangebot vorzuhalten und gleichzeitig den Handlungsspielraum für die Unterhaltung und Modernisierung von Spielplätzen zu wahren, wie folgt überarbeitet:

Die Spielplätze „Waldspielplatz“, „Voßberg“ in Westen und „Offendeicher Weg“ in Hülsen werden mit einem Wasserspiel/einer Wasserpumpe, der Spielplatz am Amtshaus mit einer Schaukel ausgestattet.

Daneben wird die Verwaltung beauftragt, auch die weiteren vom Arbeitskreis „Spielplätze“ erarbeiteten Verbesserungsmaßnahmen, wie sie aus dem Besichtigungsprotokoll, das in der hiesigen Begründung aufgeführt ist, hervorgehen, schrittweise umzusetzen und über den Sachstand regelmäßig zu berichten.

Gleichzeitig werden die Spielplätze „Dotkamp, Wacholderweg, Voßring und Voßfelde“ **schrittweise zurückgebaut**, um die Handlungsfähigkeit für ein qualitativ hochwertiges bedarfsgerechtes öffentliches Spielplatzangebot in vollem Umfang aufrecht zu erhalten.“

Nach den Vorschlägen des Arbeitskreises kann der Spielplatz „Dotkamp“ geschlossen werden, da er kaum noch angenommen wird. Im Gegenzug soll der attraktivere und genutzte

Waldspielplatz durch ein Wasserspiel aufgewertet werden und einen Teil der Versorgungsfunktion für den bisherigen Spielplatz „Dotkamp“ übernehmen. Bei der geringen Entfernung zwischen den beiden Spielplätzen von nur rd. 350 m Luftlinie (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 4) ist dies möglich. In noch geringerer Entfernung liegt der Spielplatz im Baugebiet „Dörverden Süd“.

Mit dem Wegfall der Spielplatznutzung besteht aufgrund des geeigneten Zuschnitts des Grundstücks die Möglichkeit, die Fläche künftig als Wohngrundstück zu nutzen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen, wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“ durchgeführt.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die 5. 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 und
- 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.

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 frühzeitigen 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!

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.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

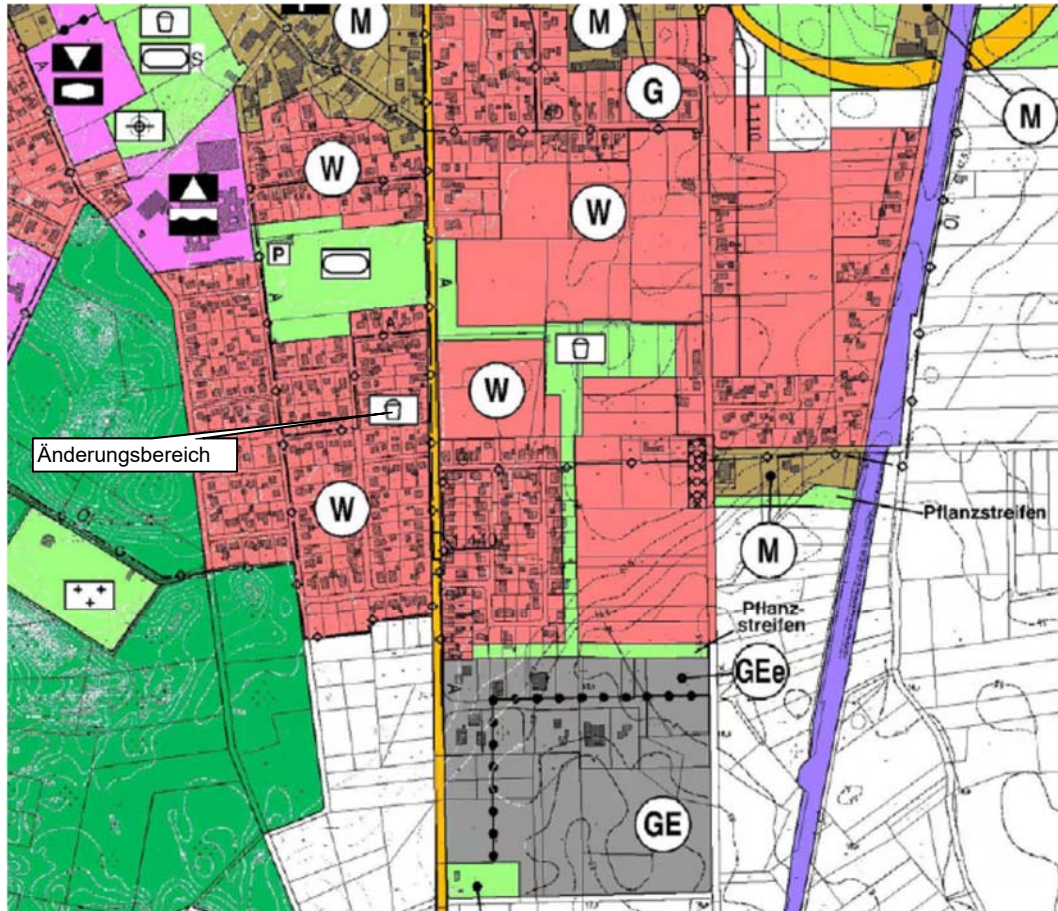
Ziele der Planung sind ein bis zwei weitere Wohngrundstücke im Baugebiet „Totenkamp“.

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

Die 5. 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 folgenden Planausschnitt). Dem entspricht die mit der 5. Änderung getroffene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Im Flächennutzungsplan ist außerdem die Lage des Spielplatzes durch Verwendung des Symbols „Spielplatz“ gekennzeichnet.



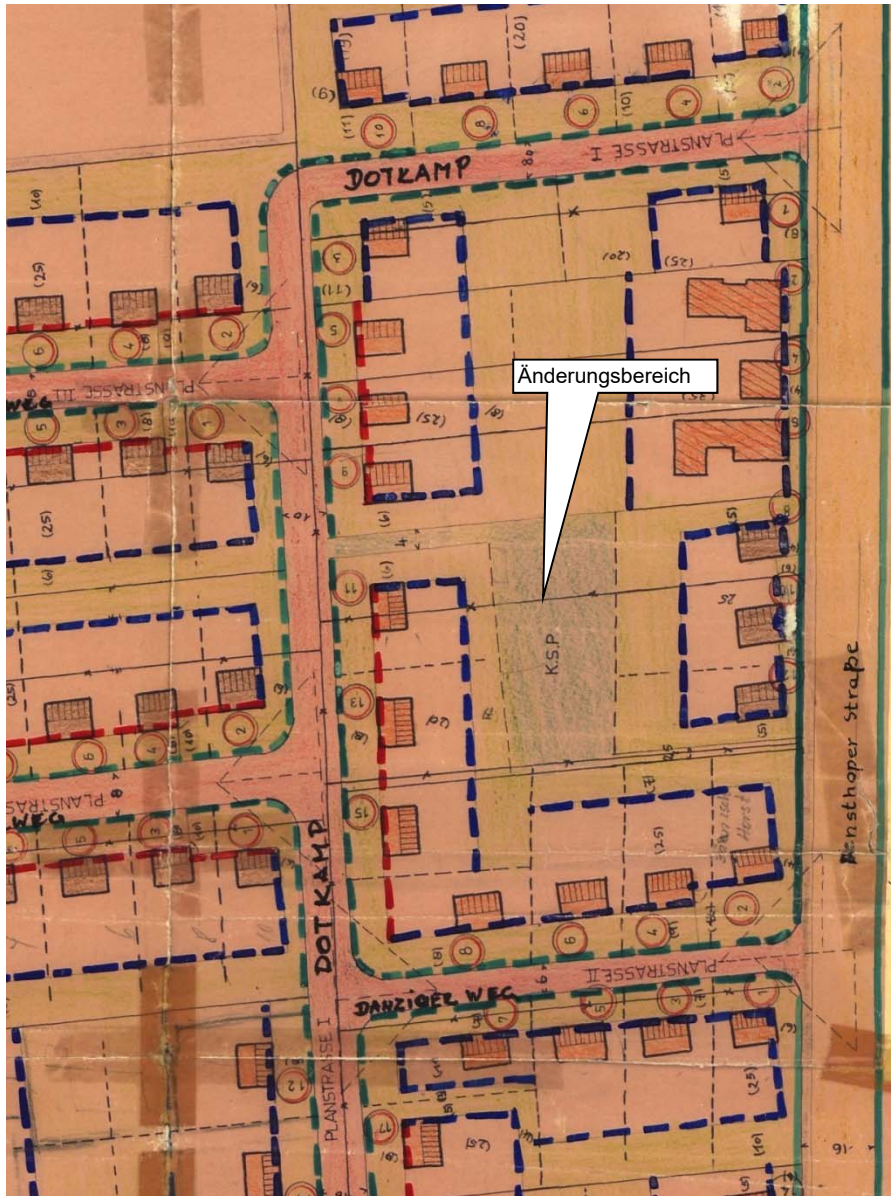
Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden (Ausschnitt) - wirksame Fassung -, ohne Maßstab

Davon weicht die geplante Nutzung ab. In beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Umwandlung einer Spielplatzfläche in ein Wohngrundstück wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Nutzung in der Umgebung ein. Alternative Spielflächen stehen in der Umgebung zur Verfügung. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird daher durch Streichung des Symbols „Spielplatz“ im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB an die geplante Nutzung angepasst.

5. Rahmenbedingungen für die 5. Änderung

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Totenkamp“ ergeben sich aus den folgenden Planausschnitten:



Bebauungsplan Nr. 1 „Totenkamp“, Ausschnitt aus Planzeichnung in der Ursprungsfassung, ohne Maßstab, genordet



Die handschriftliche Eintragung „geändert im Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gibt den Inhalt der 3. Änderung wieder, die am 19.10.1972 in Kraft getreten ist.

Mit der 5. Änderung wird die als „Kinderspielplatz“ (KSP) festgesetzte Fläche auf dem Flurstück 10/8 überplant.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bereits baulich genutzt. Der Spielplatz ist hergerichtet, wird aber offensichtlich kaum genutzt. Der derzeitige Zustand im Plangebiet ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rot umgrenzt) und der Umgebung, Bildflug Mai 2012

6. Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans geändert:

„Allgemeines Wohngebiet“ statt „Grünfläche, Spielplatz“

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans ist, wie bereits oben ausgeführt, die vom Rat beschlossene Optimierung des gemeindlichen Spielplatzangebots. Nach dem vom Arbeitskreis Spielplatz vorgelegten Konzept wird der Spielplatz „Dotkamp“ mangels Nachfrage zur Deckung des Spielplatzbedarfs nicht mehr benötigt.

In dieser Situation hat sich die Gemeinde entschieden, die Fläche als Wohngrundstücke zur Verfügung zu stellen. Mit der 5. Änderung wird das Spielplatzgrundstück daher wie die angrenzenden Wohngrundstücke im Baugebiet „Totenkamp“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auf der Fläche mit einer Gesamtgröße von rd. 1.580 m² können ein bis zwei Wohnhäuser errichtet werden. Nach den Vorstellungen des Käufers ist nur ein Grundstück geplant, das über die rd. 4 m breiten Zufahrt von Nordwesten vom „Dotkamp“ aus erschlossen wird. Theoretisch wäre auch eine Zufahrt /Zuwegung von der Diensthofer Straße von Südosten möglich.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für Änderungsbereich nur teilweise aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Totenkamp“ übernommen. Das betrifft die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss. Bei der Grundflächenzahl wird statt der sehr hohen Ausnutzung von 0,4 im Ursprungsplan eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen umfassen rd. 1.580 m². Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 ergibt das eine versiegelbare Fläche für Hauptnutzung von rd. 400 m². Zusätzlich können rd. 200 m² durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen versiegelt werden. Insgesamt können im Änderungsbereich rd. 600 m² versiegelt werden. Eine höhere Ausnutzung ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

Im Ursprungsplan ist eine Einzelhausbebauung mit der Stellung baulicher Anlagen festgesetzt. In Anlehnung an diese Festsetzung wird im Änderungsbereich offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig. Aufgrund der geplanten Erschließung als Hinterlieger wird außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Auch in Einzelhäusern können Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohnungen entstehen. Dadurch kann in größerem Maße PKW-Verkehr entstehen. Das soll bei den geplanten Hinterliegern vermieden werden.

Die festgesetzten Baugrenzen werden relativ großzügig im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

7. Abwägung

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“ fördert die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Deckung des Wohnbedarfs (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Durch die 5. 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 5. 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.

Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit einzubeziehen. Durch die Änderung der festgesetzten Spielplatzfläche in ein Wohngrundstück entsteht eine geringfügige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

- Die als Spielplatz festgesetzte Fläche umfasst etwa 1.580 m². Der Boden ist bislang weitgehend unversiegelt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans können bei der festgesetzten GRZ von 0,25 im „neuen“ WA maximal 37,5 % versiegelt werden. Das ergibt eine versiegelte Fläche von rd. 600 m².

- Auf dem Grundstück gibt es einzelne Bäume, die über das Grundstück verteilt sind. Für die geplante Nutzung muss der Baumbestand, der mitten auf dem Grundstück steht, gefällt werden.

Vor dem Hintergrund, dass durch die 5. Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung erreicht wird, hält die Gemeinde die oben aufgeführten relativ geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für vertretbar: Die Nutzung einer Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Dörverden für die Errichtung von Wohnhäusern dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Ein Bebauungsplan darf nur Festsetzungen enthalten, die bei seiner Ausführung entweder nicht gegen **Artenschutzrecht** verstoßen oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erfüllen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV a und b der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Abschätzung einer eventuellen Betroffenheit der relevanten Arten erfolgt anhand der gegebenen naturräumlichen Situation als potenzieller Lebensraum. Der Geltungsbereich umfasst einen ehemaligen Spielplatz, der vollständig von Bebauung umgeben ist und inmitten des Siedlungsbereichs von Dörverden liegt. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der intensiven baulichen Nutzung, des weit verbreiteten Biotoptyps, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der nutzungsbedingten Störungen davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- der Geltungsbereich für alle Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten – alle europäischen Vogelarten sind, soweit nicht streng geschützt, besonders geschützt – ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete (Gehölzbrüter/Freibrüter, z.B. Amsel) zu rechnen ist. Für durch die Realisierung von künftigen Bauvorhaben ggf. verdrängte Vögel bestehen in direkter Nachbarschaft in den angrenzenden Gärten ausreichend Ausweich-Lebensräume. Dabei ist zu beachten, dass Gehölze **nur außerhalb der Brutzeit**, also von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden dürfen.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes verstoßen nicht gegen das Artenschutzrecht.

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.

Andere private oder öffentliche Belange, die von der 5. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2017

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“ als Satzung (§ 10 BauGB) und diese Begründung beschlossen.

Dörverden, den 19.12.2017

Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:

Siegel

gez. Precht

Gemeindeoberamtsrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Totenkamp“** der Gemeinde Dörverden mit der Urschrift wird beglaubigt.

Dörverden, den _____

Der Bürgermeister