



Begründung
zum
Bebauungsplan
„Döhle Dorfplatz“
der Gemeinde Egestorf
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2016

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

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

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
6. Inhalt des Bebauungsplans	7
a) Fläche für Gemeinbedarf, Dorfplatz	7
b) Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche.....	8
c) öffentliche Grünfläche, Spielplatz	8
d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
7. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes....	10
8. Abwägung: Belange des Umweltschutzes.....	10
9. Private Belange	11
10. Zusammenfassende Gewichtung	12
Verfahrensvermerke	12

1. Einleitung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Döhle Dorfplatz“ gibt es bislang den Bebauungsplan „Döhle Süd“ aus dem Jahr 1969. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Bebauung in dem Bereich Dorfstraße, Hörpeler Weg und „Am Bergfelde“ geschaffen.

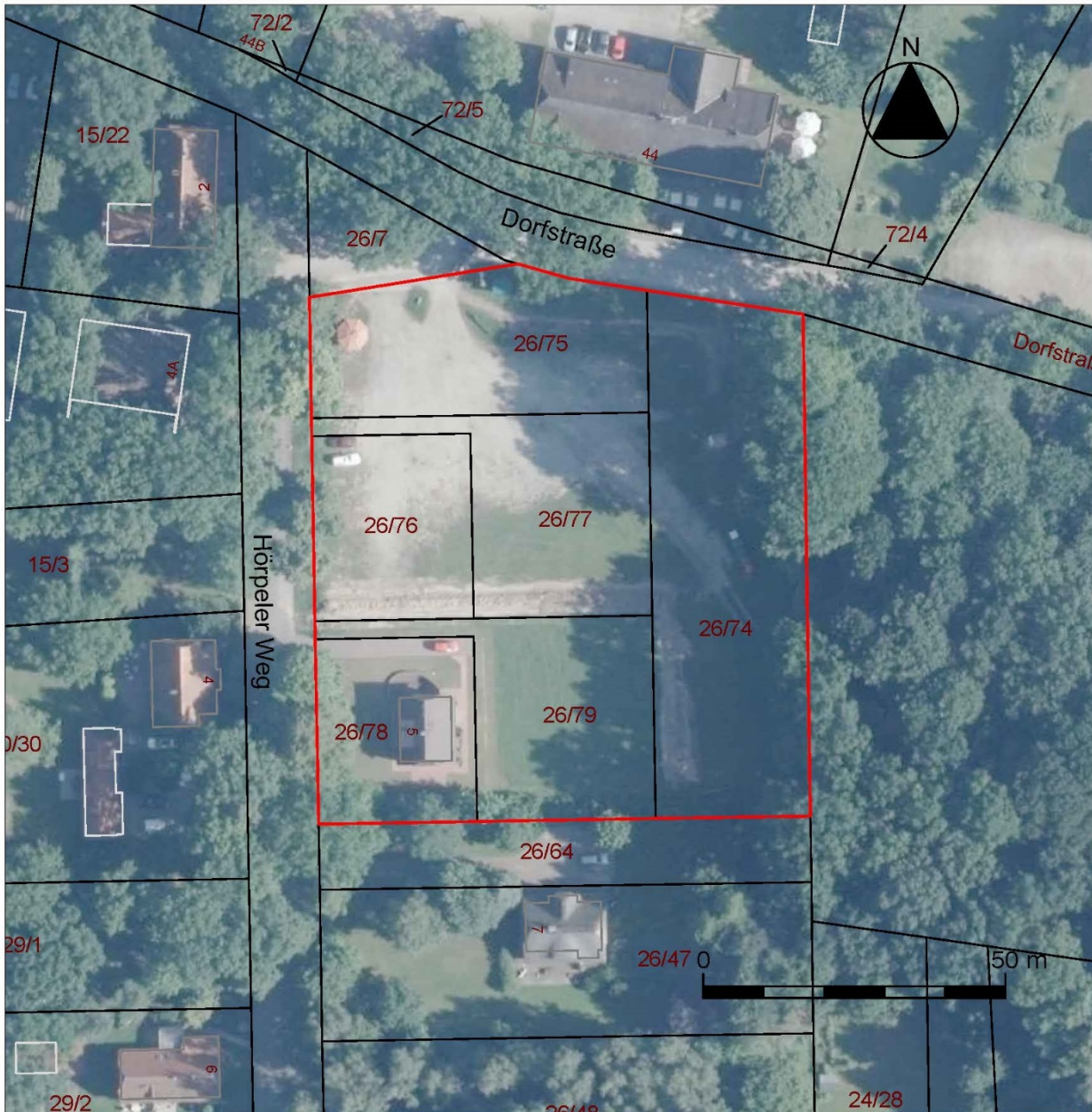
Für einen kleinen Teilbereich südlich der Dorfstraße und beiderseits des Hörpeler Wegs wurde die 1. Änderung durchgeführt, die am 31.03.2005 in Kraft getreten ist. Bereits damals wurde ein Teil der im Ursprungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen auf der Südseite der Dorfstraße für die Nutzung als Parkplätze und als Kutschenplatz festgesetzt. Dadurch sollte der Bedarf an Parkplätzen gedeckt und die zentrale Platzfläche als Anlaufstelle für Touristen gesichert werden. Diese nutzen den Platz als Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren und Kutschfahrten in das Naturschutzgebiet „Lüneburger Heide“, insbesondere zu den Heidedörfern Wilsede und Undeloh.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“, ohne Maßstab, genordet

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Döhle Dorfplatz“ ist die unbefriedigende Gestaltung im Bereich des „Parkplatzes“ in der Ortsmitte von Döhle, der eine zentrale Anlauf-

stelle für die Touristen ist. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“ festgesetzte Parkplatzfläche hat sich inzwischen als zu klein erwiesen, um den Bedarf an Parkplätzen in der Hochsaison zur Heideblüte decken zu können (zur derzeitigen Situation vgl. das folgende Luftbild). Darüber hinaus werden an die zentrale Fläche im Ortskern auf der Südseite der Dorfstraße weitere Nutzungsansprüche gestellt, die damals nicht geregelt wurden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung,
überlagert mit der Liegenschaftskarte, Stand August 2015

Die Gemeinde hat, um den Tourismus in Döhle langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln, ein „Touristisches Leitbild Döhle“ unter Einbeziehung möglichst vieler Interessengruppen erarbeitet. In dem Leitbild wurden auch Zielvorstellungen zur Nutzung und Gestaltung dieses zentralen Platzes entwickelt.

Wichtiges Ziel ist danach die Erhaltung des Charakters der Fläche als zentrale Freifläche im Ort. Dem widerspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“ die nur einen Teil der Platzfläche am Ostrand gesichert hat (vgl. den vorstehenden Planausschnitt).

Neben den bisherigen Funktionen (Parken, Besucherinformation und Kutschenhalteplatz) sollen in Zukunft die Bedürfnisse der drei wesentlichen Zielgruppen Wanderer, Reiter und Radfahrer stärker berücksichtigt werden. Das soll durch verbesserte Information dieser Zielgruppen sowie durch Schaffung von „Abstellmöglichkeiten“ für Fahrräder und Pferde erreicht werden.

Mit dem geplanten Verkauf des „Hauses der Natur“ wird die einzige, öffentliche Spielplatzfläche in Döhle auf diesem Grundstück entfallen. Daher bietet es sich an, auf der zentralen Freifläche in der Ortsmitte auch einen Spielplatz sowohl für Gäste als auch Einheimische anzulegen. In dem Zusammenhang können auch Bänke und Tische aufgestellt werden, die sowohl von Eltern genutzt werden können, als auch den Touristen die Möglichkeit bieten, sich kostengünstig selbst zu versorgen.

Darüber hinaus sollen künftig auf dem Platz auch Veranstaltungen (wie z.B. ein Pflanzenmarkt, Kartoffelfest, Volkstanzfest, plattdeutsche Veranstaltungen oder auch Theateraufführungen der Theatergruppe Evendorf) stattfinden können. Der bestehende Verkaufsstand soll weiterhin zulässig bleiben, bei Bedarf durch weitere Verkaufsmöglichkeiten ergänzt werden können.

Um die Zielvorstellungen des touristischen Leitbildes umsetzen zu können, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Döhle Dorfplatz“ erforderlich.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines **Ziel** des Bebauungsplans „Döhle Dorfplatz“ ist ein zentraler Dorfplatz innerhalb der Ortslage von Döhle mit vielfältigen, öffentlichen Funktionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Erhaltung einer zentralen Freifläche innerhalb der Ortslage von Döhle zur Verbesserung des touristischen Angebots in Döhle und zur Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.

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

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplan „Döhle Dorfplatz“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan „Döhle Dorfplatz“ offensichtlich der Fall.

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:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 7.180 m² liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m².

- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage offensichtlich 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 umweltbezogener 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 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.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Bedarf für die zentrale Platzfläche sowie für einen öffentlichen Kinderspielfeld. Außerdem werden die südlich angrenzenden Wohngrundstücke einbezogen, die bislang im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“ liegen, um die Nutzungen aufeinander abstimmen zu können.

Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass durch den geplanten Dorfplatz keine erheblichen Beeinträchtigungen bei den angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

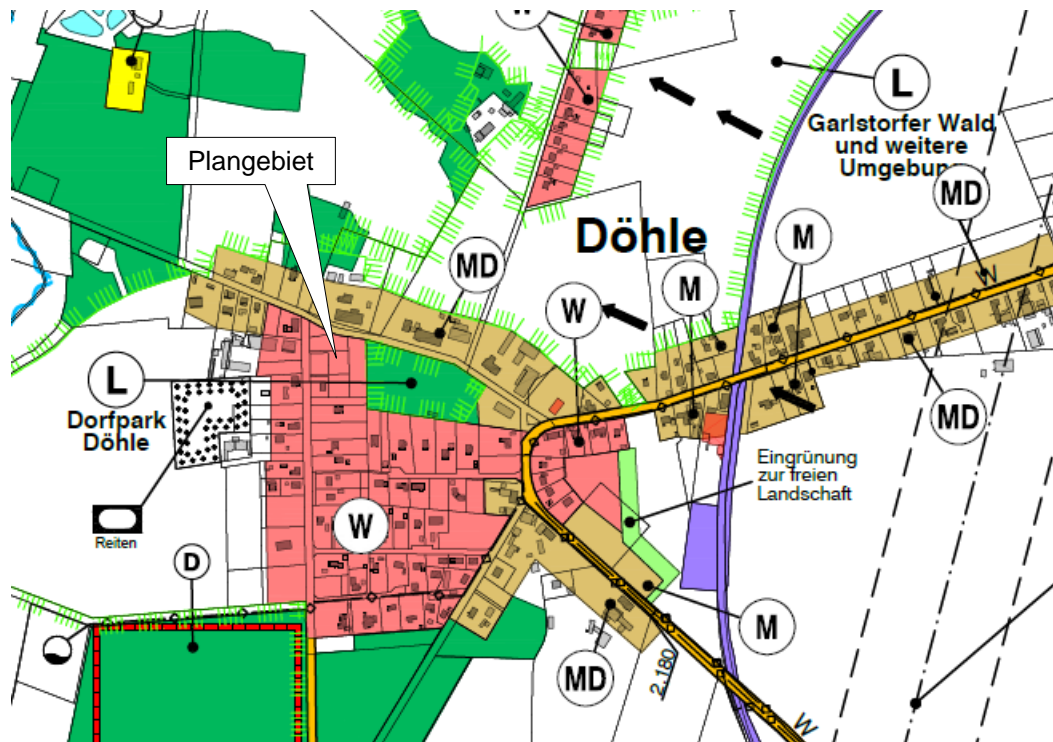
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt als „Wohnbaufläche“ dargestellt. (vgl. den folgenden Planausschnitt).

Von diesen Darstellungen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Döhle Dorfplatz“ teilweise ab:

- Am Hörpeler Weg wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.
- Der Dorfplatz wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Diese Abweichungen liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Sie sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt ohne Maßstab, genordet

6. Inhalt des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf der Grundlage des auf Seite 9 beigefügten Nutzungskonzeptes. Das Konzept basiert auf dem „Touristischen Leitbild Döhle“. Es sieht folgende Nutzungen vor:

- Neben den bisherigen Funktionen „Parken, Besucherinformation und Kutschenhalteplatz werden die Bedürfnisse der Wanderer, Reiter und Radfahrer stärker berücksichtigt. Das geschieht durch die Schaffung von „Abstellmöglichkeiten“ für Fahrräder und Pferde sowie die Schaffung von Sitzmöglichkeiten für Besucher.
- Auf der zentralen Fläche sollen künftig tagsüber auch dorftypische Veranstaltungen zulässig sein, wie Märkte, Festveranstaltungen oder Theateraufführungen. Der bestehende Verkaufsstand soll weiterhin zulässig bleiben und bei Bedarf durch weitere Verkaufsmöglichkeiten ergänzt werden.
- Der Spielplatz, der auch gleichzeitig Sitzmöglichkeiten für Eltern oder zum Picknicken anbietet, wird dem Informationspavillon zugeordnet.
- Der Spielplatz ist am geplanten Standort vom Hörpeler Weg und von der Dorfstraße gut erreichbar, ohne den gesamten Platz queren zu müssen. Eventuelle Konflikte mit der Parkplatznutzung werden so vermieden.

Im Einzelnen werden zur Umsetzung des Konzeptes folgende Festsetzungen getroffen:

a) Fläche für Gemeinbedarf, Dorfplatz

Der geplante, zentrale Dorfplatz wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Durch textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen auf dem Dorfplatz geregelt.

Das ist entsprechend den Zielen des Bebauungsplans die Nutzung als Parkplatzfläche für Touristen, die Döhle als Ausgangspunkt für Ausflüge in das Naturschutzgebiet „Lüneburger

Heide“ nutzen. Außerdem wird die Nutzung als „Aufstellplatz“ für die Pferdekutschen zugelassen sowie die gelegentliche Nutzung der Fläche für Veranstaltungen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden die Veranstaltungen auf die Tageszeit (6 bis 22 Uhr) begrenzt und die Anzahl auf maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr.

Die vorhandenen Nutzungen mit dem Informationspavillion und der Verkauf landwirtschaftlicher Produkte von einem mobilen Verkaufsstand sollen weiterhin zulässig sein. Außerdem wird das Aufstellen von Fahrradständern zugelassen.

Um flexibel auf weitere Nutzungsansprüche reagieren zu können, die derzeit nicht absehbar sind, wird eine Ausnahmeregelung für weitere Nutzungen aufgenommen, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen und keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

b) Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird einschließlich des Maßes der baulichen Nutzung für die Flurstücke 26/78 und 26/79 unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“ übernommen. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche wird am Nordrand an das neu abgegrenzt WA angepasst.

c) öffentliche Grünfläche, Spielplatz

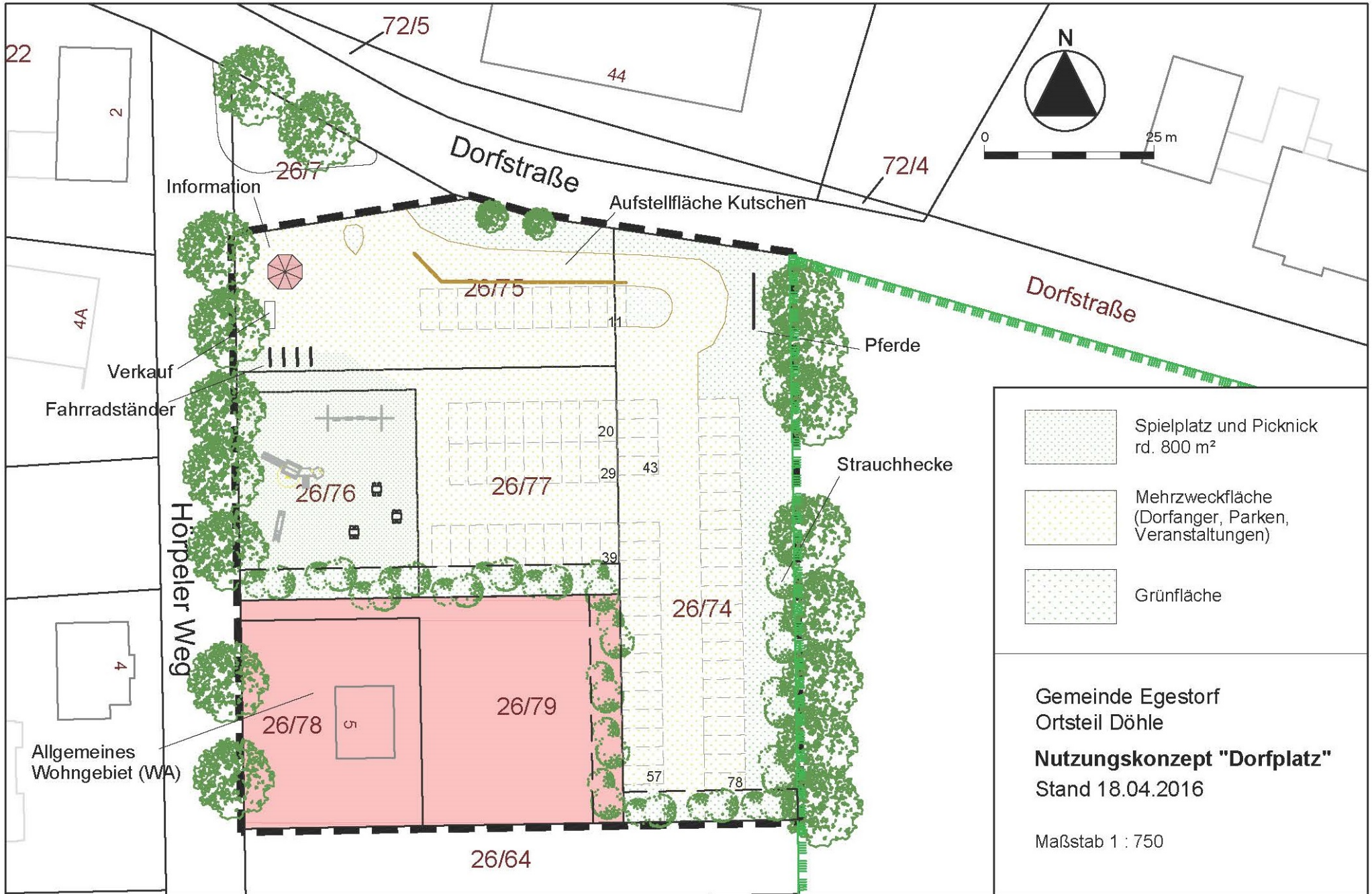
Entsprechend dem Nutzungskonzept werden die Flächen im Bereich des Flurstücks 26/76 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

d) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abgrenzung des WA zu den öffentlichen Flächen wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Um die Abschirmwirkung zu erhöhen wird eine Aufschüttung innerhalb der Pflanzfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen.

Der Pflanzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu bepflanzen. Dabei sind Pflanzarten zu verwenden, die sich aus der folgenden Liste ergeben:

Bäume		Sträucher	
deutscher Name	Fachbezeichnung	deutscher Name	Fachbezeichnung
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparis</i>	gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Sand- oder Weißbirke	<i>Betula pendula</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>



7. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Straßen, Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Der zuständige Versorgungsträger für Strom und Gas ist die EWE AG, Träger der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Harburg. Im Rahmen der Trinkwasserversorgung wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Hanstedt. Ein Anschluss an die Abwasserbeseitigung ist bei der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Harburg. Die Abfallentsorgung ist aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher, durch Versickerung erfolgen. Nach den bisherigen Erfahrungen im Plangebiet ist dies möglich. Eine Versiegelung der Parkplatzfläche ist nicht geplant.

Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Die Festsetzung einer Spielplatzfläche in zentraler Lage im Ortskern von Döhle dient der Deckung des Spielplatzbedarfs in Döhle und fördert die sozialen Belange, und berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse der Familien und Kinder (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Tourismus, Freizeit und Erholung

Aufgrund der Lage am Rande des Naturschutzgebiets Lüneburger Heide haben Fremdenverkehr und Erholung eine besondere Bedeutung im Gemeindegebiet.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung einer zentralen Freifläche im Ortsteil Döhle für touristische Zwecke. Damit wird das touristische Angebot in Döhle verbessert. Die Planung fördert die Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die Sicherung und Entwicklung einer zentralen Platzfläche in Döhle, die auch für dörfliche Veranstaltungen genutzt werden kann, stärkt die Identität und Eigenart des Dorfes. Die Planung fördert damit die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

8. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Da eine bauliche Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden bzw. zulässig ist, wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Die geplante Nutzung innerhalb des Siedlungsbereichs führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient.

Darüber hinaus gelten, wie bereits oben ausgeführt, 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Dorfplatz und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hat die Gemeinde das Ingenieurbüro TH Ingenieure GmbH mit einer lärmtechnischen Beurteilung beauftragt.

Die schalltechnische Stellungnahme vom 07.04.2016 (Projekt-Nr. 16-031) kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen bei den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führen.

Hinsichtlich des geplanten Spielplatzes stellen gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen „gewöhnlichen“ Spielplatz. Insofern unterliegt der geplante Spielplatz keinen Immissionsgrenzwerten oder – richtwerten. Die Geräuschemissionen des Spielplatzes müssen als ortsüblich hingenommen werden.

9. Private Belange

Private Belange, die vom Bebauungsplan betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt: Der Eigentümer des Flurstücks 26/78, südlich des geplanten Dorfplatzes, hat sich im Aufstellungsverfahren gegen den geplanten Dorfplatz ausgesprochen. Er befürchtet erhebliche Nachteile gegenüber der bisherigen Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf den Flächen nördlich seines Grundstücks.

Bei den von dem Grundstückseigentümer beschriebenen „Verschlechterungen“ (insbesondere Lärmbelästigungen durch die Parkplatznutzung und die geplanten Veranstaltungen) gegenüber den bisherigen Festsetzungen handelt es sich um eine subjektive Empfindung.

Im Gegensatz zu den subjektiven Empfindungen des Grundstückseigentümers kommt es bei der Planung der Gemeinde auf objektive Kriterien an: Die Gemeinde muss prüfen, inwieweit durch die Planung der Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ auf dem Flurstück 26/78 eingehalten wird. Dass dies bei den mit dem Bebauungsplan „Döhle Dorfplatz“ geplanten Nutzungen der Fall ist, wurde inzwischen durch eine schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros T&H Ingenieure GmbH, Bremen, nachgewiesen.

Der Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass in seiner Umgebung keine Veränderungen stattfinden und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“, wie ursprünglich vorgesehen, umgesetzt wird. Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die im Laufe der Zeit auch Veränderungen unterliegen kann.

Seit der Aufstellung der 1. Änderung hat sich gezeigt, dass die damals geplante Parkplatzfläche zu klein angedacht war. In dem „Touristischen Leitbild Döhle“ wurden zur Förderung der Fremdenverkehrsfunktion von Döhle Handlungsempfehlungen für den zentralen Dorfplatz erarbeitet, die nun mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Um dabei die Beeinträchtigungen für das Flurstück 26/78 so gering wie möglich zu halten, wird an der Nordseite des Flurstücks die öffentliche Grünfläche mit der Zweckstimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Ein Spielplatz wäre bereits jetzt auf dem mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Döhle Süd“ festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig. Zwischen dem Grundstück und dem Spielplatz sowie dem weiter östlich anschließenden Dorfplatz gibt es noch die Grundstückszufahrt zu dem Flurstück 26/79 und einen 4,5 m breiter Pflanzstreifen, der auf einer 1,5 m hohen Aufschüttung angelegt werden soll. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass durch den Bebauungsplan für das Wohngrundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, und das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

10. Zusammenfassende Gewichtung

Ziel des Bebauungsplans „Döhle Dorfplatz“ ist ein zentraler Dorfplatz innerhalb der Ortslage von Döhle mit vielfältigen, öffentlichen Funktionen zur Verbesserung des touristischen Angebots in Döhle und zur Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient.

Insgesamt werden die berührten öffentlichen Belange gefördert bei einer geringen Beeinträchtigung privater Belange.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Döhle Dorfplatz“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2016

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Egestorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2016 den Bebauungsplan „Döhle Dorfplatz“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Egestorf, den 26.10.2016

Siegel

gez. Marko Schreiber

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan „Döhle Dorfplatz“** der Gemeinde Egestorf mit der Urschrift wird beglaubigt.

Egestorf, den _____

Der Bürgermeister