Begründung

zur Änderung eines Teilbereichs innerhalb des Bebauungsplan Nr. 2
"An der alten Försterei" in Neuenhofe
nach §12 in Verbindung mit §13a BauGB - Vereinfachtes Verfahren

Am bestehenden Bebauungsplan „An der altern Försterei“ der Gemeinde Westheide OT Neuenhofe in der ursprünglichen Fassung vom 11.04.1998 in einer Größe von ca. 3,2ha wurde in den vergangenen Jahren der I. Bauabschnitt vollständig bebaut.

Die Erschließung und der Verkauf der verbliebenen zwei Bauabschnitte bestehend aus den Flurstücken 1096 und 700/142 in einer Gesamtgröße von ca. 1,5ha wurden aufgrund der Auflösung/Abwicklung des Vorhabenträgers (Wredenhagen & Partner GmbH & Co. KG) nicht weiter verfolgt.

Seit diesem Jahr gibt es für diesen Bebauungsplan einen neuen Vorhabenträger, welcher zeitnah die Erschließung, den Verkauf und die Bebauung von Wohnbaugrundstücken plant.

Da vor der Abwicklung des ursprünglichen Vorhabenträgers zum Teil angrenzende Flurstücke aus dem II. Bauabschnitt an die Eigentümer der Grundstücke des I. Bauabschnitts verkauft wurden, ist eine Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht mehr sinnvoll. Darüber hinaus ist die ursprünglich geplante kleingliedrige Einteilung mit 25 kleinen Grundstücken (< 500m²) und 5 Planstraßen weder zeitgemäß noch effizient. Es sollen bedarfsgerechte und der Nachfrage angepasste Bauplätze geschaffen werden.

Durch die neue Einteilung werden nur noch 16 Grundstücke (>800m²) und 2 Planstraßen erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes verringert somit zum einen die Versiegelung von Flächen durch Verkehrsflächen und zum anderen noch die Versiegelung von Flächen durch die Bebauung selbst. Auch wenn die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 theoretisch zwar die bebaubare Grundstückfläche nach Änderung des Bebauungsplanes erhöht, wird in der Praxis die tatsächlich bebaute Fläche aufgrund der verringerten Grundstückszahl niedriger ausfallen, da ja 9 Häuser weniger gebaut werden.

Gegenüberstellung:

	Vorher	***Nachher***
Gesamtfläche	15.640 m²	15.640m²
Grundstücksflächen	13.240 m²	14.340 m²
Verkehrsflächen (ca.)	2.400 m²	1.300 m²
Grundstücksanzahl	25 Stk	16 Stk
max. mögliche versiegelte Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	5.296 m²	5.736 m²
Versiegelte Verkehrsfläche	2.400 m²	1.300 m²
max. mögliche versiegelte Gesamtfläche	7.696 m²	7.036 m²

Die Begründung zum Bebauungsplan für den Standort „An der alten Försterei“ der Gemeinde Westheide OT Neuenhofe vom 11.04.1998 soll für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes fortgelten, da der Bedarf an Bauplätzen in Neuenhofe unverändert besteht.
Die baurechtlich gesicherten Gebiete in Neuenhofe sind im Wesentlichen ausgelastet. Der Bedarf wurde bisher zu einem großen Teil aus der eigenen Bevölkerung hervorgerufen und die Nachfrage nach Grundstücken durch Einwohner aus der Gemeinde ist nach wie vor gegeben. Würde die Gemeinde keine Angebote schaffen, wäre der Wegzug in andere Ortschaften die Folge.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bestehende Nachfrage, nach zurzeit nicht mehr vorhandenen Grundstücken in Neuenhofe, wieder gedeckt sowie die Wohnqualität und das Ortsbild verbessert werden.

Aufgestellt:
Stefan Ludwig (Dipl.- Bauing. FH)

Neuenhofe, 09.2019