

- VORENTWURF -



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3-01/1

„KRUMMACHER FELD“

- 1. ÄNDERUNG -

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -

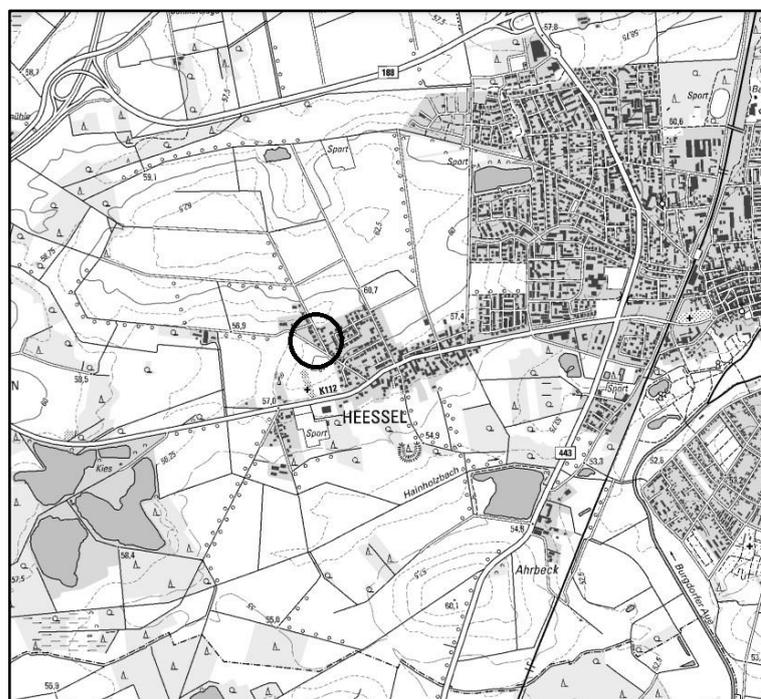
STADT BURGDORF

OT HEEßEL

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -



REGION HANNOVER



TK 1:25.000 i.O.

© 2017 LGLN

Stand:

15.08.2017

Fassung:

Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M.SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3. Flächennutzungsplan	5
1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3. PLANUNGSKONZEPT	7
3.1. Nutzungsstruktur	7
3.2. Verkehrserschließung	9
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4. Straßenverkehrsflächen	12
4.5. Gestalterische Festsetzungen	12
5. VER- UND ENTSORGUNG	12
6. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, KAMPFMITTEL, DENKMAL-SCHUTZ	13
7. UMWELTBELANGE	14
7.1. Eingriffe in Natur und Landschaft	14
7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	14
7.2.1. Schutzgut Mensch	14
7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	15
7.2.3. Schutzgut Boden	16
7.2.4. Schutzgut Wasser	17
7.2.5. Schutzgut Klima	17
7.2.6. Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	17
7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
8. STÄDTEBAULICHE WERTE	18
8.1. Flächenbilanz	18
9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
9.1. Bodenordnende Maßnahmen	18
9.2. Kosten, Finanzierung	18

VORBEMERKUNGEN

In Burgdorf besteht derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. In einem aktuell in Entwicklung befindlichen Neubaugebiet in der Südstadt Burgdorfs gab es für die zur Verfügung stehenden 73 Grundstücke über 800 Bewerber. In der Folge ist die Stadt Burgdorf aktuell bemüht, kurzfristig weitere Wohnbaupotenziale zu realisieren. Zwar sind perspektivisch weitere dementsprechende Entwicklungen in der Süd- und Weststadt Burgdorfs angedacht, eine bauliche Entwicklung wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Bereits vor einigen Jahren war eine bauliche Nachverdichtung in den westlichen Baugebieten Heeßels ins Spiel gebracht worden, da hier einige Grundstücke über sehr große Gartenbereiche verfügen, die durchaus für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen könnten. Aus diesem Grund wurden entsprechende Konzepte entwickelt und vorgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ – 1. Änderung – bezieht sich dabei auf einen Teilbereich der damals diskutierten potenziellen Nachverdichtungsfläche. Da in diesem Teilbereich einerseits eine Realisierung der Nachverdichtungspotenziale am einfachsten erscheint und andererseits die betreffenden Grundstückseigentümer entsprechendes Interesse signalisiert haben, soll der bestehende Bebauungsplan zur Realisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten geändert werden. Im Wesentlichen geht es darum, innerhalb des Änderungsbereiches die überbaubaren Flächen zu vergrößern.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb eines mit Baurechten gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausgestatteten Bereiches liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe der Grundfläche mit maximal 5.370 m² (Größe WA: 15.342 m², Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 → 15.342 m² x 0,35 = 5.370 m²) deutlich unterhalb von 20.000

m² liegt und die weiteren Voraussetzungen ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes wird verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heeßel am Moormühlenweg. Die genaue Lage und die Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Heeßel die folgenden Flurstücke:

84/4, 84/5, 84/6, 84/14, 84/15, 425/84, 74/2, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/12, 74/13, 72/59, 72/60, 72/4 sowie teilweise 240/7 und 239/4.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt insgesamt rd. 2,07 ha.

1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung an der Straße „Moormühlenweg“ geprägt. Es handelt sich um große Grundstücke, die größtenteils von Garten- und Rasenflächen eingenommen werden und dementsprechend derzeit unbebaut sind.

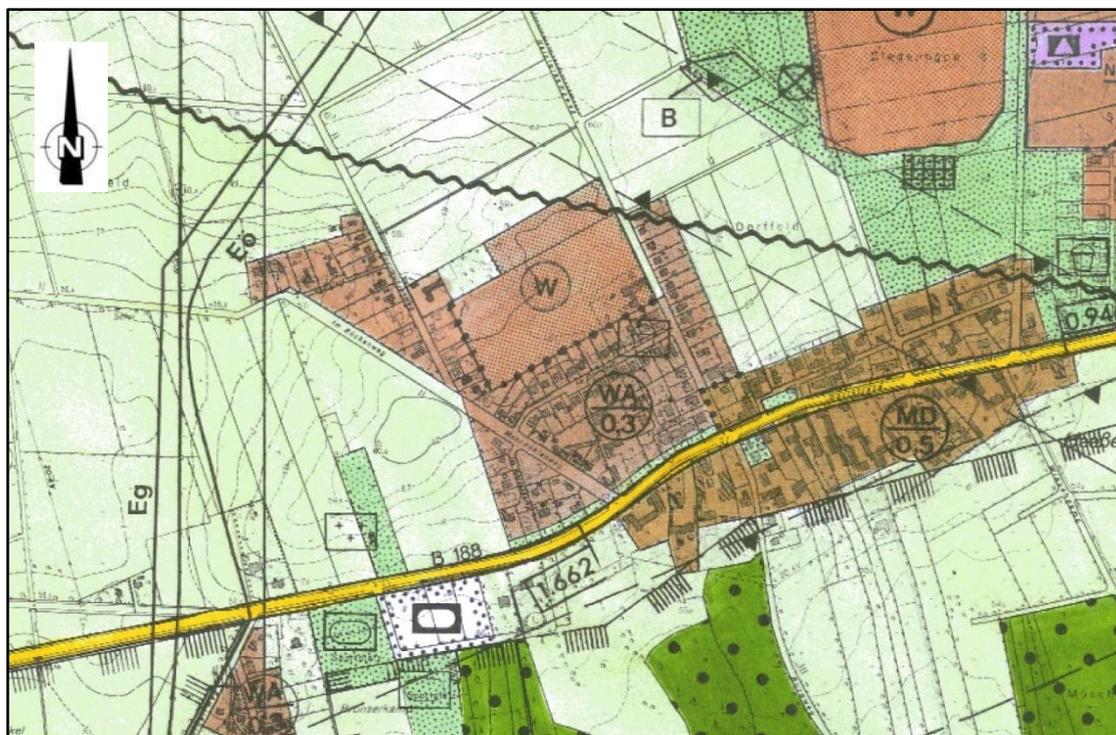
Südwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während sich im Osten und Südosten die Ortschaft Heeßel erstreckt.

1.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Allgemeine Wohngebiete (WA) dar.

Da der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, kann er vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

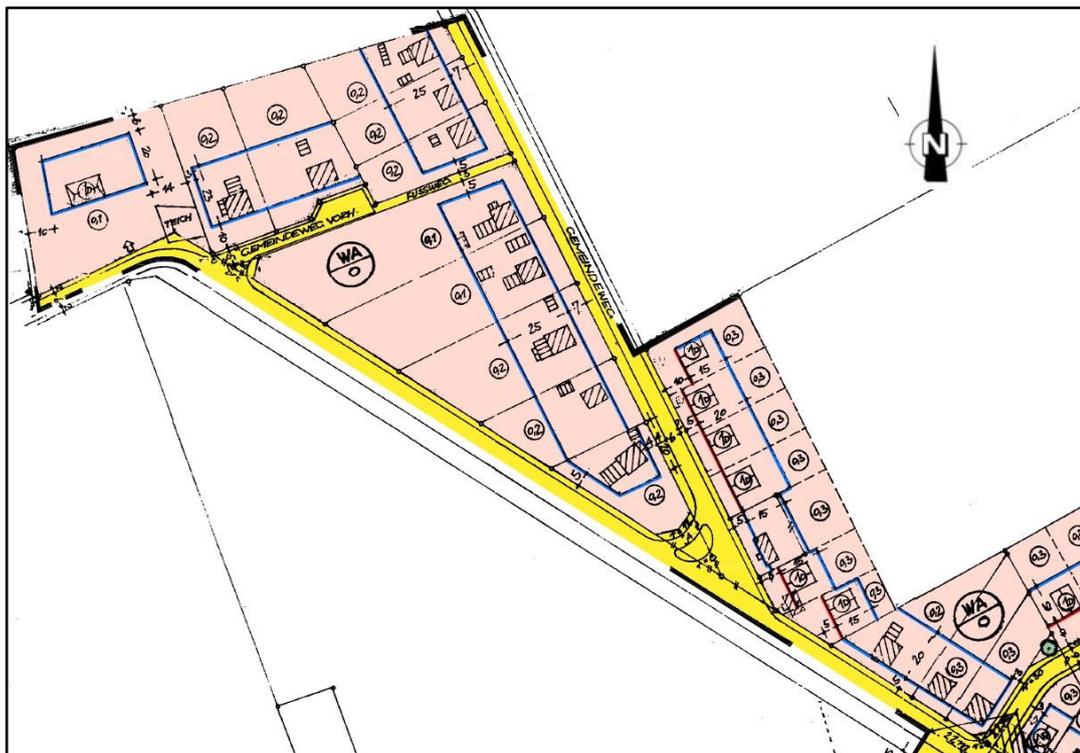
Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, o. M.)



1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3-01 „Krummacher Feld“. Dieser Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die überbaubaren Flächen sind durch nur 15 m bis 25 m tiefe Baufelder festgelegt; somit ist zur Nachverdichtung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3-01 "Krummacher Feld" (Ausschnitt o. M.)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-01 „Krummacher Feld“ wird vornehmlich mit der Zielsetzung aufgestellt, innerhalb des Plangebietes eine Nachverdichtung zu ermöglichen und diese planungsrechtlich abzusichern. Die Änderung wird auf Grund der zu kleinen Baufelder im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig.

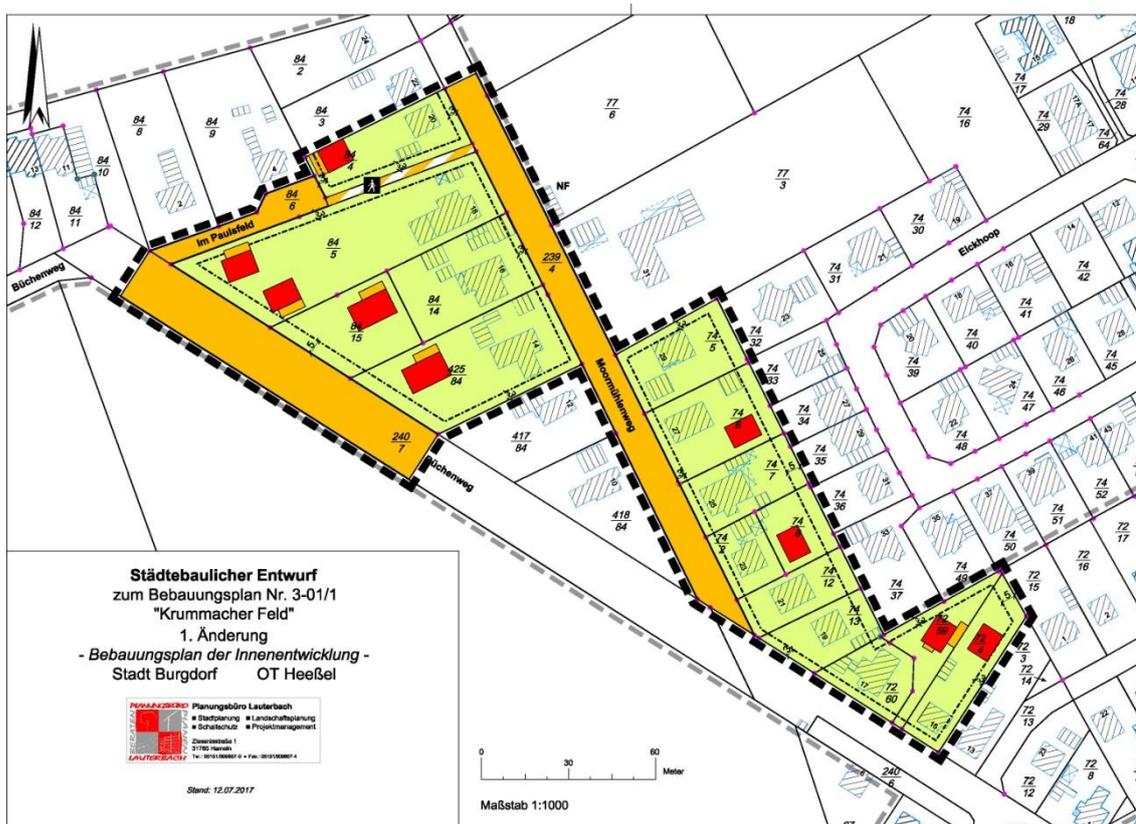
3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. Nutzungsstruktur

Wie bereits beschrieben, soll mittels dieser Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung der freien Flächen im Sinne einer Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht werden. Insbesondere die im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke verfügen über sehr große Gartenbereiche, die für eine bauliche Nachver-

ichtung in Frage kommen. Dem städtebaulichen Entwurf ist zu entnehmen, auf welchen Grundstücken zum derzeitigen Stand potenziell eine Nachverdichtung möglich ist.

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ – 1. Änderung - (Maßstab 1:1.000 i. O.)



Der Geltungsbereich wurde in der vorliegenden Form auf Grundlage des Ergebnisses einer schriftlichen Befragung der Eigentümer durch die Stadt Burgdorf aus dem Jahr 2015 gewählt. Ziel der Befragung war es, die Haltung der Eigentümer gegenüber einer Bebauungsplanänderung zwecks Nachverdichtung herauszufinden. Die Befragung ergab, dass sich die Eigentümer der am „Moormühlenweg“, „Büchenweg“ und „Im Paulsfeld“ angrenzenden Grundstücke mehrheitlich für eine Bebauungsplanänderung aussprachen. Die Eigentümer in den benachbarten Straßen „Weizenkamp“ und „Im Dorfsfeld“ hingegen sprachen sich entweder gegen eine Änderung des Bebauungsplans aus oder waren in ihrer Meinung uneinheitlich.

3.2. Verkehrserschließung

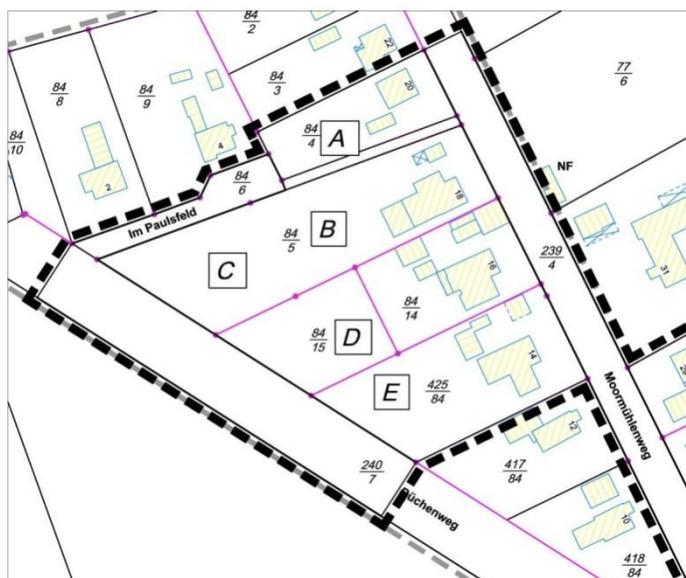
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Im Paulsfeld“, „Büchenweg“ und „Moormühlenweg“. Der „Moormühlenweg“ führt auf die „Dorfstraße“ (K 112), die nach Osten auf die B 443 und nach Burgdorf führt.

Im Folgenden werden die Möglichkeiten der Erschließung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet erläutert (siehe unten stehende Abbildung „Kennzeichnung der Grundstücke“):

Grundsätzlich ist die Erschließung aller Bereiche über den „Moormühlenweg“ möglich. Werden für die hinterliegende Bebauung die Grundstücke geteilt – wie bei D schon jetzt der Fall – ist es notwendig, dass der Zufahrtsbereich mit im Eigentum des Hinterliegders ist.

Die unkomplizierteste Möglichkeit besteht darin, die Grundstücke A und B über die Straße „Im Paulsfeld“ und die Grundstücke C, D sowie E über den „Büchenweg“ zu erschließen. Der „Büchenweg“ ist lediglich als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Da allerdings schon die Erschließung einiger Grundstücke sowie auch die Anbindung der Straße „Im Paulsfeld“ über diese Straße erfolgt, wird die Erschließung von bis zu vier weiteren Grundstücken direkt vom „Büchenweg“ ohne einen Ausbau dessen als verkehrlich vertretbar angesehen. Diese Variante der Erschließung direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist sinnvoller und sollte gegenüber der Erschließung über die Vorderlieger bevorzugt gewählt werden.

Kennzeichnung der Grundstücke



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“, 1. Änderung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, wird im Bebauungsplan - wie ursprünglich auch - ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hier sind die folgenden, gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes. Durch sie würden Verkehrsaufkommen entstehen, die die Straßen „Büchenweg“ und „Moormühlenweg“ belasten würden. Weiterhin stehen sie den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen entgegen. Gartenbaubetriebe werden auch hier aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt jedoch gewahrt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des zulässigen Maßes baulicher Nutzungen folgende Festsetzungen getroffen:

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse innerhalb des WA wird auf eins begrenzt. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan – hier galten Geschossflächenzahlen von 0,1 bis 0,3 – wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese relativ geringe Ausnutzungsziffer stellt die Realisierung einer lockeren Randbebauung sicher und schafft somit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden (somit $0,35 + 0,175$ (entspricht 50 %) = 0,525).

Die Höhenfestsetzungen für die bestehende Bebauung orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand und werden wie folgt festgesetzt: max. Traufhöhe 5,0 m, max. Firsthöhe 10,0 m. Damit sich die zukünftige Bebauung des WA an den Bebauungsbestand in der Umgebung anpasst, werden hier eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

4.3. Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Baugrenze von 5 m und damit deutlich mehr als der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand (3 m) festgesetzt, um auch im Zuge der Nachverdichtung einen ausreichenden Abstand zur östlich gelegenen Bestandsbebauung zu wahren. Im nordwestlichen Planbereich wird entlang des „Büchenweges“ ebenfalls eine Baugrenze von 5 m festgesetzt, um hier einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Die Baugrenze auf dem Flurstück 84/4 im Nordosten des Geltungsbereiches reicht bis an die Flurstücksgrenze von Flurstück 84/3 heran und läuft blind in Richtung Norden aus. In diesem Bereich soll eine Grenzbebauung ermöglicht werden, sofern der Eigentümer des Grundstücks 84/3 dieser zustimmt. Stimmt der Eigentümer des Flurstücks 84/3 einer Grenzbebauung nicht zu, ist der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Um maßstabsprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung er-

folgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie höherem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Die betroffenen Straßen „Im Paulsfeld“, „Büchenweg“ und „Moormühlenweg“ werden entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5. Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. Um den Bauherren jedoch keine übermäßigen Einschränkungen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten aufzuerlegen, sind ausschließlich Vorgaben zu den stark ortsbildprägenden Dächern getätigt worden.

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Mindestdachneigung – bezogen auf die Horizontale – muss 25° betragen. Für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Wintergärten) und Gründächer sind andere Dachneigungen zulässig.

Da die Dachfarben insbesondere aufgrund der exponierten Lage stark prägend wirken – hier auch zur freien Landschaft hin -, werden ausschließlich Farbtöne der Farbreihen „Rot“, „Braun“ und „Grau“ bzw. „Anthrazit“ zugelassen. Damit sind optisch stark hervortretende Farbgebungen, wie z.B. Blau, Grün oder Gelb, sowie glänzend glasierte, reflektierende Dachziegel ausgeschlossen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

Schmutzwasser-Entwässerung (s. dazu auch die Abb. auf S. 9 „Kennzeichnung der Grundstücke“): Der im Kreuzungsbereich „Büchenweg“/„Im Paulsfeld“ vorhandene Schmutzwasserkanal kann um rund 90 m in südöstliche Richtung verlängert werden,

um die Grundstücke C bis E anzubinden. Die Stadt Burgdorf trägt die Kosten für eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals.

Für die Grundstücke A und B könnte ggf. ein in der Straße „Im Paulsfeld“ vorhandener 25 m langer Schmutzwasserkanal um ca. 40 m verlängert werden. Da der Zustand und auch die Lage des vorhandenen Schmutzwasserkanals jedoch nicht bekannt sind, werden diese geprüft. Evtl. ist hier auch eine Erneuerung erforderlich. Die entstehenden Kosten für eine Erneuerung und Verlängerung des Schmutzwasserkanals trägt ebenfalls die Stadt Burgdorf.

Das durch eine zusätzliche Versiegelung (im Zuge einer Nachverdichtung) oder die Errichtung von Ersatzneubauten anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern, beispielsweise durch Sickerschächte oder -mulden.

[Aktuell wird seitens der privaten Grundstückseigentümer ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeholt. Das Ergebnis des Gutachtens wird ergänzt.]

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, KAMPFMITTEL, DENKMAL-SCHUTZ

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden.

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Kampfmittel

[Aktuell wird im Auftrag der Stadt Burgdorf eine Luftbildauswertung durchgeführt, um das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg ausschließen zu können. Das Ergebnis der Untersuchung wird ergänzt.]

Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

7. UMWELTBELANGE

7.1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

7.2.1. Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch Wohngebäude mit angrenzenden gärtnerisch gepflegten Grünanlagen. Südwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während sich im Osten und Südosten die Ortschaft Heeßel erstreckt.

Wie bereits beschrieben, soll mittels dieser Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung der freien Flächen im Sinne einer Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht werden.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, wenngleich bei einer Nachverdichtung ein Teil der Gartenflächen für die Erholungsqualität verloren geht.

7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover handelt es sich nicht um einen Bereich mit großer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz.

Das Plangebiet wird im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Osten und Südosten schließt Wohnbebauung an. Das Gebiet selbst ist durch Wohnbebauung an der Straße „Moormühlenweg“ sowie deren großen Grundstücke, die größtenteils von Garten- und Rasenflächen eingenommen werden, geprägt.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Auf Grund der vorhandenen Grünstrukturen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der Gärten im Plangebiet bieten durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Durch die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen und die mögliche Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze und Gärten kommen. Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden hierdurch jedoch keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört. Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese das Gebiet vorwiegend für die Nahrungssuche nutzen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und

gem. § 7 Nr. 14b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Eine mögliche Bebauung von Teilen der Gärten ist für Fledermäuse nicht relevant, da vergleichbare Nahrungshabitate im angrenzenden Raum verbreitet sind.

Bei Beachtung der o.g. Punkte kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Fledermäuse vermieden werden.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor einer möglichen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren abschließend keine Aussage getroffen werden, da die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet bis zur Realisierung nicht prognostiziert werden kann. Daher können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden. Eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

7.2.3. Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Im Plangebiet soll die Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden, welches planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Umfang der möglichen überbaubaren Flächen somit in Teilbereichen vergrößert.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Der Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebietes wird durch zusätzliche vollversiegelte Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand durch das Hinzufügen weiterer Gebäude und Nebenanlagen geringfügig erhöht werden.

Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Beim Vollzug des Bebauungsplanes kann es zu zusätzlichen Versiegelungen kommen, wodurch Umweltauswirkungen entstehen.

7.2.5. Schutzgut Klima

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung im Gebiet bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der Durchgrünung im Plangebiet und des relativ geringen zulässigen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten.

7.2.6. Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand geprägt. Das Ortsbild wird vor allem durch die großen Hausgärten gekennzeichnet. Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1. Flächenbilanz

(alle Werte ca.-Angaben)

Bruttofläche insgesamt	20.679 m²	2,07 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.342 m ²	1,53 ha	74,2 %
Straßenverkehrsfläche	5.174 m ²	0,52 ha	25,0 %
.... mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“	163 m ²	0,02 ha	0,8 %

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2. Kosten, Finanzierung

Die Kosten für erforderliche Verlängerungen von Schmutzwasserkanälen (vgl. Kapitel 5 „Ver- und Entsorgung“) werden von der Stadt Burgdorf getragen. Weitere durch die Planung entstehende Kosten für die Erschließung werden von privaten Investoren getragen. Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Privateigentümer umgelegt.