

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN.....	3
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2. ALLGEMEINES.....	3
2.1. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	3
2.2. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH	3
2.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4. ZIELE DER RAUMORDNUNG	6
3. BESTANDSERHEBUNG UND –BEWERTUNG	7
3.1. EINBINDUNG IN DIE REGION	7
3.2. BESTANDSBESCHREIBUNG	7
4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
4.1. ZIELSETZUNG	9
4.2. VARIANTEN DER PLANUNG.....	10
4.3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
5.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (TEXTLICHE FESTSETZUNG 1.0)	14
5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (TEXTLICHE FESTSETZUNG 2.0)	14
5.3. BAUWEISE.....	15
5.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (TEXTLICHE FESTSETZUNG 3.0)	15
5.5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN.....	17
5.6. TIEFE VON ABSTANDSFLÄCHEN (TEXTLICHE FESTSETZUNG 7.3)	17
5.7. VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS VON VERKEHRSFLÄCHEN (TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.0)	17
5.8. VERSICKERUNGSFLÄCHE	18
5.9. GRÜNFLÄCHEN (TEXTLICHE FESTSETZUNG 5.0).....	18
5.10. KOMPENSATIONSFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE / ERHALTUNG VON BÄUMEN	18
5.11. IMMISSIONSSCHUTZ	19
5.12. BEDINGENDE FESTSETZUNG	20
5.13. VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	21
6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
6.1. DACHGESTALTUNG	21
6.2. EINFRIEDUNGEN	22
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
7.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	24
7.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	24

7.3.	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE / ENERGIEVERSORGUNG / LEITUNGEN	24
7.4.	VERKEHRLICHE BELANGE / ABFALLENTSORGUNG / IMMISSIONSSCHUTZ	26
7.5.	LANDWIRTSCHAFT / NACHBARLICHE BELANGE.....	27
8.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	28
8.1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	28
8.2.	FLÄCHENBILANZ	29
8.3.	DURCHFÜHRUNG.....	29
TEIL 2:	UMWELTBERICHT	30
9.	EINLEITUNG	30
9.1.	ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG	30
9.2.	IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	30
10.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	31
10.1.	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
10.1.1.	Naturhaushalt	31
10.1.2.	Mensch.....	34
10.1.3.	Kultur.....	35
10.1.4.	Wechselwirkungen	35
10.1.5.	Zusammenfassende Bewertung: Bestandserhebung und Prognose	36
10.2.	UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	36
10.3.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	37
10.4.	ERMITTLUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN	37
11.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
11.1.	DARSTELLUNG DES VERFAHRENS UND DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG ...	38
11.2.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	38
11.3.	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	39
TEIL 3:	BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	40
12.	BETEILIGUNGSVERFAHREN	40
12.1.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....	40
12.2.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	42
12.3.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	49
12.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	50
12.5.	ZUSAMMENFASSUNG DER VORGENOMMENEN ANPASSUNGEN:	54
13.	VERFAHRENSVERMERKE	58
	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	59
	QUELLEN	60
	ANHANG	60

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

In Otze besteht seit längerer Zeit die Notwendigkeit, aufgrund des wachsenden Siedungsdrucks neue Wohnbauflächen auszuweisen. Aber auch aufgrund regionalplanerischer Festlegungen und der optimalen infrastrukturellen Gegebenheiten bietet sich in Otze eine maßvolle Siedlungstätigkeit an. Aus diesem Grund plant die Stadt Burgdorf in Otze die Ausweisung eines neuen Baugebiets.

Im Vorfeld konkreter Planungen wurde ausführlich die grundsätzliche Ausrichtung der künftigen Ortsentwicklung diskutiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan in besonderem Maß für eine künftige Wohngebietsentwicklung geeignet sind. Für diese Flächen wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan in entsprechender Weise geändert.

Konkret ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets unter besonderer Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes geplant. Da das geplante Baugebiet bereits im Bestand auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist, kommt der Fläche auch eine besondere Bedeutung in Bezug auf eine an den Bestand angepasste Arrondierung des Siedlungskörpers zu. Zur Entwicklung und Umsetzung einer aus diesen Zielen entwickelten städtebaulichen Konzeption auf dieser Fläche wird daher der Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ aufgestellt.

2.2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ hat eine Größe von ca. 4,80 ha. Er umfasst in der Gemarkung Otze, Flur 8, folgende Flurstücke:

- Flst.-Nr. 125/2
- Flst.-Nr. 126/1
- Flst.-Nr. 128/2 (teilweise)
- Flst.-Nr. 130/3
- Flst.-Nr. 131/4
- Flst.-Nr. 133/5 (teilweise)
- Flst.-Nr. 133/8 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Flächen der Bestandsbebauung entlang der Worthstraße und des Hessenwegs sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Eine Einbeziehung dieser Flächen bzw. eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf den Siedlungsbestand ist auch nicht erforderlich, insbesondere nicht in Bezug auf das planerische Konfliktbewältigungsgebot: Plangebietsübergreifende Belange / Konflikte (z.B. Lärm / Geruch) wurden fachgutachtlich bewertet und – soweit sie mit dem geplanten Wohngebiet in Verbindung stehen – durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt; eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf die fachgutachtlich untersuchten Bestandsbereiche ist zur Bewältigung der Konflikte also nicht notwendig.

Dies wäre nur erforderlich, wenn in den angrenzenden Bestandsbereichen Konflikte zu regeln wären, die *ursächlich* mit dem neuen Wohngebiet in Zusammenhang stünden und nur durch eigene Festsetzungen und daher durch Einbeziehung in den Geltungsbereich zu behandeln wären. Dies ist nicht der Fall.

Im Verlauf des Verfahrens ist der ursprüngliche Geltungsbereich im Nordosten erweitert worden. Hintergrund hierfür war die sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergebende Möglichkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplan auch auf die nördlichen, bislang unbebauten Bereiche der Hofstelle Hessenweg 10 auszudehnen und so auch in diesem Bereich die gewünschte Ortsrandgestaltung hinsichtlich Bebauung und Eingrünung bauleitplanerisch zu sichern. Der Abgrenzung des Geltungsbereichs liegen **diesbezüglich** folgende Überlegungen zu Grunde:

Einerseits stehen die Nutzungsabsichten der Eigentümer für die nördlichen Flächen der Hofstelle (WA 4) im unmittelbaren Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden.

Auch ist die städtebauliche Grundkonzeption für diesen Bereich (Abrundung der Siedlung mit einem Hofthema, zusätzliches Baupotential in Entsprechung zu den anderen festgesetzten Baugebieten) nur in Kombination mit den Bestandsgebäuden sinnvoll.

Überdies wird die festgesetzte Nutzung in diesem Bereich (WA 4) an eine Bedingung geknüpft, die sich unmittelbar auf die Nutzung der bestehenden Gebäude der Hofstelle Hessenweg 10 bezieht (s. Kapitel 5).

All dies könnte für eine Einbeziehung der gesamten Hofstelle, also auch der im Bestand bebauten Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sprechen.

Andererseits würde eine solche Einbeziehung neue Konflikte verursachen und Planungsentscheidungen erfordern, die unnötig sind und viel besser im Rahmen von § 34 BauGB geregelt werden könnten, wie z.B. folgende Planungsentscheidungen:

- Auswahl und Festsetzung eines konkreten Baugebietstypus für den Bestand (MI, MD oder eine Mischung aus MD und WA wie z.B. Wohnen mit Pferden).
- Konkret: Entscheidungen über die konkrete künftige Nutzung der Bestandsgebäude, obwohl unter bestimmten Voraussetzungen diese Frage weiter offen gehalten werden kann bzw. sogar müsste, weil viele mögliche erstrebenswerte (Um-) Nutzungen bauleitplanerisch gar nicht geregelt werden können (eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung wie z.B. Pensionspferdehaltung, emissionsarme gewerbliche Nutzung etc.).
- Abschließende Festlegungen zu überbaubaren Flächen, zulässigen Höhen etc.

Also kann eine städtebaulich sinnvolle Lösung im Sinne des § 1 BauGB (ausgewogene Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, der Grundeigentümer, des Ortsbildes und –charakters, Erhalt ortstypischer Nutzungen und Baustrukturen) nicht nur trotz fehlender Ausweitung des Geltungsbereichs auf den Bestand, sondern gerade wegen dieser fehlenden Ausweitung am ehesten erreicht werden.

Lediglich der mögliche Konflikt „Emissionen“ (Lärm) bedarf der Lösung. Diese Lösung besteht in der Formulierung einer entsprechenden Bedingung für die Wirksamkeit der Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA 4, wodurch die Konfliktlage beseitigt wird.

Daher ist die Stadt Burgdorf der Auffassung, dass eine noch weitergehendere Ausweitung des Geltungsbereichs unterbleiben kann bzw. sogar muss.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan die Flächen des Plangebiets als „landwirtschaftliche Fläche“ dar. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ die 48. Änderung des Flächennutzungsplans, durch die der größte Teil des Plangebiets künftig als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche – Kompensationsfläche“ dargestellt wird. Aus diesen Flächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung allgemeine Wohngebiete WA sowie Grünflächen abgeleitet. Diesbezüglich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonderfall: Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets WA 4 aus einer gemischten Baufläche M:

Eine besondere Situation ergibt sich für die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 4 im Nordosten des Geltungsbereichs, das unmittelbar nördlich an die bestehenden Gebäude der landwirtschaftliche Hofstelle Hessenweg 10 angrenzt. Diese Fläche wird im geänderten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M dargestellt; auf der Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Dem liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

Auf der übergeordneten, konzeptionellen Ebene des Flächennutzungsplans ist für diese Fläche allein die Darstellung als gemischte Baufläche M sinnvoll:

- Übergeordnete Planungsvorstellung der Stadt ist es, den bestehenden prägenden dörflichen Charakter in diesem Bereich zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Dieser dörfliche Charakter prägt nicht nur den Hessenweg und seine unmittelbare Umgebung, er ist vielmehr das Element, welches die Besonderheit von Otze insgesamt ausmacht¹. Hieraus erklärt sich auch, dass der größte Teil Otzes im Flächennutzungsplan nicht nur ganz allgemein als M-Fläche, sondern sogar sehr konkret als MD-Gebiet dargestellt ist (so auch die südlich an die neue Darstellung angrenzenden Bestandsflächen am Hessenweg).
- Insofern musste auch für die nördlichen Flächen der Hofstelle Hessenweg 10 im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gemischte Baufläche M erfolgen. Eine Darstellung beispielsweise als Wohnbaufläche (W) – analog zur Darstellung für das Neubaugebiet - hätte auf der übergeordneten konzeptionellen Ebene der Flächennutzungsplanung die bestehende und auch künftig angestrebte, von der Hofstelle Hessenweg 10 ausgehende Formung des dörflichen Gebietscharakters im Hessenweg hinsichtlich Nutzungs- und baulicher Struktur ignoriert.
- Da die Stadt Burgdorf künftig auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sich auf die Darstellung von Bauflächen (W, M, G oder S) beschränken will und die Festlegung der Baugebiete (WA, MD, GE, SO etc.) der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung überlassen will, erfolgte im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung als gemischte Baufläche (M), nicht als MD oder MI.

Auf der konkreten und auch auf geäußerten Nutzungsabsichten basierenden Ebene des Bebauungsplans, welcher nicht nur die „Flächen-Nutzung“, sondern auch dreidimensionale Aspekte berücksichtigt (Maßstäblichkeit, Positionierung der Gebäude), ist dagegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA sinnvoll:

- Mittlerweile kristallisiert sich die konkrete Nutzungsabsicht der Eigentümerin der landwirtschaftlichen Hofstelle heraus; **gewünscht ist für die nördlichen Flächen der Hofstelle ein flexibles Offenhalten der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten mit einer klaren Tendenz zur Wohnnutzung (eine teilweise gewerbliche, aber wohngebietsverträgliche Nutzung soll nicht von vorne herein grundsätzlich ausgeschlossen werden). Das gewünschte Bebauungsspektrum sieht die Errichtung eines größeren oder zweier kleiner Gebäude vor.**
- Dies ist hinsichtlich der geplanten Nutzung, aber auch der zu erwartenden baulichen Ausgestaltung (Größe, Verdichtung) in städtebaulicher Hinsicht eine gute Lösung, weil

¹ Auch das städtebauliche Konzept für den vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich an diesem dörflichen Charakter, wenn auch nicht bezüglich der geplanten Nutzungsstruktur, so doch in der angestrebten baulichen Struktur (siehe Kapitel 4 „Städtebauliche Konzeption“).

sie auch mit den Planungsabsichten für das übrige Baugebiet korrespondiert: Auch das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet WA 1 schließt zur Landschaft hin mit Wohnhäusern geringer Höhe ab. Insofern ist die Nutzungsabsicht der Eigentümerin auch in städtebaulicher Hinsicht sehr sinnvoll.

- In Verbindung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wäre zur Umsetzung der konkreten Nutzungsabsicht im Bebauungsplan zwar die Festsetzung eines Dorfgebiets MD oder eines Mischgebiets MI möglich, weil innerhalb dieser Baugebiete auch Wohnhäuser sowie eine derzeit noch nicht grundsätzlich auszuschließende untergeordnete gewerbliche Nutzung zulässig sind. Auf den ersten Blick könnten so die Nutzungsabsichten der Eigentümerin und die allgemeinen, im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Planung miteinander in Einklang gebracht werden.
- Allerdings wird für die Fläche eben keine (wie auch immer) gemischte, sondern primär eine Wohnnutzung favorisiert.
(Für die möglicherweise angedachte gewerbliche Nutzung gibt es noch keine konkreten Pläne, möglicherweise wird auch allein eine Wohnnutzung realisiert. Nach einer ggf. erfolgten Umnutzung der restlichen Hofstelle zu Wohnzwecken gäbe es dann allerdings in bauordnungsrechtlicher Sicht im Falle einer MI- oder MD-Festsetzung Schwierigkeiten mit der Zulassung einer reinen Wohnbebauung.)
Insofern wäre die Festsetzung eines MD oder MI problematisch.
- Weiterhin erfolgen im Bebauungsplan zur Sicherung der konkreten Planungsabsichten der Stadt (Herausbildung des dörflichen Ortsrandes durch Gebäude mit geringer Höhe) auch Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur Stellung der Gebäude. Auch diese die Nutzungsart flankierenden Festsetzungen werden vorwiegend auf Wohngebäude abgestellt.
- Daher erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA.
- Die planerische Grundkonzeption der Stadt (Erhalt des dörflichen Charakters) bleibt dennoch gewahrt, da die Errichtung eines oder zweier (Wohn-) Gebäude geringer Höhe im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle am Ortsrand nicht im Widerspruch dazu steht. Eher werden diese Planungsziele unterstützt, da ein Element des Dörflichen auch immer seine Beziehung zur angrenzenden Landschaft ist. Also unterstützt die durch die konkrete Planung (Gebäude geringer Höhe, klare Tendenz zur Wohnnutzung) bewirkte angemessene Ausgestaltung des Übergangs vom Dorf in die Landschaft das (sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplan manifestierende) Planungsziel der Stadt.

Da die übergeordneten, teilweise abstrakten Planungsabsichten der Stadt sowohl mit der konkreten Nutzungsabsicht der Eigentümerin (neue Gebäude in Verbindung mit der Hofstelle) als auch mit der beabsichtigten Gebäudekubatur (Gebäude geringer Höhe -> berücksichtigt landschaftliche Situation, Ortsrand, Abschluss der Siedlung durch ein oder zwei das Hofthema vollendende (Wohn-) Gebäude etc.) übereinstimmen und diese Übereinstimmung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung am ehesten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA treffend fixiert werden kann, ist im vorliegenden speziellen Fall die WA-Festsetzung auch aus der M-Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Das in § 8 (2) BauGB formulierte Entwicklungsgebot ist somit eingehalten (s.a. Anhang 4).

2.4. Ziele der Raumordnung

Gemäß den Vorgaben des geltenden Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2005 (RROP 2005) ist der Burgdorfer Ortsteil Otze als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen eingestuft. Ziel der Regionalplanung für in dieser Weise eingestufte Siedlungen ist eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Als an der Bahnlinie gelegener Ortsteil kommt Otze daher eine gegenüber der reinen Eigenentwicklung abgehobene Bedeutung für die regionale Entwicklung zu.

Überdies stellt die zeichnerische Festlegung des Regionalen Raumordnungsprogramms den größten Teil der Flächen des Änderungsbereichs als „vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich“ dar.

Die Region Hannover teilte mit Schreiben vom 29.06.2007 mit, dass die beabsichtigte 48. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich mit der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt. Insofern ist auch der aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelte Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar anzusehen.

3. Bestandserhebung und -bewertung

3.1. Einbindung in die Region

Otze ist ein ländlich geprägter Ortsteil von Burgdorf und befindet sich etwa 4 Kilometer nördlich der Kernstadt.

Durch seinen eigenen Bahnanschluss ist Otze aufgrund der ½-stündlich verkehrenden Bahnlinien optimal an Hannover (Fahrzeit 25 bzw. 33 Minuten) und Celle (Fahrzeit 12 bzw. 13 Minuten) angebunden. Auch die Anbindung an den Fernverkehr ist in Otze überdurchschnittlich gut: Durch den stündlich verkehrenden RegionalExpress besteht in Hannover regelmäßig Anschluss beispielsweise nach Hamburg (Fahrzeit 2:03 h ab Otze, via Celle 2-stündlich auch in 1:53 h), nach Berlin (Fahrzeit 2:17 h ab Otze) oder nach Frankfurt bzw. Düsseldorf (Fahrzeit 3:09 h ab Otze).

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bahnstation Otze (6-8 Minuten Fußweg).

Weiterhin verfügt Otze über eine hervorragende Kfz-Anbindung zur B3 bzw. A 37 und im weiteren Verlauf zur A2 (Berlin – Ruhrgebiet) und A7 (Flensburg – Süddeutschland).

Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist in etwa 20 Minuten mit dem Kfz erreichbar.

In Otze besteht aufgrund von zwei Hofläden sowie einem Bäcker und einem Fleischer eine Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs. Ergänzende Dienstleistungsangebote bestehen durch eine vorhandene Zweigstelle eines Kreditinstituts, einen Friseur sowie eine Arztpraxis.

Otze verfügt über einen eigenen Kindergarten sowie eine eigene Grundschule.

Das Mittelzentrum Burgdorf mit seinem Einzelhandelsangebot für den mittel- oder langfristigen Bedarf ist 5 Minuten mit dem Zug oder dem Auto sowie 15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Auch aufgrund dieser für einen ländlich geprägten Ortsteil überdurchschnittlich guten Anbindung an Mittel- bzw. Oberzentren sowie die vorhandene Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ordnet das Regionale Raumordnungsprogramm RROP der Region Hannover Otze die Ergänzungsfunktion Wohnen zu (s.o.).

3.2. Bestandsbeschreibung

Die städtebauliche / landschaftliche Situation stellt sich im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung wie folgt dar:

- Nördlich grenzt die freie Landschaft an.
- Südlich und in Verlängerung hierzu auch östlich grenzt die bebaute Ortslage an. Geprägt wird dieses Gebiet neben Wohnbebauung auch durch landwirtschaftliche Hofstellen, die mit ihren rückwärtigen großvolumigen Scheunengebäuden auch die Fernansicht des Plangebiets prägen.
- Westlich grenzt jenseits der K 121 ebenfalls bebautes Gebiet (u.a. Wohngebiet Lehmkuhlenweg) an.

Das Plangebiet ist somit von drei Seiten von bebauten Bereichen umgeben. Dementsprechend vermittelt sich bei dem Gebiet der Eindruck einer Arrondierungsfläche. Dieser Eindruck entsteht auch deswegen, weil die bestehende Bebauung am Hessenweg (östlich

des Plangebiets) und an der Worthstraße (südlich) mit ihren rückwärtigen Bereichen an das Plangebiet grenzt und insbesondere im südlichen Plangebietsteil gestalterisch nur unzureichend zwischen Ortslage und angrenzender Landschaft vermittelt.

Der größte Teil der Flächen im Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker, Intensivgrünland). Eine im westlichen Bereich nur noch rudimentär erhaltene Obstwiese, wird derzeit als Auslaufläche für die Geflügelhaltung und zur Pferdehaltung genutzt.

Die Topografie im Plangebiet steigt flach von Süden nach Norden bis zu einer Kuppe 200m nördlich des Plangebiets an. Von Norden kommend öffnet sich dadurch dem Betrachter der Blick auf Otze und das Plangebiet erst relativ spät, wodurch sich ein eindrucksvoller Übergang von der Landschaft in die Siedlung ergibt. Diesen Übergang gilt es auch in Zukunft zu erhalten bzw. zu verbessern, indem die Höhenentwicklung einer Neubebauung an die Erfordernisse der Topografie und der Ortsrandgestaltung angepasst wird.



Blick von Osten entlang der nördlichen Plangeietsgrenze; im Hintergrund ist das Baugebiet Lehmkuhlenweg zu sehen.



Blick von Westen: Der Übergang in die Landschaft ist in einigen Bereichen im Bestand unbefriedigend.



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet: Links im Bild die Hofstelle Hessenweg 10, rechts die Hofstelle Worthstraße 2.



Blick von Nordwesten entlang der K 121; rechts das Baugebiet Lehmkuhlenweg.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Zielsetzung

Das geplante Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ soll sich in die bestehende Ortslage und das dörfliche Erscheinungsbild Otzes und gleichzeitig harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen („Dorf in der Landschaft“). Auch die besondere Identität Otzes soll im neuen Baugebiet sichtbar werden.

Hierfür ist beabsichtigt, im geplanten Baugebiet ortstypische (= „otzetytische“) Strukturelemente in das planerische Gesamtkonzept einzubinden. Folgende Strukturelemente sollen berücksichtigt werden:

Integration von Freiflächen:

In Otze bestimmen innerdörfliche, als „grüne Inseln“ von Bebauung freigehaltene Wiesen das Ortsbild. Dieses Thema der „Landschaft im Dorf“ (auch als Pendant zum o.g. „Dorf in der Landschaft“) soll im geplanten Baugebiet aufgegriffen werden.



Begrünte Straßenräume:

Großzügige begrünte Seitenbereiche mit hohen Bäumen bestimmen in Otze die meisten Straßenräume. Dieser dörfliche Straßenquerschnitt soll auch im geplanten Baugebiet vorgesehen werden.



Bebauungsthema Hof:

Prägendes bauliches Strukturelement ist in Otze der landwirtschaftliche Hof. Diese typische dörfliche Bebauungsstruktur soll – in modern interpretierter Form – auch im neuen Baugebiet zu finden sein.



Sichtbeziehungen in die Landschaft:

Insbesondere aus den bestehenden Neubaugebieten Otzes heraus ergeben sich entlang der Erschließungsstraßen reizvolle Blickbeziehungen in die Landschaft. Ziel ist es, Bebauung und Straßenräume im neuen Baugebiet so zu positionieren, dass die „freie“ Landschaft weit aus dem Baugebiet heraus wahrnehmbar ist.



4.2. Varianten der Planung



Var. 1



Var. 2



Var. 3

Im Vorfeld der Planung wurden – basierend auf diesen vier Strukturelementen - unterschiedliche Planungsvarianten erarbeitet. Allen Varianten gemeinsam ist

- die Kfz-Erschließung des Plangebiets über die Burgdorfer Straße (K 121),
- eine fußläufige Anbindung im Süden des Plangebiets an die Worthstraße,
- die ortstypische großzügige Begrünung des Straßenraums
- sowie die Einhaltung eines auch aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Abstandes zur Burgdorfer Straße (K 121).

Unterschiede bestehen bezüglich

- der angestrebten städtebaulichen Struktur,
- der Art und Intensität der Einbindung in die Landschaft,
- der Erschließungsstruktur und
- der Ausnutzung von Grund und Boden.

Aus der Zusammenschau und Bewertung der Varianten ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Eine interne Ringerschließung ist einer Sackgassenerschließung vorzuziehen (vgl. Var. 2 im Vergleich zu den übrigen Varianten).
- Um das Plangebiet abwechslungsreich in die Landschaft einzubinden, ist die Verwendung des städtebaulichen Hofthemas zur Gestaltung des Übergangsbereichs Siedlung – Landschaft hilfreich (vgl. Var. 1 im Vergleich zu den übrigen Varianten).



Var. 4



Var. 5

- Die Anbindung des Plangebiets an die Burgdorfer Straße sollte aus städtebaulichen Gründen möglichst weit im Norden erfolgen (wie in Var. 4 und 5, nicht wie in Var. 2 oder 3): Wie beispielsweise schon im Bestand entlang der Worthstraße ergibt sich so das Bild von parallel zur Haupteerschließungsstraße angeordneten Hofstrukturen; diese Haupteerschließungsstraße vermittelt so zwischen der Ortsrandbebauung (Hofthema) und dem übrigen Baugebiet (Einfamilienhausgebiet).
- Bei einer zu hohen baulichen Ausnutzung geht der ländliche Charakter des Plangebiets verloren (Var. 5). Überdies sind Probleme beim Immissionsschutz zu erwarten (verringertes Abstand zur K 121).
- Zwischen den Höfen sollte in Form eines „Grünkeils“ eine Beziehung zwischen der Landschaft und dem übrigen Plangebiet hergestellt werden (Var. 3 und 4).

4.3. Städtebauliches Konzept

In der Folge wurde das städtebauliche Konzept für das Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ auf der Basis von Variante 4 ausgearbeitet:



Bebauungs- und Nutzungskonzept:

Für das Plangebiet wird ein ländlicher, aufgelockerter Charakter angestrebt. Das Plangebiet gliedert sich dabei in zwei Bereiche: Im nördlichen Bereich, unmittelbar an die Landschaft angrenzend, erfolgt die Anordnung der Bebauung in Anlehnung an die dörfliche Hofstruktur in Form einer um einen zentralen Freibereich gruppierten Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Diese zeitgemäß umgesetzte Form des in Otze sehr prägnanten Hofthemas ist – in Anlehnung an die bestehende städtebauliche Struktur entlang der Worthstraße - parallel zur Hupterschließungsstraße (Planstraße A) angeordnet. Ein drittes Hofthema ergibt sich im Bestand mit der geplanten Abrundung der Hofstelle Hessenweg 10 **durch die Errichtung eines größeren oder zweier kleinerer Gebäude**; Bestand und Planung werden so städtebaulich miteinander in Beziehung gesetzt.

Im südlichen Bereich ist ein „gewöhnliches“ Einzel- bzw. Doppelhausgebiet vorgesehen. Das Städtebauliche Konzept ermöglicht ca. 32 Baugrundstücke, die auch mit Doppelhäusern bebaut werden können. Bei reiner Einfamilienhausbebauung und angenommenen durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude ergeben sich 48 Wohneinheiten, die im Plangebiet realisiert werden können. Sofern die Hälfte der Grundstücke mit Doppelhäusern (1,25 WE/DHH) bebaut würde, ergäben sich 64 Wohneinheiten. Dies entspricht langfristig bei angenommenen 2,1 Einwohnern/WE etwa 100 – 134 Einwohnern im Plangebiet.

Freiraumkonzept:

Drei unterschiedliche Freiraumelemente bestimmen das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets: Entlang der Burgdorfer Straße ist eine etwa 45 Meter tiefe Grünfläche als Obstwiese gestaltet. Hierdurch wird einerseits das Strukturelement der innerörtlichen Wiese aufgegriffen, andererseits wird der aus Gründen des Immissionsschutzes notwendige Abstand zwischen Bebauung und Burgdorfer Straße sichergestellt. Zudem kann auf dieser Wiese eine Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser angelegt werden.

Innerhalb des Baugebiets sind entlang der Erschließungsstraßen breite Grünflächen mit einseitigen Baumpflanzungen vorgesehen. Einerseits wird hierdurch ein typisches Otzer Strukturelement aufgegriffen. Andererseits ermöglichen die breiten Grünflächen die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.

Zur Landschaft nach Norden hin ist eine andere Form der Grünfläche vorgesehen: Eine offene Wiese mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen bindet das Plangebiet in den Landschaftsraum ein; diese Wiese „schiebt“ sich zwischen den beiden Hofelementen bis an die Hupterschließungsstraße Planstraße A heran und betont so den ländlichen Charakter des neuen Baugebiets. In diesem Bereich, in dem dieses landschaftliche Grünelement auf das dörflichen Strukturelement der Grünflächen im Straßenraum trifft, ergibt sich eine besondere städtebauliche Situation: An dieser Schnittstelle zwischen Erschließung, Siedlung und Landschaft ist Raum für informelle und spontane Gemeinschaftsaktivitäten (z.B. Aufstellen von Hüpfburgen bei Kindergeburtstagen o.ä.).

Dieses Prinzip des „Hineinschiebens“ der Landschaft in die Siedlung wird auch zwischen der bestehenden Hofstelle Hessenweg 10 und dem angrenzenden neu geplanten Hofelement vorgesehen; der vorhandene Siedlungsbestand wird so in das landschaftsplanerische Konzept mit einbezogen.

Erschließungskonzept:

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Burgdorfer Straße. Die Lage des Anschlusspunktes an der Burgdorfer Straße ergibt sich aufgrund von zwei Überlegungen: Einerseits soll im Bereich des Verbindungswegs zum Barwersweg östlich des Plangebiets eine Querungshilfe vorgesehen werden, die zugleich der Ortseingangsgestaltung dienen soll. Die hierfür notwendige Fahrbahnaufweitung benötigt eine Verziehungslänge von etwa 20 Metern, so dass - unter Berücksichtigung der Kurvenradien - der Einmündungsbereich der Hupterschließungsstraße des Plangebiets entsprechend weit südlich hiervon vorgesehen werden muss. Gleichzeitig soll die oben erwähnte Gliederung des Baugebiets in zwei Bereiche (Hofartige Anordnung der Bebauung zur Landschaft hin, „gewöhnliche“ Anordnung im Innern des Gebiets) durch die Lage der Hauptanbindung unterstützt werden. In der Folge befindet sich die optimale Lage für eine Anbindung des Plangebiets an die Burgdorfer Straße ungefähr auf Höhe des Gebäudes Burgdorfer Straße 66.

Mit Ausnahme der hofartig gruppierten Gebäude ergibt sich im Plangebiet eine ringförmige Erschließung. In den Höfen ist lediglich der Wendanlagentyp 1 vorgesehen, d.h. eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist hier nicht möglich; sie ist auch nicht notwendig, weil die Grundstücke in zweiter Reihe maximal 30 Meter von der Hupterschließung entfernt liegen. Die annähernd in Nord-Südrichtung verlaufenden untergeordneten Erschließungsstraßen ermöglichen aufgrund der seitlichen Grünbereiche und der nur einseitig angeordneten Baumpflanzungen Sichtbeziehungen in die freie Landschaft; die westliche dieser beiden Straßen setzt sich zur Worthstraße hin als Fuß- und Radweg fort.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung 1.0)

Planungsziel ist es, eine angemessene Eigen- und maßvolle Weiterentwicklung Otze in Bezug auf Wohnbauflächen sicherzustellen (siehe Kapitel 2 dieser Begründung). Die östlich und südlich an das Baugebiet angrenzende Bebauung besteht – abgesehen von zwei derzeit nur noch eingeschränkt genutzten landwirtschaftlichen Betrieben - bereits im Wesentlichen aus Wohngebäuden. Grundsätzlich sollen im Baugebiet aber perspektivisch neben der Wohnnutzung andere nicht störende Nutzungen zugelassen werden können; diese wären aber bei der Festsetzung eines reinen Wohngebiets WR mit größeren Einschränkungen verbunden.

Folgerichtig setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO fest; hierbei wird lediglich die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ allgemein ausgeschlossen, weil diese Nutzung sich in Bezug auf den Immissionsschutz (Verkehrserzeugung), aber auch in Bezug auf das angestrebte Erscheinungsbild nicht oder nur schwierig einfügen würde. Alle anderen in § 4 BauNVO genannten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lassen sich dagegen angemessen in das Plangebiet und seine nähere Umgebung integrieren.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung 2.0)

Ziel der Planung ist eine städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessene Ausgestaltung der Bebauung (dörflicher Charakter, Anpassung an die angrenzende Bebauung, Ortsrand). In der Folge müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung zu einer nicht übermäßig verdichteten Bebauung geringer Höhe führen.

Grundflächenzahl GRZ:

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird daher in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 3 auf 0,3 begrenzt. In Verbindung mit den zu erwartenden und ortstypischen Grundstücksgrößen (ca. 500 – 900 qm) lässt sich eine ausreichend große (und auch nachgefragte) zulässige Grundfläche realisieren. Überdies ermöglicht diese verhältnismäßig geringe GRZ eine angemessene Beachtung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes.

Im WA 4 wird eine niedrigere GRZ festgesetzt; in Verbindung mit der hier wesentlich größeren geplanten Grundstücksfläche ist dies gerechtfertigt, da im WA 4 errichtete Gebäude über ähnliche Abmessungen verfügen sollen wie Gebäude (auf kleineren Grundstücken) im neuen Baugebiet.

Gebäudehöhen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan weiterhin durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt, die sich an dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild orientiert:

Aufgrund der leichten Hanglage mit Steigung nach Norden liegen die Flächen des WA 1 (Hofform) und WA 4 (ergänzte Hofform) in besonders exponierter Lage; sie befinden sich nicht nur an den höchst gelegenen Stellen des Plangebiets, sondern auch unmittelbar am Ortsrand. Aus diesem Grund werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WA 1 und WA 4 am stärksten beschränkt, so dass ein harmonischer Übergang von der Siedlung in die Landschaft hergestellt werden kann. Die festgesetzten Maße ermöglichen ein ausgebautes Dachgeschoss mit geringem Kniestock sowie die Nutzung des Spitzbodens als Abstellraum.

Aufgrund der weiter westlich angrenzenden Freifläche (Kompensationsfläche K 2) und der Burgdorfer Straße erfolgt im WA 2 zur Herstellung einer angemessenen Ortsansicht im Ortseingangsbereich ebenfalls eine Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Außerdem sind hier Belange des Immissionsschutzes zu beachten: Die schalltechnische Untersuchung (s.u.) auf Basis des in Kapitel 4.3 vorgestellten städtebaulichen Konzepts hat ergeben, dass im WA 2 die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche trotz der Lärmemissionen der Burgdorfer Straße zumindest in den jeweils südlichen Grundstücks-

bereichen unterschritten werden. In der Folge muss durch den Bebauungsplan sichergestellt werden, dass diese Flächen auch als Außenwohnbereich attraktiv ausgestaltet werden können. Hierzu gehört insbesondere eine ausreichende Besonnung. In Verbindung mit einer Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen und einzuhaltender Abstandsflächen (s.u.) wird daher über die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen eine Verschattung dieser südlichen Grundstücksbereiche verhindert bzw. in den Wintermonaten minimiert.

Im WA 3 sind primär nachbarliche Belange (gegenseitige Verschattung) ausschlaggebend für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Hierbei ist zu beachten, dass die derzeit gültige Niedersächsische Bauordnung NBauO zwar diesen Sachverhalt durch ihre Vorschriften zu Abstandsflächen regelt; bei einer Novellierung der NBauO nach den Maßgaben der MusterBauO würden aber die rechtlich erforderlichen Abstandsflächen wahrscheinlich erheblich reduziert (statt $H=1,0$ bzw. $0,5$ nur noch $0,4$), so dass das angestrebte offene städtebauliche Erscheinungsbild mit ausreichend großen Abständen möglicherweise nach und nach konterkariert werden könnte. Aus diesem Grund erfolgen auch im WA 3 Festsetzungen über Trauf- und Firsthöhe, die allerdings aufgrund der wenig exponierten Lage größere Spielräume lassen, als die Festsetzungen im WA 1, WA 2 und WA 4.

Die Gebäudekubatur wird also im Wesentlichen über die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung (s. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) bestimmt; die ergänzende Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse (hier: 2) dient im Wesentlichen der Klarstellung, dass ein zweites Vollgeschoss zulässig ist; für die oben aufgeführten Belange des Orts- und Landschaftsbildes bzw. des Nachbarschutzes ist es nämlich unerheblich, ob ein ausgebautes Dachgeschoss nach Landesrecht als zusätzliches Vollgeschoss zu werten wäre oder nicht, solange die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten werden.

5.3. Bauweise

Aus dem oben bzw. in Kapitel 4 beschriebenen städtebaulichen Leitbild ergibt sich eine angestrebte aufgelockerte Bebauung; dies führt dazu, dass der Bebauungsplan im Rahmen der offenen Bauweise in allen Baugebieten nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässt. Zwar könnte die im WA 1 angestrebte städtebauliche Grundform des Hofes dafür sprechen, insbesondere die jeweils westliche Bebauung des Hofes als eine geschlossene Gebäudezeile (Hausgruppen) auszubilden; in Verbindung mit der aus Gründen des Landschaftsbildes niedrig festgesetzten zulässigen Traufhöhe erscheint der Bau von Reihenhäusern an dieser Stelle aber unrealistisch (zu geringe Wohnfläche). Die beabsichtigte Hofform lässt sich auch mit Einzel- und Doppelhäusern verwirklichen (s.u. „überbaubare Grundstücksfläche“ und „Stellung baulicher Anlagen“), so dass ein Ausschluss von Hausgruppen erfolgt.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche (Textliche Festsetzung 3.0)

Grundsätzliches zu den Hauptanlagen:

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt im WA 1 und WA 4 zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Grundform (Hof, im WA 4 im Zusammenhang mit den bestehenden Hofgebäuden zu sehen); diese Grundform erleichtert insbesondere die Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Aufgreifen einer ortstypischen Baustruktur, gleichzeitig Schaffung eines angemessenen Übergangs von der Siedlung in die Landschaft). Demzufolge wird auf den Baugrundstücken eine klare Zonierung festgesetzt (Vorgarten – Baufeld – Garten). Die Tiefe des Baufeldes ist relativ knapp bemessen (13 bis 16 Meter, im WA 4 etwas großzügiger), ermöglicht aber dennoch eine gewisse Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude.

Auch im WA 2 wird eine klare Zonierung der Baugrundstücke mit 15 Meter tiefen Baufeldern festgesetzt. Diese Zonierung erfolgt insbesondere aus Gründen des Immissionschutzes und ergibt sich aus der notwendigen Lage der hinteren (rückwärtigen) Baugrenze. Die Lage dieser hinteren Baugrenze stellt sicher, dass im Erdgeschoss fast ausnahmslos (lediglich) Lärmpegelbereich 2 und im Obergeschoss (nur) auf den unmittelbar der Burgdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten Lärmpegelbereich 3 einzuhalten ist

(s.u.). In der Folge ergibt sich – bei Festsetzung des 15 Meter tiefen Baufeldes – ein (mindestens) 2 Meter breiter Vorgartenbereich. Diese Mindestbreite erscheint aufgrund der im öffentlichen Straßenraum angrenzenden Versickerungsbereiche (s.u.) ausreichend.

Im WA 3 bestimmen nachbarliche Belange, das gewünschte Ortsbild im Straßenraum sowie die in Kapitel 4.3 erwähnten Sichtachsen die Abmessungen der überbaubaren Flächen. Hierzu liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Anordnung der Gebäude bei von Westen erschlossenen Grundstücken wird aus Belichtungsgründen voraussichtlich möglichst weit im Osten erfolgen. Die Festsetzung von überbaubaren Flächen im vorderen (westlichen) Grundstücksbereich ist somit nicht unbedingt notwendig bzw. auch nicht sinnvoll, so dass im Bebauungsplan ein 7 Meter breiter Grundstücksbereich zur Erschließungsstraße hin von Gebäuden freigehalten wird. Auf diese Weise wird nämlich auch die in Kapitel 4.1 beschriebene Sichtbeziehung aus den Obergeschossen der Gebäude in die Landschaft ermöglicht. Ohne diesen Freihaltebereich bestünde die Gefahr, dass ein einzelner Bauherr, der – aus welchen Gründen auch immer – sein Gebäude möglichst nah an der Erschließungsstraße errichtet, mit seinem Gebäude das gewünschte harmonische Straßenbild sowie die erwähnten Sichtbeziehungen aus den Obergeschossen in die Landschaft stören könnte.

Auf Grundstücken, die von Norden oder Osten erschlossen werden, werden Gebäude aus Belichtungsgründen normalerweise möglichst nah an der Erschließungsstraße errichtet, um die südlichen bzw. westlichen Gartenbereiche zu maximieren. Für diese Grundstücke erfolgt wie im WA 2 die Festsetzung einer um zwei Meter von der Erschließung zurückgesetzten Baugrenze. Wie im WA 2 erscheint diese Mindestbreite für die Vorgärten aufgrund der im öffentlichen Straßenraum angrenzenden Versickerungsbereiche (s.u.) ausreichend.

In den Bereichen, in denen das WA 3 an gewachsene Siedlungsstrukturen grenzt, halten die überbaubaren Flächen einen Mindestabstand von 5 Metern ein, um ausreichend Rücksicht auf diese Strukturen zu nehmen.

Ausnahme 1: Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile (Textliche Festsetzung 3.1):

Die genannten Belange (Ortsbild, Landschaftsbild, Immissionsschutz, Sichtachsen und nachbarliche Gründe) erfordern – wie oben dargelegt - eine klare Zonierung auf den jeweiligen Baugrundstücken und führen insbesondere in WA 1, WA 2 und WA 4 zu relativ eng abgegrenzten überbaubaren Flächen. Um Bauherren zusätzliche Spielräume bei der Nutzung und Gestaltung ihrer Gebäude zu eröffnen, dürfen untergeordnete Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen um bis zu einen Meter überschreiten, wenn sie in ihrer Länge nicht mehr als 35% der jeweiligen Fassade ausmachen. Durch diese geringfügige Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile bleiben die oben aufgeführten Belange dennoch in ausreichendem Maße berücksichtigt. Untergeordnete Gebäudeteile sind beispielsweise Balkone, überdachte Terrassen, Erker, Wintergärten und Außenkamine.

Grundsätzliches zu Nebenanlagen und Garagen (Textliche Festsetzung 3.2, Satz 1):

Die Zonierung auf den Baugrundstücken soll aufgrund der oben aufgeführten Belange auch für die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen gelten. Denn außerhalb der überbaubaren Flächen würden beispielsweise Garagen im WA 1 entweder den Blick in die Landschaft stören oder sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken können. Auch könnten nachbarliche Belange berührt werden, etwa indem die Anordnung der Garagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgen würde und dadurch Nachbargärten zusätzlichen Emissionen ausgesetzt wären. Daher erfolgt ein Ausschluss dieser Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen gemäß § 23 (5) bzw. § 12 (6) BauN-VO.

Ausnahme 2: Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Textliche Festsetzung 3.2, Sätze 1 und 2):

Um diese Anlagen aber gegenüber den oben genannten untergeordneten Gebäudeteilen nicht schlechter zu stellen und den Bauherren eine im Vergleich zu den engen Festsetzungen der überbaubaren Flächen größere, aber ausgewogene Flexibilität einzuräumen, sind Nebenanlagen und Garagen auch im unmittelbaren Nahbereich der festgesetzten

überbaubaren Flächen (d.h. maximal einem Meter entfernt) zulässig. Die überbaubaren Flächen werden also für diese Anlagen gewissermaßen um einen Meter in jede Richtung vergrößert.

Zusätzlich werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 außerhalb der überbaubaren Flächen weitere, in ihrem Erscheinungsbild deutlich untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) zugelassen. Dies erfolgt, weil aus oben aufgeführten städtebaulichen Gründen hier die überbaubaren Flächen besonders eng bemessen sind, so dass eine Öffnung der Vorschrift für Nebenanlagen angebracht ist. Die Verpflichtung, solche Anlagen im Abstand von mindestens 2 Metern sowohl zu angrenzenden Verkehrs- wie auch Grünflächen anzuordnen, stellt sicher, dass Belange des Ortsbildes (Straßenansicht) und des Landschaftsbildes (Gestaltung des Ortsrands) gewahrt bleiben. Diese Ausnahme gilt auch für diejenigen rückwärtigen Bereiche des WA 3, die unmittelbar an die südliche oder östliche Plangebietsgrenze angrenzen, weil hier ein ähnlicher Sachverhalt gegeben ist.

5.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer entsprechenden Firstrichtung bestimmt.

Im WA 1 und WA 4 erfolgt die Festsetzung der Firstrichtung entsprechend der beabsichtigten Form des Hofes, der sich durch die Anordnung der Gebäude ergeben soll. Demzufolge wird für die jeweils westliche Bauzeile im WA 1 eine parallel zum Erschließungsstich verlaufende Firstrichtung festgesetzt (annähernd Nord-Süd-Richtung). Die Bebauung auf der Ostseite dagegen orientiert sich mit ihrer Firstrichtung an der Haupteerschließungsstraße des Plangebiets (Planstraße A) bzw. am Ortsrand. Hierdurch wird das städtebauliche Hofthema sowohl zum Ort als auch zur Landschaft hin verdeutlicht.

Die Festsetzung der Firstrichtung im WA 4 ergibt sich aus der angestrebten Hofform, die aber im Zusammenhang mit den bestehenden Hofgebäuden zu sehen ist.

Die Festsetzung der senkrecht zur Planstraße B vorgesehenen Firstrichtung im WA 2 erfolgt in erster Linie, um ein Gegenstück zur festgesetzten Firstrichtung im Westen des angrenzenden WA 1 bilden (Straßenbild). Gleichzeitig wird die Verschattung der südlichen Grundstücksbereiche verhindert bzw. in den Wintermonaten minimiert.

5.6. Tiefe von Abstandsflächen (Textliche Festsetzung 7.3)

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im WA 2 zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 die Außenwohnbereiche (auch) nach Süden orientiert sein sollten. Um diese Flächen angemessen nutzen zu können, ist es erforderlich, diese Flächen attraktiv und ausreichend groß zu dimensionieren. Daher wird im Rahmen der Festsetzungen zum Immissionsschutz (s.u.) bestimmt, dass Gebäude im WA 2 zur südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 7,50 Meter einhalten müssen.

5.7. Verkehrsflächen / Anschluss von Verkehrsflächen (Textliche Festsetzung 4.0)

Es werden – mit Ausnahme der Erschließungsstraßen C und D, die in Bezug auf den Wendeanlagentyp 1 gemäß EAE dimensioniert sind – 10,50 Meter breite öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt: Der vorgesehene Straßenquerschnitt berücksichtigt auf der einen Seite einer ca. 4,50 Meter breiten Mischverkehrsfläche eine ca. 4,00 Meter breite Versickerungsfläche für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser und auf der anderen Seite eine 2,00 Meter breite Grünfläche.

Mit einer eigenen textlichen Festsetzung werden die Anzahl und Dimensionierung der Zu-/Abfahrten von der Straßenverkehrsfläche zu den Baugrundstücken begrenzt. Dies erfolgt, um im Hinblick auf die grünplanerische Gestaltung der Straßenseitenräume eine übermäßige Überbauung / Versiegelung zu verhindern.

Die Erschließung des WA 4 erfolgt vom Hessenweg aus.

5.8. Versickerungsfläche

Im Rahmen der Festsetzung der Kompensationsflächen (s.u.) wird auch die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers geregelt. Eine externe Versickerung wird allerdings gemäß Bodengutachten vom 01.04.2006 nur für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 erforderlich.

5.9. Grünflächen (Textliche Festsetzung 5.0)

In anderen Baugebieten der Stadt Burgdorf hat sich gezeigt, dass insbesondere in den Sommermonaten Bedarf am gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen besteht. Um im Baugebiet „Nördlich Worthstraße“ in Otze diesem Nutzungsinteresse gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Fläche („Aktionsfläche“) an einer Stelle, die sich hierfür besonders eignet (Grünaufläufer zwischen den beiden Höfen an der Schnittstelle Dorf – Landschaft, zudem erschlossen und eingebettet in das Baugebiet).

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünlandnutzung“ ergibt sich einerseits aus der erforderlichen Einbeziehung dieser Fläche in das landschaftsplanerische Gesamtkonzept für diesen Bereich (Gestaltung eines Übergangselements in die freie Landschaft, siehe Kapitel 5.10) und andererseits aus der Zielsetzung, auf dieser Fläche auch in Zukunft eine sinnvolle private Nutzung (z.B. Pferdekoppel) zu ermöglichen. Hinsichtlich der Ausformung dieser Fläche wurde insbesondere darauf geachtet, dass der Grünaufläufer zwischen den beiden Hofstrukturen im WA 1 auch im erweiterten Geltungsbereich im Zusammenhang mit der Hofstelle Hessenweg 10 seine Entsprechung findet.

5.10. Kompensationsflächen / Pflanzgebote / Erhaltung von Bäumen

Die aufgrund der Baugebietsentwicklung vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen unmittelbar vor Ort durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am nördlichen Ortsrand von Otze werden Kompensationsflächen zur Ortsrandgestaltung nördlich der Wohnbauflächen vorgesehen. Durch die Anlage eines naturnahen Gehölz- und Grünlandstreifens (Kompensationsfläche K 1) soll ein gelungener Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft hergestellt werden.

Um die Nutzung der privaten Grünfläche im Nordosten des Plangebiets nicht allzu sehr einzuschränken, wird diese Fläche nicht als Kompensationsfläche festgesetzt. Dies ist auch nicht erforderlich, weil die geplante Nutzung (z.B. Pferdekoppel) durchaus mit dem grünplanerischen Gesamtkonzept für diesen Bereich korrespondiert. Die Kompensation für den naturschutzrechtlichen Eingriff im Bereich des geplanten WA 4 erfolgt über die Anpflanzung einer ortstypischen Baumhecke nördlich des WA 4 sowie eine anteilige Beteiligung der Kompensationsmaßnahmen in der Kompensationsfläche K 1.

Eine weitere Kompensationsmaßnahme ist die Anlage einer innerörtlichen Obstwiese entlang der Burgdorfer Straße westlich des WA 2 (Kompensationsfläche K 2). Diese Fläche dient auch der Einhaltung eines aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuhaltenen Abstands zwischen Straße und Bebauung. Weiterhin wird durch die Anlage einer Obstwiese eine wichtige Planaussage des Landschaftsplans (s. Kapitel 9.2 in Teil 2 dieser Begründung) der Stadt Burgdorf umgesetzt.

Beide Kompensationsflächen sollen öffentlich sein und von der Stadt unterhalten und gepflegt werden.

Im Zusammenhang mit der Hofstelle Hessenweg 10 prägen großkronige Laubbäume das dörfliche, aber auch das landschaftliche Erscheinungsbild. Aufgrund der Größe wird auch nach Realisierung des Baupotentials im WA 4 von diesen Bäumen eine gewisse Fernwirkung ausgehen. Diese Bäume werden daher im Bebauungsplan als zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen festgesetzt. Nach Abgang der Bäume ist es zur Wahrung der genannten Belange unerheblich, ob die Ersatzpflanzung exakt am bisherigen Standort oder im näheren Umfeld hierzu vorgenommen wird; dementsprechend erfolgt auch die Formulierung der Festsetzung.

5.11. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros AMT vom 24.10. 2007 belegt, dass die gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überall im Plangebiet überschritten werden. Allerdings sind innerhalb des Plangebiets große Unterschiede bezüglich der Art der Lärmquelle und der Höhe der Überschreitungen bzw. der jeweiligen Relevanz für den Tag- oder Nachtzeitraum zu verzeichnen:

- Den größten Einfluss auf das Plangebiet hat die östlich in 500 – 700 Meter Entfernung verlaufende Bahnlinie; allein durch sie kommt es im gesamten Plangebiet nachts zu teilweise erheblichen Überschreitungen der geltenden Orientierungswerte (Sonderfall: Westseite des WA 2, s.u.). Dies zeigt ein Vergleich der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung (ohne Berücksichtigung der Bahn) mit der aktuellen.
- Im Westen des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Lärmemissionen der Burgdorfer Straße; diese Überschreitungen haben hauptsächlich auf die Abwägung Auswirkungen, inwieweit im WA 2 spezielle Festsetzungen zur Einhaltung der Tag-Werte für Außenwohnbereiche zu treffen sind.
- Im Nordosten beeinflussen (mögliche) Lärmemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Hofstelle Hessenweg 10) das Plangebiet. Allerdings konnten nur pauschale, auf Erfahrungswerten des Gutachters basierende Emissionen berücksichtigt werden, da derzeit nur eine sehr eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle stattfindet und die Emissionsbelastung einer „normalen“ landwirtschaftlichen Nutzungsintensität nicht zu ermitteln war. Andererseits wäre ein Abstellen auf die derzeitige tatsächliche Emissionssituation (die erheblich geringer ist als die in Ansatz gebrachte) nicht angemessen gewesen, da eine Intensivierung der Landwirtschaft im Vorfeld nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Anordnung der Gebäude auf der Hofstelle (Abschirmung) lediglich vier Wohngebäude im WA 1 bzw. WA 3 auf jeweils der östlichen Fassadenseite von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen sein könnten; der Grad der Überschreitung ist aber gering. Die Beeinflussung des neuen Baugebiets wäre also auch bei erneuter Intensivierung der Landwirtschaft auf der Hofstelle (deren Zulässigkeit aber noch bauordnungsrechtlich zu prüfen wäre) nur in geringfügigem, durch Festsetzungen bewältigbarem Umfang gegeben (bezüglich WA 4 siehe Kapitel 5.12).

In der Summe ergibt sich folgende Bewertung:

- Im gesamten Plangebiet werden nachts die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zur Sicherstellung der Nachtruhe der Bewohner zu treffen.
- Im gesamten Plangebiet sind die Tagwerte vollständig bzw. zumindest auf Teilflächen der einzelnen Baugrundstücke (WA 2) eingehalten. Speziell im WA 2 sind daher Festsetzungen erforderlich, die diese Teilflächen vor zusätzlicher Beunruhigung schützen bzw. die Qualität entsprechend angeordneter Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten) sichern (Besonnung).

Für das gesamte Plangebiet sind nach Ermittlung durch den Fachgutachter die Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Das Gutachten weist einen hohen Grad an Detaillierung auf. So wurde die geplante Neubebauung im Plangebiet in die Berechnungen mit einbezogen, um Reflexionen, aber auch gegenseitige Abschirmungen in angemessener Weise berücksichtigen zu können. In der Folge ergibt sich eine sehr kleinteilige und differenzierte Bestimmung der Lärmpegelbereiche, die je nach Geschoss unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Gutachterliche Einzelnachweise für die jeweiligen Bauvorhaben sind somit nicht erforderlich. Die sechs relevanten Kartendarstellungen mit den Lärmpegelbereichen befinden sich auch im Anhang zu dieser Begründung.

Der Bebauungsplan trifft auf der Basis dieser Kartendarstellungen Festsetzungen zum Schallschutz. Dabei ist zu beachten:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Emissionen der Bahn (= Hauptemittent für das Plangebiet) sind nicht möglich. Zwar wurden Länge und Höhe einer

entsprechenden Lärmschutzwand nicht ermittelt, der Aufwand dürfte aber aufgrund der Entfernung der Bahn zum Plangebiet ganz erheblich sein und in keinem Verhältnis zur erzielbaren Lärminderung stehen.

- In der Folge werden im Plangebiet passive Maßnahmen festgesetzt. Art und Umfang der Maßnahmen ergeben sich aus dem jeweils geltenden Lärmpegelbereich und den entsprechenden Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese Bestimmungen behandeln im Wesentlichen erforderliche Schalldämmmaße, die auf unterschiedliche Weise erreicht werden können, beispielsweise durch Fenster der entsprechenden Schallschutzklasse, durch Lüftungseinrichtungen, aber auch durch eine durchdachte Anordnung der Wohn- und Schlafräume. Der Bebauungsplan lässt die Art der Schalldämmung ausdrücklich offen; dies ist deswegen möglich, weil auch in Bereichen des Plangebiets mit Lärmpegelbereich IV einzelne Fassaden geringere Lärmpegelbereiche als IV aufweisen und es daher in jedem Gebäude möglich ist, durch eine geeignete Grundrisslösung in Verbindung mit dem Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.
- Aufgrund der oben erwähnten äußerst differenzierten Ermittlung und Darstellung der Lärmpegelbereiche ist allerdings eine einfache zeichnerische und textliche Bestimmung im Bebauungsplan nicht möglich. Daher wird im Plan und in den textlichen Festsetzungen auf die Kartendarstellungen in dieser vorliegenden Begründung verwiesen.
- Im WA 2 (und eingeschränkt auch in der westlichsten Gebäudezeile im WA 1) ermöglicht die vorgesehene Anordnung der Gebäude, dass zumindest auf südlichen Grundstücksfreiflächen die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche eingehalten werden können. Demzufolge trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Herstellung von attraktiven Außenwohnbereichen auf der Südseite der Gebäude ermöglichen (Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung, Mindestabstand). Ein Zwang beispielsweise zur Errichtung von Terrassen auf der jeweiligen Gebäudesüdseite erfolgt jedoch nicht, da es jedem Bauherren freigestellt sein soll, auf welche Art er diese ruhigeren Gartenflächen gestalten und nutzen will (Terrasse, Gartenteich, Hängematte etc.). Da die städtebauliche Konzeption bzw. ihre Umsetzung im Rahmen der Festsetzungen Außenwohnbereiche ohne Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sichert, ist auch die Anlage aktiver Lärmschutzeinrichtungen entbehrlich.

Zur Wahrung immissionsschutzrechtlicher Belange wäre es übrigens ausreichend gewesen, in einem gesonderten Hinweis auf die dieser Begründung angefügten Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung sowie die Regelungen der DIN 4109 zu verweisen, weil diese einer verbindlichen Regelung entspricht und daher Gesetzescharakter hat:

Die TA Lärm, die aufgrund von § 48 BImSchG erlassen ist, verweist in Ziffer 6.2 auf die DIN 4109. Diese erlangt somit Gesetzescharakter und würde sogar dann gelten, wenn nicht ausdrücklich auf sie verwiesen würde.

Eine besondere Betrachtungsweise ergibt sich für die Flächen des WA 4. Hier wird die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch eine entsprechende bedingende Festsetzung sicher gestellt (s.u.).

5.12. Bedingende Festsetzung

Die Flächen des geplanten WA 4 sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung erheblichen Lärmimmissionen aufgrund der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hofstelle Hessenweg 10 ausgesetzt- zusätzlich zu den das gesamte Plangebiet betreffenden Bahnemissionen. Die nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für den Nachtzeitraum werden um 20 dB (A) und mehr überschritten. Das Zulassen einer Wohnnutzung in diesem Bereich wäre nach Aussage des Gutachtens immissionsschutzrechtlich nicht zu vertreten.

Allerdings wurden in diesem Gutachten nur pauschale Durchschnitts- und Erfahrungswerte für landwirtschaftliche Nutzungen berücksichtigt, da derzeit (allenfalls) eine sehr eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle stattfindet und die Emissionsbelastung einer „normalen“ landwirtschaftlichen Nutzungsintensität nicht zu ermitteln war. Andererseits wäre ein Abstellen auf die derzeitige tatsächliche Emissionssituation (die erheblich geringer ist als die in Ansatz gebrachte) nicht angemessen gewesen, da

eine Intensivierung der Landwirtschaft im Vorfeld nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann (die Zulässigkeit wäre aber noch bauordnungsrechtlich zu prüfen).

Im Ergebnis ist bei einer Intensivierung der Landwirtschaft die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA nördlich des Bestands der Hofstelle im Bebauungsplan abwägungsfehlerfrei nicht möglich. Auf der anderen Seite ist bei fortgesetzter Unternutzung der vorhandenen Betriebsgebäude oder einer emissionsarmen Neuausrichtung (Pensionspferdehaltung oder emissionsarme gewerbliche Nutzung) eine Wohnnutzung im WA 4 ohne weiteres möglich.

Im Bebauungsplan wird daher die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets WA 4 an die Bedingung geknüpft, dass auf der Hofstelle eine emissionsarme Nutzung stattfindet. Die Aufgabe des Betriebs wäre eine weitere Möglichkeit, eine Wohnnutzung im WA 4 zu gewährleisten. Allerdings wäre es unverhältnismäßig bzw. nicht wünschenswert, allein auf eine solche Betriebsaufgabe abzustellen, da eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung ja möglich wäre (z.B. Pensionspferdehaltung, im Geruchsgutachten bereits berücksichtigt) und dem Erhalt des dörflichen Charakters dienen würde.

Es ist auch kein Missbrauch der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets WA 4 zu befürchten:

Vor der Realisierung einer Wohnbebauung im WA 4 ist aus emissionsfachlicher Sicht (unberührt hiervon bleibt die entsprechende bauordnungsrechtliche Beurteilung, siehe auch Kapitel 12.1) eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hofstelle zwar möglich, weil die entsprechenden Fachgutachten ergeben haben, dass für die WA 1 –3 keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind (Lärm, Geruch). Allerdings regelt die bedingende Festsetzung für diesen Fall ganz klar, dass die Festsetzung des WA 4 dann keine Wirksamkeit hat; eine Wohnbebauung wäre im WA 4 also nicht möglich. Erst wenn der Nachweis erbracht wurde, dass keine Umwelteinwirkungen (mehr) für das WA 4 bestehen, wird hier eine entsprechende Bebauung zugelassen.

Sollte nach Realisierung einer Wohnbebauung im WA 4 die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung (oder eine gewerbliche Umnutzung) auf der Hofstelle angestrebt werden, gelten die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, wonach diese Nutzung mit Auflagen versehen werden könnte (z.B. Einhausungen o.ä.), um die (dann herangerückte) Wohnbebauung im WA 4 zu schützen.

Aus diesen Überlegungen ergibt sich auch, dass eine Ausweitung des Geltungsbereichs (vgl. Kapitel 2.2) auf die bestehenden Gebäude der Hofstelle nicht erforderlich ist, weil die mögliche Konfliktlage im Rahmen dieser Festsetzung beseitigt ist bzw. gar keine Konflikte vorliegen. Die obigen Ausführungen belegen weiter, dass eine Ausweitung des Geltungsbereichs auch gar nicht sinnvoll wäre, weil das in Bezug auf Emissionen mögliche und zur Wahrung des dörflichen Charakters städtebaulich sinnvolle Nutzungsspektrum (eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzung oder Betriebsaufgabe mit anschließender Wohnnutzung) bauleitplanerisch gar nicht abzubilden wäre.

Die Bedingungsinhalte dieser Festsetzung nach § 9 (2) BauGB werden zusätzlich auf die Herrichtung der für die WA-Nutzung erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ausgedehnt. Weiter **soll ggf.** eine Sicherung der Festsetzungsinhalte über die Eintragung einer entsprechenden Baulast **erfolgen**.

5.13. Versorgungsleitungen

Da sämtliche Erschließungsträger rechtzeitig in die Ausführungsplanung eingebunden werden, ist es nicht erforderlich, Leitungen oberirdisch zu führen. Zur Wahrung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt daher der Ausschluss oberirdischer Versorgungsleitungen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Dachgestaltung

Es erfolgen Festsetzungen zu Dachform und -neigung, zu Dachfarbe und -material sowie zu Dachgauben. Festsetzungen über Fassadengestaltung erfolgen nicht, da aufgrund der

Festsetzungen über die Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit der Festsetzung zur Traufhöhe davon auszugehen ist, dass das Plangebiet so eingegrünt ist, dass aus der Landschaft heraus im Wesentlichen die Dachflächen wahrgenommen werden. Die Giebelflächen werden für das Landschaftsbild allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen. Da also keine speziellen Belange des Ortsbilds (Straßenansicht) zu erkennen sind, wären Festsetzungen zur Fassadengestaltung unverhältnismäßig.

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung orientiert sich am umgebenden Bestand (Satteldächer) bzw. eröffnet einen angemessenen Spielraum für unterschiedliche Dachneigungen. Sowohl steilere als auch flachere Dächer als festgesetzt würden insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 an der exponierten Lage am Ortsrand bzw. der Ortseinfahrt negative Einflüsse auf das Ortsbild haben. Diese negativen Einflüsse sind bei untergeordneten Gebäuden / Gebäudeteilen nicht zu befürchten. Insofern lässt der Bebauungsplan hierfür Ausnahmen zu.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dachform und -neigung gelten auch für das (weniger exponiert gelegene) WA 3, um ein verhältnismäßig einheitliches Erscheinungsbild und insbesondere im Süden und Osten des WA 3 eine angemessene Einbindung in den Bestand zu erhalten. Hier ist es aber städtebaulich vertretbar, im Falle einer Errichtung von Walmdächern eine etwas geringere Dachneigung zuzulassen.

Ebenfalls aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und der Fernwirkung neuer Gebäude erfolgt auch die Festlegung von Farbtönen für die Dachgestaltung und der Ausschluss bestimmter Materialien. Ausnahmen gelten wiederum für untergeordnete Gebäude / Gebäudeteile, da von diesen Gebäuden keine Fernwirkung ausgeht.

Im Einzelnen sind folgende Regelungen vorgesehen: Von Gebäuden im WA 1, WA 2 und WA 4 geht eine gewisse Fernwirkung aus, im WA 1 und WA 4 aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand, im WA 2 aufgrund der Lage entlang der nördlichen Ortseingangsstraße (Burgdorfer Straße). Aus diesem Grund ist in diesen Baugebieten nur eine begrenzte Farbauswahl für Dachflächen zulässig, die überdies ortstypisch sind und aus der Ferne nicht besonders auffallen (keine grellen Farben).

Für Dachflächen im WA 3 wirken zwar weniger in den Außenraum als die Dachflächen im WA 1, WA 2 oder WA 4. Allerdings sollen auch im WA 3 nicht nur „otze-untypische“ Dachfarben wie grün oder blau ausgeschlossen bleiben, sondern durch Festsetzung derselben Farbpalette wie in den übrigen drei Baugebieten das harmonische Einfügen in das dörfliche Erscheinungsbild sicher gestellt werden. Für untergeordnete Dachflächen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden Ausnahmen zugelassen.

Überlange Dachgauben können das Ortsbild / den Ortsrand beeinträchtigen. Daher wird im WA 1, WA 2 und WA 4 die maximal zulässige Gaubenlänge beschränkt. Diese Beschränkung gilt auch für das WA 3, hier allerdings aufgrund von nachbarlichen Belangen (s.a. Begründung zu Gebäudehöhen).

6.2. Einfriedungen

Grundsätzlich sollen im Plangebiet nur ortstypische Einfriedungen aus Hecken und / oder Holz- bzw. Maschendrahtzäunen zugelassen werden, um eine durchgrünte, offenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu erreichen. Die Höhenfestsetzung entspricht dem ohnehin gemäß NBauO zulässigen.

Von dieser allgemeinen Festsetzung werden mehrere Ausnahmen gemacht: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offener Eindruck des Baugebiets entstehen, und die weiter oben angesprochenen Sichtachsen sollen für Blickbeziehungen aus den Obergeschossen in die Landschaft freigehalten werden; gleichzeitig muss aber auch den Bedürfnissen nach angemessenem Sichtschutz Rechnung getragen werden. Im Vorgartenbereich erscheint daher die Festsetzung einer maximalen Einfriedungshöhe (hier 1,50 Meter) angemessen; diese Höhe gilt allerdings nur für „grüne“ Einfriedungen sowie „sichtdurchlässige“ Ausführungen von Holzzäunen (Staketenzaun); die übrigen zulässigen Einfriedungsarten müssen eine geringere Höhe einhalten, da sie ansonsten den Straßenraum zu dominant bestimmen könnten.

In modifizierter Weise gilt ähnliches für in den Landschaftsraum wirkende Einfriedungen; hier spielen Belange des Orts- und Landschaftsbildes eine große Rolle.

Falls anstelle von Einzelhäusern Doppelhäuser errichtet werden, ist hier zur Herstellung einer gewissen Privatheit in den Außenwohnbereichen die Anlage von Terrassentrennwänden in einem anderen Material (Mauern) und größerer Höhe (2,10 Meter) als oben angegeben zulässig.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Naturschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete / Artenschutz:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile / Biotop vorhan- den. Es liegen keine Anzeichen für das Vorhandensein geschützter Arten vor.

Naturschutzrechtliche Kompensation:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft bau- rechtlich vorbereitet. Es ist beabsichtigt, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch ent- sprechende Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene abschließend zu regeln. Die Ge- genüberstellung der Flächenwerte des Ist-Zustandes mit denen der Planung nach Umset- zung der Festsetzungen des Bebauungsplans zeigt, dass eine rechnerische Vollkompens- ation innerhalb des Plangebietes erreicht wird (s.a. Teil 2 dieser Begründung).

Umweltprüfung:

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Feststellung der umweltbezogenen abwä- gungsrelevanten Belange nach allgemeinem Kenntnisstand. Die Ergebnisse der Umwelt- prüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, und zwar dann, wenn Umweltbelange erheblich betroffen sind. Dieser Umweltbericht ist auch Bestandteil der vorliegenden Begründung (Teil 2 dieser Begründung). Gemäß Umweltbericht ergeben sich durch die Planung allein bezüglich des Schutzgutes Mensch erhebliche Auswirkungen auf Belange des Naturschutzes; auf diese Auswirkungen wird durch die getroffenen Fest- setzungen des Bebauungsplanes aber entsprechend reagiert (passive Schallschutzmaß- nahmen, siehe Kapitel 5.11. und 7.4.).

7.2. Bodenschutz und Archäologie

Altlasten und Bodenverhältnisse:

Altlasten sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Bei der Bo- denart im Plangebiet handelt es sich um Sand bis lehmigen Sand über Sand. Dieser Bo- den ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Im nördlichen Planbereich befindet sich lokal eine stauende Grundmoräne im Bodenprofil mit aufsitzendem Stauwasser. Hier- durch ergeben sich Auswirkungen auf eine mögliche Versickerung von Niederschlagswas- ser im Plangebiet. (s.u. „Abwasserbeseitigung“)

Bodenfunde:

Aus der weiteren Umgebung des Plangebiets sind nach Auskunft des niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege archäologische Bodenfunde bekannt. Es handelt sich hierbei um Steinartefakte, die auf eine Besiedlung während des Neolithikums und der Bronzezeit schließen lassen. Aufgrund der vorgefundenen Topographie des Plangebiets kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet weitere Artefakte vorhanden sind. Aufgrund dessen ist am 06.11.2007 eine archäologische Voruntersu- chung auf einem Teil der Plangebietsfläche durchgeführt worden (die übrigen Flächen standen zum Zeitpunkt der Voruntersuchung noch nicht zur Verfügung). Im Rahmen die- ser ersten Voruntersuchung wurde allerdings keine Denkmalsubstanz gefunden. Die verbleibenden Flächen werden je nach Einschätzung der Erforderlichkeit vom niedersäch- sischen Landesamtes für Denkmalpflege zu einem späteren Zeitpunkt untersucht.

7.3. Wasserwirtschaftliche Belange / Energieversorgung / Leitungen

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten für die Grundwassersicherung oder festgesetzten / geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Wasserfernleitungen:

Die Reinwasserleitung Ramlingen, DN 500 mm, verläuft an der Westgrenze des Baugebiets am Barwersweg und danach im weiteren Verlauf westlich der Burgdorfer Straße in Richtung Ramlingen. Das Plangebiet grenzt mit den geplanten Grün- / Kompensationsflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite an. Insofern ist die Wasserleitung bzw. der entsprechende Schutzstreifen nicht betroffen.

Wasserversorgung / Löschwasser:

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an das Versorgungsnetz angebunden. Mit Herstellung der Anlagen zur Verkehrserschließung erfolgt auch der Bau der übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Trink- und eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Wasserverband Nordhannover erfolgen. Die Feuerlöschversorgung erfolgt dabei gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

Abwasserbeseitigung:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt nach Süden über den Fußweg ins Plangebiet zur Worthstraße.

Anfallendes Niederschlagswasser wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 unmittelbar auf dem jeweiligen Grundstück, in den Verkehrsflächen in den jeweiligen Randbereichen versickert. Im WA 1 ist hingegen aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens eine solche Versickerung nicht möglich: Hier wird das Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal gesammelt und zur Versickerung in die südwestlich angrenzende Kompensationsfläche geleitet. Die Versickerungsverhältnisse im WA 4 wurden nicht geprüft; falls eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, wäre die in den im Hessenweg vorhandenen Regenwasserkanal abzuleitende Niederschlagswassermenge jedoch verhältnismäßig gering. Der Regenwasserkanal wäre hierfür zu verlängern.

Energieversorgung:

Die Energieversorgung (Elektrizität) wird über die Stadtwerke Burgdorf erfolgen.

Zu Beginn des Planvorhabens bestanden Überlegungen, im Rahmen einer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 23 b) bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzuschreiben.

Allerdings zeigt die Analyse der mittleren jährlichen Sonnenscheindauer, dass diese in der Region Hannover im Vergleich zum Bundesgebiet unterdurchschnittlich ist (etwa 1.500 Stunden / Jahr). Auch die mittlere tägliche Globalstrahlung in kWh/qm ist mit unter 2,6 unterdurchschnittlich. Dies schließt zwar die Nutzung von Solarenergie im neuen Baugebiet nicht aus, da die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie immer höhere Wirkungsgrade erreichen.

Allerdings wäre ein Zwang zur Nutzung von Solarenergie aus den genannten Gründen nach Ansicht der Stadt Burgdorf unverhältnismäßig. Die Stadt Burgdorf möchte es ihren Bauherren überlassen, mit welchen Mitteln sie den Primärenergiebedarf ihres Gebäudes sowie dessen CO₂-Bilanz gering halten und die Vorgaben der Energieeinsparverordnung einhalten:

- Über eine besonders energiesparende Bauweise,
- die Nutzung von Solarenergie (Kollektoren, Photovoltaik),
- die Nutzung von Erdwärme und / oder
- den Einbau einer Heizungsanlage, die mit nachwachsenden Rohstoffe betrieben werden kann.

Die Anlage eines Nahwärmenetzes mit Blockheizkraftwerk erscheint unrealistisch: Für einen wirtschaftlichen Betrieb wäre in dem neuen Baugebiet eine Wohndichte von 35 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) erforderlich, wenn der spezifische Wärmebedarf eines Gebäudes bei 50 Watt pro qm (W/qm) beträgt. Bei einer Niedrigenergiebauweise wäre sogar eine Wohndichte von 50 WE/ha erforderlich. Beide angegebenen Dichtewerte sind im neuen Baugebiet unrealistisch hoch. Ferner wäre mit einem Nahwärmesystem ein Anschluss- und Benutzungszwang verbunden, gleichzeitig müssten zur Herstellung der Wirtschaftlichkeit private Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren usw.) ausgeschlos-

sen werden. Dies erscheint der Stadt Burgdorf nicht sinnvoll. In der Folge wurden keine Festsetzungen für bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen.

Kabelfernsehen:

Das Plangebiet wird voraussichtlich nicht über Kabelfernsehen verfügen.

Schutz der Versorgungsleitungen:

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

7.4. Verkehrliche Belange / Abfallentsorgung / Immissionsschutz

Verkehrerschließung:

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Burgdorfer Straße. Eine Erschließung über den Hessenweg wäre nur unter Einbeziehung zusätzlicher privater Flächen nördlich der Hofstelle Hessenweg 10 möglich; eine Erschließung über die Worthstraße nur über die lediglich 6 Meter breite Wegeparzelle zwischen Wortstraße 4 und 6. Diese beiden genannten Alternativlösungen wurden daher nicht weiter verfolgt. Eine Erschließung über die Burgdorfer Straße bietet zudem den Vorteil, dass neue Verkehre aus dem Baugebiet direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von 21-28 Pkw in der Spitzenstunde zu rechnen.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt berücksichtigt eine **ca.** 4,50 Meter breite befestigte Fläche, an die sich beidseitig unbefestigte Seitenbereiche anschließen; einer dieser Seitenbereiche ist als **ca.** 4,00 Meter breite Versickerungsfläche für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ausgebildet, der andere Seitenbereich als 2,00 Meter breite Grünfläche.

Es ist geplant, den 4,50 Meter breiten befestigten Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Mischverkehr bedeutet, dass Rad- und Fußverkehr gleichberechtigt gegenüber dem fahrenden und ruhenden Verkehr sind. Eine spezielle Sicherung der Fußgänger und damit eine Trennung der Verkehrsarten wird von der Stadt Burgdorf nicht für sinnvoll erachtet. Ob eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) oder als Tempo-20-Zone erfolgt, ist derzeit noch offen. Öffentliche Stellplätze sind in den Seitenbereichen vorgesehen; ihre Anordnung erfolgt so, dass sie zur Hälfte im seitlichen Grünstreifen und zur anderen Hälfte im Straßenraum angeordnet sind. Auf diese Weise entstehen im Mischverkehrsbereich regelmäßig Engstellen (3,25 Meter) und Versätze, so dass damit zu rechnen ist, dass nur niedrige Geschwindigkeiten gefahren werden.

Die Erschließung des WA 4 erfolgt über den Hessenweg.

Abfallentsorgung:

Die geplanten Erschließungsstraßen werden für ein regelmäßiges Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Unter Inkaufnahme von Komforteinbußen (Fahrkurve) wird in Ausnahmefällen auch ein Befahren mit größeren Fahrzeugen möglich sein.

Sämtliche Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Stichstraße zu den Wohnhöfen im WA 1 sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. Anlieger im WA 1 müssen ihre Abfallsäcke / -behälter zur Abholung an die Planstraße A transportieren. Dies ist zumutbar, weil die maximale Entfernung hierzu lediglich 30 Meter beträgt.

Immissionsschutz:

Das gesamte Plangebiet ist Lärmemissionen durch die östlich in 500 – 700 Meter Entfernung verlaufende Bahnlinie und insbesondere im westlichen Teil durch die angrenzende Burgdorfer Straße K 121 ausgesetzt. Zur Bewertung dieser Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt (siehe auch Kartendarstellungen im Anhang):

- Im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum überschritten. Der Grad der Überschreitung ist von der jeweiligen Orientierung der Außenfassade abhängig.
- Im WA 2 werden die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche gemäß DIN 18005 nur in den südlichen Grundstücksbereichen eingehalten.

Aus diesem Grund erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Weil auch in Bereichen des Plangebiets mit Lärmpegelbereich IV einzelne Fassaden geringere Lärmpegelbereiche als IV aufweisen, ist es in jedem Gebäude möglich, durch eine geeignete Grundrisslösung in Verbindung mit dem Einbau Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Daher wurden im Bebauungsplan auch keine weitergehenden Maßnahmen wie z.B. aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände / Wälle) festgesetzt; um die Immissionen insbesondere in den betroffenen Obergeschossen verringern zu können, hätten sich Wall- / Wandhöhen ergeben, die erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild gehabt hätten.

Eine besondere Betrachtungsweise ergibt sich für die Flächen des WA 4. Hier wird die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle durch eine entsprechende bedingende Festsetzung sicher gestellt.

Bezüglich Geruchsimmissionen sind aufgrund der Ergebnisse eines entsprechenden Fachgutachtens (siehe 48. Änderung des FNP) keine Auswirkungen zu erwarten.

7.5. Landwirtschaft / Nachbarliche Belange

Landwirtschaft:

Otze ist geprägt durch seine immer noch zahlreich im Ortskern vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe. Anders als in anderen Gemeinden gibt es in Otze keine Aussiedlerhöfe, vielmehr ist es gelungen, eine dörfliche Bauungs- und Nutzungsstruktur auch in der gewachsenen Ortslage beizubehalten. Dieser besondere dörfliche Charakter mit seiner Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe) prägt Otze und macht die Besonderheit Otzes aus.

Gleichzeitig birgt das enge Miteinander dieser Nutzungen auch potentielle Konflikte (z.B. Lärm und Geruch). Um das Ausmaß dieser möglichen Konflikte im neuen Baugebiet bestimmen zu können, wurden unterschiedliche Fachgutachten zu den Themen Lärm und Geruch erstellt. Im Ergebnis konnten die Fachgutachter im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen feststellen. In der Folge ergeben sich umgekehrt auch keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe aufgrund heranrückender Wohnbebauung.

Die Formulierung der bedingenden Festsetzung für das WA 4 führt dabei nicht zwangsläufig zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung; eine eingeschränkte Nutzung wie derzeit oder eine neue emissionsarme (Pensionspferdehaltung, wurde im Geruchsgutachten bereits berücksichtigt) ist nach wie vor möglich. Überdies erfolgte die Festsetzung des WA 4 im Einverständnis mit der Eigentümerin der Hofstelle.

Somit wurden die Belange der Landwirtschaft bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans in angemessener Weise beachtet.

Nachbarliche Belange:

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (21 – 28 Kfz/Spitzenstunde) sind keine Beeinträchtigungen für angrenzende Nachbarn bzw. die Allgemeinheit in Otze zu erwarten.

Der bislang für einige Nachbarn vorhandene freie Blick in die Landschaft (auf den allerdings kein Rechtsanspruch besteht) wird eingeschränkt. Auf der anderen Seite werden mögliche Beeinträchtigungen für den Bestand aufgrund der festgesetzten hinteren Baugrenze im WA 3 (Abstand 5 Meter) und der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen minimiert. Überdies besteht ein allgemeines Interesse der Allgemeinheit an einer Realisierung des Baugebiets an der vorgesehenen Stelle (siehe Begründung zur 48. Änderung des FNP) und in der vorgesehenen Form (siehe Ausführungen in den Kapiteln 2 und 4 dieser Begründung):

- Es besteht ein Bedarf an Wohnbauland.
- Durch die Erhöhung der Mantelbevölkerung wird die Zukunftsfähigkeit Otzes gestärkt.
- Potentiale, die sich aus der vorhandenen Infrastruktur ergeben, werden optimal genutzt.

8. Durchführung der Planung

8.1. Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen zeigt, dass öffentliche und private Belange angemessen miteinander und gegeneinander abgewogen wurden und ein in jeder Hinsicht optimaler Kompromiss erzielt werden konnte:

- Zwar erfolgt im Baugebiet ein naturschutzrechtlicher Eingriff; allerdings wird dieser vor Ort kompensiert. Gleichzeitig wird das Kompensationserfordernis dazu genutzt, Planaussagen des Landschaftsplans umzusetzen (s. Umweltbericht), das Orts- und Landschaftsbild Otzes aufzuwerten und ein typisches Otzer Strukturelement in das neue Baugebiet zu integrieren („grüne Inseln“).
- Zwar werden erhebliche Flächenanteile in Otze neu und zusätzlich versiegelt, allerdings wird diese Versiegelung durch die Festsetzung einer verhältnismäßig geringen GRZ minimiert; weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser unmittelbar auf dem jeweiligen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe hierzu versickert, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu befürchten sind. Überdies wird durch die Anordnung von Versickerungsflächen für die Verkehrsflächen unmittelbar im Straßenraum eine weiteres typisches Otzer Strukturelement (begrünte Straßenräume) aufgegriffen.
- Zwar besteht aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets die Gefahr eines übermäßigen „Hineinwirkens“ in die Landschaft, allerdings wurde durch die Festsetzung zu Gebäudehöhen, Dachfarben und Kompensationsflächen diese Gefahr weitestgehend minimiert. Überdies ist der derzeit noch bestehende Ortsrand ohnehin nicht optimal ausgestaltet.
- Zwar ist das Plangebiet nicht unerheblichen Lärmemissionen der Bahnlinie ausgesetzt, deren Auswirkungen konnten aber durch Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Nachtruhe) und aufgrund der Anordnung eines ausreichenden Abstands zur Burgdorfer Straße (ruhige Außenwohnbereiche) minimiert werden. Gleichzeitig dient diese „Abstandsfläche“ der Umsetzung von Planungsansagen aus dem Landschaftsplan (s. Umweltbereich), der Kompensation von Eingriffen, der Versickerung von Niederschlagswasser und der Einbindung eines typischen Otzer Strukturelements in das neue Baugebiet.
- Zwar wäre aus (wohnungs-) wirtschaftlichen Erwägungen eine Vergrößerung des Netzbauandes wünschenswert gewesen, allerdings hätten sich hierdurch negative Auswirkungen auf das Ortsbild, den Immissionsschutz und das Landschaftsbild ergeben.
- Zwar besteht in landwirtschaftlich geprägten Orten wie Otze bei der Ausweisung neuer Baugebiete immer die Gefahr, dass sich aufgrund heranrückender Wohnbebauung Beeinträchtigungen für die örtliche Landwirtschaft ergeben und so sukzessive eine gewachsene und identitätsstiftende Nutzungsstruktur verdrängt wird; allerdings haben die entsprechenden Fachgutachten ergeben, dass keine Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung bestehen, so dass keine Konflikte mit den in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind (s.a. Kapitel 5.12.).
- Zwar ergeben sich für die angrenzende bestehende Bebauung Einschränkungen in Bezug auf die freie Aussicht in die Landschaft; allerdings wurde auf nachbarliche Belange durch die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen in besonderer Weise Rücksicht genommen. Überdies ist die Entwicklung dieses Baugebiets an der vorgesehenen Stelle für die Allgemeinheit aus einer Vielzahl von Gründen (siehe Kapitel 7) besonders wünschenswert.

8.2. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets:	ca. 4,80 ha
Wohnbaufläche:	ca. 2,34 ha
Kompensationsfläche:	ca. 1,49 ha
Sonstige Grünflächen:	ca. 0,48 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,49 ha

8.3. Durchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich zurzeit noch in privater Hand. Mit den derzeitigen Eigentümern ist aber vertraglich vereinbart, dass die Stadt Burgdorf mit Rechtskraft des Bebauungsplans die Flächen erwirbt und neue Eigentümerin des Gebiets wird. Dementsprechend erfolgt die anschließende Entwicklung des Gebiets und Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke durch die Stadt Burgdorf.

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen erfolgt seitens der Stadt Burgdorf. Die Kompensationsflächen verbleiben im Besitz der Stadt und werden von ihr gepflegt.

Die Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 4 und die angrenzenden Grünflächen verbleiben in privater Hand. Hier erfolgt die Herstellung der Erschließung an den Hesenweg in Eigenregie des Eigentümers. Die Einhaltung der festgesetzten Bedingungen gemäß § 9 (2) BauGB und die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen **kann zusätzlich** auch über die Eintragung **von** entsprechenden Baulasten **en** sichergestellt werden.

Die aufgrund derzeit fehlender Verfügbarkeit bislang noch nicht archäologisch voruntersuchten Flächen werden je nach Einschätzung der Erforderlichkeit vom niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu einem späteren Zeitpunkt untersucht.

Teil 2: Umweltbericht

9. Einleitung

9.1. Ziele und Inhalte der Planung

In Otze besteht seit längerer Zeit die Notwendigkeit, aufgrund des wachsenden Siedungsdrucks neue Wohnbauflächen auszuweisen. Aber auch aufgrund regionalplanerischer Festlegungen und der optimalen infrastrukturellen Gegebenheiten bietet sich in Otze eine maßvolle Siedlungstätigkeit an. Aus diesem Grund plant die Stadt Burgdorf in Otze die Ausweisung eines neuen Baugebiets.

Konkret ist Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets unter besonderer Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes geplant: Da das geplante Baugebiet bereits im Bestand auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist, kommt der Fläche auch eine besondere Bedeutung in Bezug auf eine an den Bestand angepasste Arrondierung des Siedlungskörpers zu. Gleichzeitig bestehen aufgrund der Ortsrandlage besondere Anforderungen bezüglich der Einbindung in den Landschaftsraum.

9.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die beabsichtigte Planung sind insbesondere folgende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes maßgeblich:

- § 1 BNatSchG, § 1 NNatG: Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft;
- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch vorrangige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel, Ausgleich von Eingriffen;
- § 1 BImSchG: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;

Für das konkrete Planvorhaben gelten folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover: Erhalt des großräumigen Landschaftscharakters, Verbindung unterschiedlicher Freiräume; sorgsamer Umgang mit Boden und
- Landschaftsplan der Stadt Burgdorf: Freihalten eines großen Teils des innerörtlichen dorftypischen Freiraums von Bebauung (keine Innenentwicklung), Vorschlag eines Baugebiets nördlich der Worthstraße und westlich des Hessenwegs (= Plangebiet), Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung nördlich des Plangebiets, Wiederherstellung und Pflege der nur noch rudimentär erhaltenen Obstwiese im Plangebiet entlang der Burgdorfer Straße, Ergänzung der bestehenden Baumpflanzungen an der Burgdorfer Straße.

10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.1. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

10.1.1. Naturhaushalt

10.1.1.1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt; § 1 (6) Nr. 7 a) i.V.m. § 1a (2) und (3) BauGB

Biotoptypen / Tier- und Pflanzenarten:

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker, Intensivgrünland). Eine im westlichen Bereich nur noch rudimentär erhaltene Obstwiese wird derzeit als Auslauffläche für die Geflügelhaltung und zur Pferdehaltung genutzt.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden (s.a. Darstellungen im Anhang):

- Acker (Biotoptyp 10.1)
- Intensivgrünland (Biotoptyp 9.5.1).

Standard-Artengruppe innerhalb des Biotoptyps „Acker“ sind Vögel, innerhalb des Biotoptyps „Intensivgrünland“ zusätzlich noch Heuschrecken und Laufkäfer. Eine gezielte Untersuchung erfolgte jedoch nicht, da nach Auskunft des Naturschutzbeauftragten der Stadt Burgdorf im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht mit dem Vorhandensein besonderer / geschützter Arten zu rechnen ist.

Durch den Bebauungsplan wird ein Großteil der bestehenden Ackerflächen in ein Wohngebiet umgewandelt (Biotoptypen 12.6.4 Hausgärten und 13.4 versiegelte Flächen sowie im Bereich der neuen Straßenräume zusätzlich noch Biotoptyp 12.1.2 artenarmer Scherrasen z.B. als Verkehrsbegleitgrün). Lediglich im Norden des Plangebiets wird die bestehende Ackerfläche in ökologisch höherwertigere Flächen umgewandelt (Biotoptypen 9.1 mesophiles Grünland und 2.16.1 standortgerechte Gehölzpflanzung).

In das bestehende Intensivgrünland wird weitestgehend nicht eingegriffen. Durch Nachpflanzungen von Obstbäumen gemäß Landschaftsplan erfährt der größte Teil dieser Fläche vielmehr eine Umwandlung in ökologisch höherwertigere Flächen (Biotoptyp Obstbaumwiese). In einem Teilbereich dieser Fläche ist die Anlage einer Versickerungsfläche vorgesehen (Biotoptyp 12.12.2 sonstige Grünanlage ohne Altbäume).

Im Bereich der in Privateigentum verbleibenden Flächen im Osten des Plangebiets erfolgt zur teilweisen Kompensation der Eingriffe in diesem Bereich die Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke (Biotoptyp 2.10.2). Der überwiegende Teil der vorhandenen Grünlandfläche bleibt als Grünland erhalten. Die im Bereich der Hofstelle Hessenweg 10 befindlichen Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

(Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung s.u. „Eingriffsregelung“)

Landschaftsbild:

Die derzeitige Gestaltung des Ortsrandes vermittelt gestalterisch nur unzureichend zwischen der Ortslage und der angrenzenden Landschaft. (s.a. Kapitel 3 der Begründung). Mit der Herstellung eines neuen Ortsrandes aufgrund des neuen Baugebiets besteht daher das Potential, diese Situation zu verbessern.

Andererseits besteht aufgrund der bestehenden topografischen Situation (Hanglage mit Steigung zum Ortsrand hin) und der Erschließungsstruktur (Lage des Plangebiets am Ortseingang) das Erfordernis, den Belangen des Orts- bzw. Landschaftsbildes in besonderer Weise Rechnung zu tragen, da der neue Ortsrand wesentlich stärker in die Landschaft hinaus wirken wird als der alte.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen nicht nur zur Ausgestaltung der an die Bebauung angrenzenden Kompensationsflächen, er bestimmt auch detailliert die Ausgestaltung der in den Landschaftsraum wirkenden Einfriedungen, sowie Gestaltung und Höhe der Gebäude sowie deren Anordnung. Die bestehenden prägenden Großbäume am Hessenweg

werden als zu erhalten festgesetzt. Hierdurch soll eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erreicht werden. In der Summe werden sich also keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben bzw. diese weitestgehend vermieden.

Boden und Wasser / Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB:

Aufgrund von Bodenart und –wertigkeit ergibt sich kein erhöhter Schutzbedarf des Bodens. Altlasten sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Nach Auskunft der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat Kampfmittelbeseitigung, gibt es keine Hinweise auf Bombardierungen im 2. Weltkrieg.

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt und leistet daher einen entsprechenden Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Durch die Planung werden etwa 12.000 qm Grundfläche neu versiegelt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist im größten Teil des Plangebiets eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Lediglich in den Bereichen nördlich der geplanten Haupterschließungsstraße ist eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich. Für diese Bereiche wird in der westlichen Kompensationsfläche eine ausreichend große Versickerungsfläche festgesetzt. Im Rahmen dieser Versickerungskonzeption bleibt der Beitrag des Plangebiets zur Grundwasserneubildung also annähernd erhalten. Insofern ergeben sich auch keine Auswirkungen für den etwa 500 Meter südöstlich des Plangebiets gelegene Hechtgraben.

Die Festsetzung einer verhältnismäßig niedrigen Grundflächenzahl im Bebauungsplan (GRZ 0,30) trägt somit zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion bei. In dieser Hinsicht erleichtert die niedrige festgesetzte GRZ die angemessene Beachtung der Belange des Bodenschutzes sowie der Wasserwirtschaft.

Luft und Klima:

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Größe und der überwiegend ackerbaulichen und Grünlandnutzung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Aufgrund der geländemorphologischen Situation von Otze käme dem Planungsgebiet dadurch ein gewisser Einfluss auf das Lokalklima zu, wenn nicht die Bebauung an der Worthstraße eine Frischluftzufuhr vom Plangebiet in die Ortslage verhindern würde.

Insofern ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation.

Wirkungsgefüge zwischen den zuvor genannten Belangen:

Das Wirkungsgefüge zwischen Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima ist als medienübergreifender integrativer Belang zu berücksichtigen, da zwischen diesen Belangen Abhängigkeiten bestehen.

Wesentliche Veränderungen innerhalb dieses Wirkungsgefüges aufgrund der Planung sind deswegen nicht zu erwarten, weil die ermittelten Auswirkungen auf die Belange für sich genommen gering sind bzw. unmittelbar ausgeglichen werden. Als Beispiel hierfür können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (s.o.) angeführt werden: Zwar ist im nördlichen Teil des Plangebiets eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, in unmittelbarer Nähe wird jedoch in der angrenzenden Kompensationsfläche eine naturnah gestaltete Versickerungsfläche angelegt.

Darüber hinaus erfolgt auch keine Verstärkung von Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich vorbereitet. Der naturschutzrechtlichen Ausgleich wird durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan geregelt.

Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Ist-Zustandes mit denen der Planung nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zeigt, dass eine rechnerische Vollkompensation innerhalb des Plangebietes erreicht wird (s.a. Tabelle „Rechnerische Bilanz“, Anhang).

Biologische Vielfalt:

Biologische Vielfalt bezeichnet die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft und die zugehörigen ökologischen Komplexe.“

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf sind keine Populationen seltener Arten von der Planung betroffen. Der Region Hannover liegen ebenfalls keine Daten vor, die auf besondere Arten hinweisen würden. Auch der Naturschutzbeauftragte der Stadt Burgdorf (Beteiligung am 06.07.2007, Gespräch am 20.07.2007) ist der Auffassung, dass das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz hat.

Ergebnis: Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

10.1.1.2. Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete; § 1 (6) Nr. 7 b) i.V.m. § 1a (4) BauGB

Dieser Umweltbelang wurde im Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend behandelt (**Ergebnis:** keine Auswirkungen).

10.1.1.3. Nutzung von erneuerbaren Energien sowie des sparsamen und effizienten Umgangs mit Energie; § 1 (6) Nr. 7 f) BauGB

Im Zusammenhang mit dem allgemeinen Klimaschutzziel (Kyoto-Protokoll) ist auch auf der Ebene der Bauleitplanung die Nutzung erneuerbarer Energien ein bedeutsamer Umweltbelang. In der Folge ergibt sich für die Kommunen das Erfordernis, im Rahmen der Bauleitplanung u.a. einen möglichen Einsatz erneuerbarer Energien oder eine energiesparende Bauweise zu prüfen.

Eine Planung, die diesem Umweltbelang in besonderer Weise Rechnung trägt, würde insbesondere Festsetzungen über eine verdichtete Bebauung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; z.B. Bauweise „Hausgruppen“) treffen. Dies ist beim vorliegenden Plan nicht der Fall. Die Gründe hierzu sind in Teil 1 dieser Begründung dargelegt.

Durch die vorgesehene Stellung baulicher Anlagen und die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen wird eine optimale Belichtung und Besonnung der Gebäude erreicht. Insofern wird die Nutzung von Sonnenenergie erleichtert.

Es erfolgen allerdings keine Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien. Die Gründe hierzu sind in Teil 1 dieser Begründung dargelegt.

Ergebnis: Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

10.1.1.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen; § 1 (6) Nr. 7 g) BauGB

Dieser Umweltbelang wurde im Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend behandelt (**Ergebnis:** positive Auswirkungen).

10.1.2. Mensch

10.1.2.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; § 1 (6) Nr. 7 c) BauGB

Das gesamte Plangebiet ist Lärmemissionen durch die östlich in 500 – 700 Meter Entfernung verlaufende Bahnlinie und insbesondere im westlichen Teil durch die angrenzende Burgdorfer Straße K 121 ausgesetzt. Zur Bewertung dieser Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt (siehe auch Kartendarstellungen im Anhang):

- Im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum überschritten. Der Grad der Überschreitung ist von der jeweiligen Orientierung der Außenfassade abhängig.
- Im WA 2 werden die Orientierungswerte für Außenwohnbereiche gemäß DIN 18005 nur in den südlichen Grundstücksbereichen eingehalten.

Aus diesem Grund erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Weil auch in Bereichen des Plangebiets mit Lärmpegelbereich IV einzelne Fassaden geringere Lärmpegelbereiche als IV aufweisen, ist es in jedem Gebäude möglich, durch eine geeignete Grundrisslösung in Verbindung mit dem Einbau Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Daher wurden im Bebauungsplan auch keine weitergehenden Maßnahmen wie z.B. aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände / Wälle) festgesetzt; um die Immissionen insbesondere in den betroffenen Obergeschossen verringern zu können, hätten sich Wall- / Wandhöhen ergeben, die erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild gehabt hätten.

Eine besondere Betrachtungsweise ergibt sich für die Flächen des WA 4. Hier wird die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle durch eine entsprechende bedingende Festsetzung sicher gestellt.

Aufgrund von landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung ist im Plangebiet mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Durch ein Geruchsgutachten (siehe 48. Änderung des Flächennutzungsplans) wurde belegt, dass die Werte gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL im Plangebiet unterschritten werden.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut ergeben sich erhebliche Auswirkungen, auf die die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes aber entsprechend reagieren (passive Schallschutzmaßnahmen).

10.1.2.2. Vermeidung von Emissionen und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern; § 1 (6) Nr. 7 e) BauGB

Durch die Planung werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen / Belästigungen durch Gerüche, Erschütterungen oder Schadstoffe verursacht: Mögliche Emissionen könnten sich zwar durch zusätzliche Kfz-Verkehre aufgrund der neuen Wohnbauflächen ergeben. Diese sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße aber als zu vernachlässigen einzustufen.

Der neu anzulegende Schmutzwasserkanal stellt die sachgerechte Entsorgung anfallenden Schmutzwassers sicher. Anfallende Niederschlagswässer können gemäß Bodengutachten unmittelbar auf den Grundstücken (WA 2 und WA 3) oder mittelbar in der näheren Umgebung (WA 1) problemlos im Plangebiet versickert werden. Sollte im WA 4 eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein (nicht geprüft, siehe Kapitel 7.3.), wäre aufgrund des geringen Versiegelungsanteils dieser Fläche die abzuleitende Niederschlagsmenge sehr gering.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

10.1.2.3. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Ge-

*meinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
§ 1 (6) Nr. 7 h) BauGB*

Dieser Umweltbelang wurde im Umweltbericht zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend behandelt. (**Ergebnis:** keine erheblichen Auswirkungen)

10.1.3. Kultur

10.1.3.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; § 1 (6) Nr. 7 d) BauGB

Otze ist geprägt durch seine landwirtschaftlich ausgerichtete dörfliche Bau- und Nutzungskultur. Diese macht die besondere kulturelle Identität Otzes aus und soll auch künftig erhalten werden. Normalerweise birgt die Ausweisung eines neuen Baugebiets in solchen Strukturen die Gefahr möglicher Konflikte durch an die Landwirtschaft heranrückende Wohnbebauung aufgrund von Lärm- oder Geruchimmissionen. Die entsprechenden Gutachten belegen aber, dass dies beim vorliegenden Plangebiet nicht der Fall ist.

Ein weiterer Aspekt der kulturellen Identität Otzes ist die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Kulturlandschaft. Diese wird durch die in Teil 1 dieser Begründung beschriebenen Festsetzungen zur Gestaltung, Gebäudehöhen und Anordnung der Kompensationsflächen gestärkt.

Aus der weiteren Umgebung des Plangebiets sind nach Auskunft des niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege archäologische Bodenfunde bekannt. Es handelt sich hierbei um Steinartefakte, die auf eine Besiedlung während des Neolithikums und der Bronzezeit schließen lassen. Aufgrund der vorgefundenen Topographie des Plangebiets kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet weitere Artefakte vorhanden sind. Aufgrund dessen ist am 06.11.2007 eine archäologische Voruntersuchung auf einem Teil der Plangebietsfläche durchgeführt worden (die übrigen Flächen standen zum Zeitpunkt der Voruntersuchung noch nicht zur Verfügung). Im Rahmen dieser ersten Voruntersuchung wurde allerdings keine Denkmalsubstanz gefunden. Die verbleibenden Flächen werden je nach Einschätzung der Erforderlichkeit vom niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zu einem späteren Zeitpunkt untersucht.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut können derzeit noch nicht abschließend bewertet werden.

10.1.4. Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen bestehen aufgrund der Planung zwischen den einzelnen Umweltbelangen:

- Eingriffsregelung – Landschaftsbild:
Die aufgrund der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zur Ortsrandgestaltung und damit zur Aufwertung des Landschaftsbilds eingesetzt. Die möglichen Auswirkungen aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets (Hineinwirken in den Landschaftsraum) werden hierdurch und durch die Festsetzungen zur Gestaltung und Gebäudehöhen ausgeglichen.
- Kultur – Landschaftsbild:
Zum Erhalt der dörflichen Bau- und Nutzungskultur wurde eine entsprechende städtebauliche Konzeption ausgearbeitet (siehe Ausführungen in Kapitel 4. in Teil 1 dieser Begründung) und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt, die das Potential positiver Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.
- Mensch – Eingriffsregelung:
Die aus Immissionsschutzgründen einzuhaltender Abstandsflächen zur K 121 werden zur teilweisen Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs verwendet.

Ergebnis: Es ergeben sich also zwar positive, aber keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen.

10.1.5. Zusammenfassende Bewertung: Bestandserhebung und Prognose

	Umweltbelang gem. § 1 (6) Nr.7 i.V.m. § 1a BauGB	<u>Erhebliche Auswirkungen</u> der Planung auf B-Plan-Ebene?	Anmerkungen
Naturhaushalt	a) <u>Tiere Pflanzen, ...</u>		
	- Bodenschutz	Keine erheblichen Auswirkungen	
	- Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	
	- Luft und Klima	Keine erheblichen Auswirkungen	
	- Tiere / Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen	
	- Wirkungsgefüge	Keine erheblichen Auswirkungen	
	- Landschaftsbild	Keine erheblichen Auswirkungen	
	- Biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen	
	b) <u>FFH, Vogelschutz</u>	Keine Auswirkungen*	* auf FNP-Ebene behandelt
	f) <u>Energie ...</u>	Keine erheblichen Auswirkungen	
	g) <u>Landschaftspläne</u>	(nicht erhebliche) positive Auswirkungen*	Planaussagen werden durch Planung umgesetzt * auf FNP-Ebene behandelt
Mensch	c) <u>Mensch</u>	Erhebliche Auswirkungen	Festsetzungen im B-Plan erforderlich
	e) <u>Emissionen ...</u>	Keine erheblichen Auswirkungen	
	h) <u>Luftqualität</u>	Keine Auswirkungen*	* auf FNP-Ebene behandelt
Kultur	d) <u>Kultur</u>	Keine Auswirkungen*	* auf FNP-Ebene behandelt
Wechselw.	i) <u>Wechselwirkungen</u>	(nicht erhebliche) positive Auswirkungen	

Es ergeben sich nur für das Schutzgut „Mensch“ erhebliche Umweltauswirkungen. Diese werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplans abgeschwächt.

10.2. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Aufwertung der Ortrandgestaltung würde nicht erfolgen. Die Planaussagen des Landschaftsplans würden nicht umgesetzt.

10.3. Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen wurden in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ festgestellt:

Mensch:

Zur Vermeidung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund von Lärmemissionen der Bahnlinie und der K 121 werden im Bebauungsplan Festsetzungen auf Basis der in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung getroffen:

- Zum Schutz der Nachtruhe werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Teil 1 dieser Begründung: Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche werden im WA 2 die lärmabgeschirmten Freiflächen durch geeignete Festsetzungen bezüglich ihrer Wohn- und Erlebnisqualität optimiert (siehe Teil 1 dieser Begründung: Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen, Gebäudehöhen und einzuhaltender Abstandsflächen).

Insbesondere in Bezug auf folgende Umweltbelange wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen festgesetzt, die dann in der Folge (nämlich aufgrund dieser im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen) nicht mehr als nachteilig zu bewerten sind:

Naturhaushalt:

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im westlichen und nördlichen Planbereich ein naturnaher Gehölz- und Grünlandstreifen bzw. eine Obstwiese angelegt.

Grundwasser:

Zur Sicherung des Grundwasserhaushalts wird die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken bzw. im unmittelbaren Nahbereich festgesetzt.

Ortsbild / Landschaftsbild:

Im Baugebiet werden ortstypische Strukturelemente aufgegriffen (Straßenraum, innerörtlichen Wiesen, Blickbeziehungen in die Landschaft.). Gleichzeitig wird durch die Lage und Ausgestaltung der festgesetzten Kompensationsflächen sowie die festgesetzte Anordnung von Hofstrukturen bzw. deren bauliche Ausgestaltung (Höhen, Dachfarben) die Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum sichergestellt. Die bestehenden prägenden Großbäume am Hessenweg werden als zu erhalten festgesetzt.

10.4. Ermittlung von Planungsalternativen

Es werden nur plankonforme Alternativen vorgestellt, d.h. die Alternativen müssen dem Planungsziel (Schaffung von Wohnbauland) und Planungsort (Nördlicher Ortsrand von Otze) entsprechen:

- Maximierung des Baulands / der Verdichtung, um andernorts die Entwicklung von Wohnbauland im Außenbereich zu bremsen:

Diese Alternative hätte umgesetzt werden können durch

- eine zusätzliche Ausweitung der Wohnbauflächen im Westen und Norden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, um zusätzliches Wohnbauland aktivieren zu können,
- in der Folge die Minimierung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen, dadurch Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs an anderer Stelle,
- eine Erhöhung der GRZ, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen,

- eine Festsetzung einer dichteren Bauweise (z.B. Hausgruppen), um eine verdichtete Bebauung und gleichzeitig einen energiesparende Gebäudekonstruktion zu ermöglichen,
- eine Festsetzung einer höheren zulässigen Wandhöhe, um eine beabsichtigte Verdichtung nicht über die Fläche, sondern die Höhe zu erreichen.

Eine Umsetzung dieser Alternative hätte insbesondere Auswirkungen auf das Orts- und das Landschaftsbild gehabt und im Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplans gestanden.

- Optimierung des Lärmschutzes:

Diese Alternative hätte umgesetzt werden können durch

- Vergrößerung des Abstands zur K 121 um weitere 30 Meter (Konsequenz: Verringerung des Nettowohnbaulandes um 30%) oder
- Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand.

Eine Umsetzung dieser Alternative hätte Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit bzw. auf das Orts- und Landschaftsbild gehabt. In Bezug auf den Bahnlärm wäre die Herstellung einer wirksamen Wand technisch und wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen.

- Optimierung der Energiebilanz:

Diese Alternative hätte umgesetzt werden können durch Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien.

In Teil 1 dieser Begründung sind die einzelnen Alternativen in ihren Auswirkungen auf die jeweiligen Belange behandelt und abgewogen worden (siehe Kapitel 5 bis 7). Im Umweltbericht selbst erfolgt keine Abwägung.

11. Zusätzliche Angaben

11.1. Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Aufgrund der 48. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorliegenden nachgeordneten Bebauungsplans Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ im Parallelverfahren wurde die Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans auf die für diese Planungsebene wesentlichen Aspekte konzentriert. Untersuchungen und Bewertungen zur grundsätzlichen Eignung des Plangebiets als Wohnbauland sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt und wurden daher für das vorliegende Verfahren nicht wiederholt, sondern nur in ihren Ergebnissen wiedergegeben.

11.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden für das Schutzgut „Mensch“ festgestellt.

Insbesondere in Bezug auf folgende zusätzliche Umweltbelange werden Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen, um zu überprüfen, ob die in Kapitel 10.3 dieses Umweltberichts beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen ihre gewünschte Wirkung erzielen konnten:

Schutzgut Naturhaushalt :

- nach 5 Jahren: Prüfung der vorgenommenen Anpflanzungen durch die Stadt innerhalb der Kompensationsflächen.

Schutzgut Mensch:

- nach 7 Jahren: Vergleich der tatsächlichen Anzahl der nächtlichen Güterzugbewegungen mit den für das Jahr 2015 prognostizierten.

- nach 12 Jahren: Vergleich der tatsächlichen (Kfz-) Verkehrsmengen mit den für das Jahr 2020 prognostizierten.

Schutzgut Grundwasser:

- nach 10 Jahren: Prüfung der Grundwasserstände.

Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild:

- nach 10 Jahren: Ortsbegehung zur Prüfung der Auswirkungen auf das Ortsbild / Landschaftsbild.

11.3.Zusammenfassung des Umweltberichts

Zur Sicherstellung einer angemessenen Eigenentwicklung im Ortsteil Otze und der Sicherstellung einer maßvollen Siedlungserweiterung gemäß den Festlegungen der Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) plant die Stadt Burgdorf in Otze die Ausweisung eines neuen kleinen Baugebiets.

Untersuchungen und Bewertungen zu dieser grundsätzlichen Planungsabsicht (Nutzung der Fläche als Wohnbauland) sind bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Der vorliegende Umweltbericht auf der Bebauungsplanebene untersucht also insbesondere die Umweltbelange, die aufgrund ihres Detaillierungsgrades nicht Bestandteil der Umweltprüfung auf der Flächennutzungsplanebene sein konnten.

Die Umweltprüfung auf der Bebauungsplanebene hat ergeben, dass für nahezu alle Umweltbelange keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Lediglich für das Schutzgut „Mensch“ wurden erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt, die jedoch durch entsprechende Festsetzungen soweit abgeschwächt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

12. Beteiligungsverfahren

12.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2007 bis 13.11.2007 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 14.09.2007 statt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung bat die Eigentümerin der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle Hessenweg 10 mit Schreiben vom 11.11.2007 um ein Gespräch über die geplante Wohnbebauung im Plangebiet und das mögliche Konfliktpotential mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Dieses Gespräch fand am 19.11.2007 statt. Es wurden von der Eigentümerin folgende Belange vorgetragen:

- Derzeit seien die Gebäude der Hofstelle untergenutzt. Allerdings werde hier möglicherweise in Zukunft die landwirtschaftliche Nutzung wieder intensiviert.
- Im Fall einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung seien aber Konflikte aufgrund der durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans herangerückten Wohnbebauung wahrscheinlich. Bestenfalls sei mit Beschwerden der neuen Nachbarn über Lärm und Geruch zu rechnen. Schlimmstenfalls komme es aufgrund immissionsschutzrechtlicher Auflagen zu Einschränkungen für die beabsichtigte Nutzung der Hofstelle. Insofern sehe man durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt.
- Aus diesen Gründen denke man u.a. über alternative Nutzungsmöglichkeiten der Hofstelle nach. Eine Variante sehe die vollständige Umnutzung der Hofstelle zu Wohnzwecken vor, eventuell kombiniert mit Pferdehaltung. Deswegen sei man auch daran interessiert, dass der Bebauungsplan die bislang unbebauten nördlichen Hofflächen (für die der geänderte Flächennutzungsplan gemischte Baufläche darstellt) einschließe und hier eine Wohnnutzung zulasse.

Zusammengefasst regt die Eigentümerin an:

- Der Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll – analog zum Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplans - um die nördlichen Flächen der Hofstelle erweitert werden.
- Auf diesen Flächen, die im Rahmen der 48. Änderung als Baufläche dargestellt werden, soll auch auf der Ebene des Bebauungsplans eine baulichen Nutzung ermöglicht werden.
- Im Rahmen der festgesetzten baulichen Nutzung soll Wohnbebauung zulässig sein.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Grundsätzliches zu den Hintergründen der bisherigen Planungen der Stadt:

Im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird künftig ein kleiner, nördlich an die Hofstelle Hessenweg 10 angrenzender Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Hintergrund für diese Darstellung ist die übergeordnete Planungsvorstellung der Stadt, den bestehenden prägenden dörflichen Charakter in diesem Bereich zu erhalten und weiterzuentwickeln (siehe Kapitel 2.3).

Etwaige Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs sind im Vorfeld des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens und des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt worden (Lärm, Geruch). Insbesondere bei der Bewertung der Lärmemissionen trat die

Schwierigkeit auf, dass derzeit auf der Hofstelle nur eine untergeordnete Nutzung stattfindet. Aus diesem Grund wurden vom Gutachter langjährige Erfahrungswerte für landwirtschaftliche Emissionen angenommen. Im Ergebnis ergeben sich für die Wohnbebauung im WA 1 – 3 keine schädlichen Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes). Daher sind umgekehrt Auflagen für eine eventuell intensivierte landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls unwahrscheinlich.

Die Einbeziehung der bestehenden Betriebsgebäude sowie der im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche und künftig als gemischte Baufläche dargestellten Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans war daher zum Zwecke der planerischen Konfliktbewältigung nicht erforderlich.

Zu den Anregungen der Eigentümerin:

Das Argument der Eigentümerin möglicher Beschwerden der neuen Nachbarn auch über die berücksichtigten (und gutachterlich als wohngebietsverträglich bestätigten) Geruchs- und Lärmemissionen ist nicht von der Hand zu weisen; zu Recht führt sie daher Belange der Landwirtschaft gegen das neue Plangebiet an.

Allerdings ist von der Stadt nicht abschließend geprüft worden, ob auf der untergenutzten Hofstelle derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, so dass die frühere, intensive landwirtschaftliche Nutzung möglicherweise gar nicht mehr nachwirkt und in Zukunft eine (erneute?) landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle also nicht zulässig wäre.

Allerdings würde sich dann die Frage einer möglichen Um- oder Neunutzung der Hofstelle erst recht stellen; die Suche der Eigentümerin nach anderen als landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten ist daher so oder so verständlich.

Die Umnutzung der Hofstelle zu Wohnzecken oder zu anderen emissionsarmen Zwecken (Pensionspferdehaltung) erscheint dabei auch der Stadt Burgdorf eine sinnvolle Art der Nutzung ehemals landwirtschaftliche Gebäude zu sein, die in Otze auch an mehreren Stellen schon so umgesetzt wurde; da über die grundsätzliche Eignung der in Rede stehenden nördlichen Flächen der Hofstelle als Baufläche bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung positiv entschieden wurde, ist es daher nur konsequent, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend zu erweitern und hier auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Baugebiet festzusetzen, in dem Wohnen zulässig ist.

Auch städtebaulich ist gegen die Anordnung eines neuen Baukörpers nördlich der Hofstelle Hessenweg nichts einzuwenden: Die äußersten, der Landschaft zugewandten Baugrenzen des WA 1 liegen etwa 40 Meter nördlich der Hofstelle Hessenweg 10. Im Sinne einer gelungenen Abrundung zur Landschaft hin wäre die Anordnung eines neuen Gebäudes im nördlichen Bereich der Hofstelle analog hierzu städtebaulich sogar zu begrüßen: Im Hessenweg besteht nicht nur schon derzeit dasselbe städtebauliche Prinzip wie im neuen Baugebiet (Stadtbaustein: längere Straße mit parallel hierzu angeordneten Einfamilienhäusern; zur Landschaft hin Abschluss der Siedlung durch ein dörfliches Hofelement); dieses Prinzip war vielmehr sogar der Anlass für die grundsätzliche städtebauliche Konzeption im Neubaugebiet. Künftig stünden dann nach Realisierung einer Bebauung im nördlichen Bereich der Hofstelle alle drei Stadtbausteine auch im selben Verhältnis zur Landschaft.

Daher ist auch die oben aufgeworfene Frage des Nachwirkens der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hofstelle für die Beurteilung einer möglichen Ausweitung des Geltungsbereichs und die Festsetzung eines Baugebiets nicht entscheidend: Die Vorstellungen der Eigentümerin sind nachvollziehbar (mögliche Umnutzung der Hofstelle) und können durch entsprechenden Festsetzungen konsequent und in städtebaulich geeigneter Weise umgesetzt werden.

Folgerungen für den Entwurf des Bebauungsplans:

Der Bebauungsplanentwurf wird wie folgt ergänzt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf die nördlichen Flächen der bestehenden Gebäude der Hofstelle Hessenweg 10 ausgeweitet.
Nicht einbezogen werden soll die Fläche der Hofstelle selbst; hier können eventuelle Bauvorhaben nach § 34 BauGB in geeigneter Weise beurteilt werden.
Eine ausführliche Begründung hierzu ist dem Kapitel 2.2. zu entnehmen.
- Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die unmittelbar an die Hofstelle angrenzenden neu im Bebauungsplan enthaltenen Flächen ein allgemeines Wohngebiet WA 4 festgesetzt.
Eine ausführliche Begründung hierzu ist dem Kapitel 2.3. zu entnehmen.
- Bezüglich Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen soll sich die neue Bebauung am Zulässigkeitsmaßstab des WA 1 orientieren, weil hier ähnliche bzw. dieselben Belange zu beachten sind (Ortsrand, Übergang von der Siedlung in die Landschaft, Kuppe).
Die ausführlichen Begründungen hierzu sind den entsprechenden Unterpunkten in Kapitel 5. zu entnehmen.
- Die Fläche nördlich der Hofstelle wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünlandnutzung“ festgesetzt. Hintergrund hierfür ist einerseits die gewünschte Einbeziehung in das landschaftsplanerische Gesamtkonzept und andererseits das Ziel, auf dieser Fläche eine an das Gesamtkonzept angepasste Nutzung zu ermöglichen (z.B. Pferdekoppel, wie bisher).
- Zur Kompensation eines Teils des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird am nördlichen Rand des Wohngebiets ein Pflanzgebot festgesetzt (8 Meter tiefe Baum- und Strauchhecke). Der Rest der Kompensation erfolgt über eine Beteiligung an den Maßnahmen in der Kompensationsfläche K1.
- Die bestehenden Bäume im Hofbereich werden aufgrund ihrer Wertigkeit und ihrer positiven Fernwirkung als zu erhalten festgesetzt.

12.2.Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.10.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamt 31 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

Nr. 2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover

Nr. 3 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Zentrale Geschäftsbereiche

Nr. 5 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim

Nr. 6 Handwerkskammer Hannover

Nr. 7 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung

Nr. 9 Untere Fuhse

Nr. 12 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
NLWKN

Nr. 14 Harzwasserwerke

Nr. 18 Kabel Deutschland GmbH

Nr. 20 DB Projektbau GmbH (nur mündlich, s.u. Nr. 19)

Nr. 22 Finanzamt Burgdorf

Nr. 23 GLL Hannover - Katasteramt

Nr. 24 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Nr. 25 Bischöfliches Generalvikariat

Nr. 27 Stadt Burgwedel

Nr. 31 Samtgemeinde Wathlingen

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Nr. 10 Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

Nr. 15 E.ON Netz AG

Nr. 28 Gemeinde Isernhagen

Nr. 29 Stadt Lehrte

Nr. 30 Gemeinde Uetze

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover:

Das Schreiben vom 29.11.2007 lautet:

„... zu dem Bebauungsplan Nr. 5–12 „Nördlich Worthstraße“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, weise ich aus naturschutzfachlicher Sicht darauf hin, dass die Liste der standortgerechten und heimischen Gehölze (Punkt 3 der Hinweise) nicht als „Vorschlagsliste“ aufgeführt werden sollte, sondern für die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Punkt 6.0 der textlichen Festsetzungen) und die Einfriedungen (Punkt 2.0 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) verbindlich vorgegeben werden sollte. Die Zitterpappel (Populus tremula) sollte jedoch aus der Liste gestrichen werden, da diese Gehölzart in der Regel als Hybrid im Handel ist und bereits in relativ niedrigem Alter Probleme mit der Kronenstabilität auftreten können.“

Der vorliegende Vorentwurf zum B-Plan Nr. 5–12 beinhaltet einen sehr umfassenden und detaillierten Umweltbericht. Dieser muss lediglich hinsichtlich der Berechnungen zur Eingriffsregelung in einigen Punkten überarbeitet werden.

In der Tabelle zur rechnerischen Bilanz stimmen die Flächen der Planung nicht mit denen des Ist-Zustands überein. Planerisch ergibt sich ein Plus von 150 m² durch die zusätzliche Bilanzierung von Einzelbäumen auf bereits bilanzierten Flächen.

Da die Bäume im Plan nicht konkret dargestellt sind, werden sie sehr wahrscheinlich auf öffentlichen Grünflächen im bebauten Bereich geplant sein, z. B. als Straßenbäume. Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen sind in einem Baugebiet, aber auch unabhängig von der Eingriffsregelung regelmäßig erforderlich und können deshalb nicht zusätzlich zur bilanzierten Fläche angerechnet werden.

Auch die Berechnung einer Versickerungsmulde als Stillgewässer mit dem Wertfaktor 2 entspricht nicht den fachlichen Anforderungen an eine Umweltbilanz. Flächen für die Wasserwirtschaft sind notwendige Strukturen in einem Baugebiet und werden ausschließlich dieser Zweckbestimmung gemäß angelegt und unterhalten. Sie sind als technische Bauwerke erforderlich und können nur so angerechnet werden. Die Verpflichtung, Wasserrückhaltebecken so naturnah wie möglich anzulegen und zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und für den Naturhaushalt und die Umwelt insgesamt von Nutzen sind, ergibt sich schon aus dem Wasserhaushaltsgesetz.

Da jedoch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auch ohne Anrechnung der Versickerungsmulde und der Einzelbäume rechnerisch einen ausreichenden Flächenwert erbringt, sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 121 sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt zu tragen sind. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Han-

nover zu schließen. Es wird gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Regionsstraßen der Region Hannover abzustimmen.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird gebeten, in den Planunterlagen Aussagen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu treffen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o. ä. Entnahmestellen anzulegen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen ist. Für die geplante Versickerung im Straßenseitenraum ist der erforderliche Flächenbedarf zu ermitteln und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Versickerung von Straßenoberflächenwasser ist nur als Flächen- oder Muldenversickerung über die belebte Bodenzone zulässig. Bei anderen Versickerungsanlagen muss eine gleichwertige Reinigungsleistung nachgewiesen werden. Für die gezielte Versickerung des Straßenoberflächenwassers ist eine Erlaubnis nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der Region Hannover zu beantragen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Thema Pflanzliste:

Der Anregung wird gefolgt; die Pflanzliste soll für Kompensationsmaßnahmen nicht nur als Empfehlung dienen, sondern verbindlich sein.

Hierfür wird die Festsetzung 6.0 sowie die örtliche Bauvorschrift 2.0 entsprechend ergänzt. Die neue Festsetzung 8.0 wird ebenfalls entsprechend formuliert.

Die Pflanzliste selbst wurde entsprechend der Anregung überarbeitet sowie zusätzlich erweitert (Großbäume).

Zum Thema Umweltbilanzierung:

Die Bilanzierung erfolgte nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags. Danach wird die ökologische Wertigkeit des Plangebiets einerseits für den Bestand und andererseits für den Zustand nach Umsetzung der Planaussagen ermittelt.

Deshalb flossen im vorliegenden Fall in die Bilanz nicht nur Wertpunkte für Kompensationsmaßnahmen, sondern auch für die Straßenseitenräume und die Retentionsfläche ein. Diese Flächen werden zwar nicht aus Kompensationsgründen angelegt, sondern aus technischen oder gestalterischen Gründen sowie zur Herstellung einer besonderen Identität des Ortes (siehe Kapitel 4.1 dieser Begründung); trotzdem verfügen diese Flächen gleichzeitig über eine bestimmte Biotopfunktion, die im Rahmen der Bilanzierung mit zu berücksichtigen ist.

Bei der Anwendung des Modells des Niedersächsischen Städtetags ist es also unerheblich, ob sich die jeweilige ökologische Wertigkeit aufgrund festgesetzter Kompensationsmaßnahmen oder aufgrund anderer Gründe ergibt.

Weiterhin ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags für neuangepflanzte Einzelbäume zusätzlich zur bereits bilanzierten Fläche, auf der diese Bäume angepflanzt werden, auch eine Fläche von jeweils 10 qm mit einem Wertfaktor von 2 in die Berechnung mit einzustellen. Im umgekehrten Fall, also bei einer Beseitigung bestehender Bäume, wäre analog zu verfahren. In der Folge ergeben sich bei Umweltbilanzen häufig Unterschiede bei den Flächensummen im Vergleich zwischen Bestand und Planung; im vorliegenden Fall ist dies ein Plus der bilanzierten Fläche des Planungs-Zustands (+150 qm).

Zwar ist eine Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen; da aber keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, werden diese in der aktualisierten Eingriffsbilanzierung nicht mehr berücksichtigt.

Die Stadt Burgdorf möchte nach wie vor auch Retentionsflächen in die Bilanz mit einfließen lassen. Allerdings sollen im Bebauungsplan die erforderlichen Retentionsflächen nicht mehr als Bestandteil der Kompensationsfläche K 2 gelten; sie sollen daher von der sog. „T-Linien-Umgrenzung“ ausgenommen und als sonstige Grünanlage eingestuft werden.

Die Planzeichnung ist daher entsprechend geändert worden.

Auch aufgrund der Ausweitung des Plangebiets ist die Umweltbilanzierung noch einmal überarbeitet worden.

Zum Thema Straßenplanung:

Der Stadt Burgdorf ist bewusst, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 121 sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt zu tragen sind. Vor Baubeginn wird über die Kosten und die Baudurchführung eine Vereinbarung mit der Region Hannover geschlossen. Die entsprechenden Ausführungsplanungen werden im Vorfeld mit der Region Hannover abgestimmt.

Zum Thema Brandschutz:

Gemäß Stellungnahme des Wasserverbands Nordhannover (s.u.) erfolgt die Feuerlöschversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

Die Begründung wird in Kapitel 7.3 entsprechend ergänzt.

Zum Thema Wasserwirtschaft:

Die wasserwirtschaftlichen Hinweise werden von der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen und beachtet. Der erforderliche Flächenbedarf für die Versickerung wird ermittelt. Für die geplante Versickerung des Straßenoberflächenwassers wird eine entsprechende Erlaubnis nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der Region Hannover beantragt.

Zum Thema Raumordnung:

Der Hinweis über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Das Schreiben vom 27.11.2007 lautet:

„...zu o. g. Planungen geben wir folgende Hinweise:

In diesem Bereich ist mit ländlich-dörflich bedingten Einwirkungen durch Geräusche und Gerüche von den landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind u. E. ortsüblich und somit zu dulden.

Auf diese Situation sind die möglichen zukünftigen Grundstückseigentümer und Bauherren hinzuweisen. Dieser Hinweis ist in den B-Plan aufzunehmen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden von der Stadt Burgdorf in Auftrag gegebenen Gutachten (Lärm, Geruch) haben zwar ergeben, dass das Plangebiet zumindest keinen erheblichen (und somit als im Sinne des BImSchG schädlich zu wertenden) Geruchs- und Schallemissionen durch die Landwirtschaft ausgesetzt. Dennoch ist das Plangebiet nicht völlig frei von diesen Immissionen. Insofern ist die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises sehr sinnvoll.

In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis zu ländlich-dörflichen Einwirkungen durch Geräusche und Gerüche aufgenommen.

Nr. 11 Abfallwirtschaft Region Hannover

Das Schreiben vom 29.11.2007 lautet:

„...Wir gehen davon aus, dass, wie in der Begründung dargestellt, die Erschließungsstraßen für ein Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt sind und die Abfälle direkt an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

Die beiden Stichstraßen (Planstraßen C und D) können von den Entsorgungsfahrzeugen jedoch nicht befahren werden. Die dortigen Anwohner müssen ihre Abfallsäcke/-behälter an der Planstraße A bereitstellen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die geplanten Erschließungsstraßen werden für ein regelmäßiges Befahren mit drei-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Unter Inkaufnahme von Komforteinbußen (Fahrkurve) wird in Ausnahmefällen auch ein Befahren mit größeren Fahrzeugen möglich sein.

Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend ergänzt.

Wie in der Begründung bereits beschrieben und im Bebauungsplan als Hinweis vermerkt, müssen die Anwohner der beiden Stichwege in die Landschaft ihre Abfallsäcke/-behälter an der Planstraße A bereitstellen; diese Wege können nur in Ausnahmefällen von drei-achsigen Fahrzeugen befahren werden (z.B. bei Notfalleinsätzen der Feuerwehr).

Nr. 13 Wasserverband Nordhannover

Das Schreiben vom 29.10.2007 lautet:

„...Zu Absatz 7.3 Wasserversorgung/Löschwasser ist folgendes zu beachten:

Die Trink- und eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Wasserverband Nordhannover erfolgen (nicht durch die Stadtwerke Burgdorf GmbH).

Die Feuerlöschversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Künftiger Versorgungsträger für Wasser wird in der Tat der Wasserverband Nordhannover sein, nicht die Stadtwerke Burgdorf. Kapitel 7.3 der Begründung wird korrigiert.

Die Ausführungen zur Feuerlöschversorgung werden von der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kapitel 7.3 entsprechend ergänzt.

Nr. 16 Stadtwerke Burgdorf:

Das Schreiben vom 20.11.2007 lautet:

„... zur Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Leitungsauskunft von uns einzuholen. Bestehende Versorgungsleitungen sind, falls erforderlich, zu sichern.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden bei der Realisierung des Planvorhabens beachtet.

Nr. 17 Deutsche Telekom AG:

Das Schreiben vom 08.11.2007 lautet:

„...zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebiets durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21,

Postfach 30145 Hannover, Telefon (0511)308-7510, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.*
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingetragen wird. Die Eintragung der Dienstbarkeit erfolgt kostenfrei für die Deutsche Telekom AG.*
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.“*

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden bei der Realisierung des Planvorhabens beachtet. Die Abteilung Technische Infrastruktur wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

Nr. 19 DB Services Immobilien GmbH:

Das Schreiben vom 07.12.2007 lautet:

„... aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Neuaufstellung der o. g. Bauleitplanung. Wir weisen aber auf folgenden Sachverhalt hin:

In der Nähe der Bahnstrecke 1720 Lehrte – Cuxhaven, Nähe des Bahnübergangs in Otze im km 28,9 kommt es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb.

Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- bzw. Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

Betriebsanlagen der DB AG im Sinne der §§ 4 und 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) sind planfestgestellte Anlagen und unterliegen auch bezüglich der Immissionen dem Bestandsschutz.

Gutachten über mögliche Prognosen zu Lärmimmissionen werden nur bei Neuplanungen von Bahnanlagen im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens ermittelt.

Daher können seitens der DB Netz AG die Ihnen im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms des Bundes vorgelegten Emissionspegel nicht bestätigt werden.

Wir verweisen Sie diesbezüglich weiter an den Planungsträger für die Abwicklung der Lärmsanierungsmassnahmen in Niedersachsen/Bremen da den Projektteamleiter, Herr Gerhard Warnke, Hinüberstraße 8 in 30175 Hannover.

Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen.“

Ein weiteres Schreiben vom 14.01.2008 enthält folgende ergänzende Aussagen:

„... Aus dem zur Zeit laufenden Fahrplan der Strecke Lehrte – Cuxhaven geht eine maximale Streckenauslastung hervor.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angeregte Beteiligung des Planungsträgers für die Lärmsanierungsmaßnahmen ist mit Schreiben vom 14.12.2007 erfolgt; es

liegt nur eine mündliche Stellungnahme vor, wonach bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sinnvollerweise von der ermittelten Prognosewerten auszugehen sei.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Lärmsanierungsprogramm des Bundes erfolgen derzeit 55 Zugverbindungen pro Nacht (davon 43 Güterzüge). Die Prognose sieht dagegen 98 Zugverbindungen pro Nacht vor (davon 88 Güterzüge). Dies entspricht einer Verdoppelung der nächtlichen Güterzugbewegungen.

Dem gegenüber geht aus der Aussage der DB Netz AG hervor, dass der Streckenschnitt in Burgdorf (bzw. Otze) schon heute maximal belastet ist, also kein zusätzlicher Güterverkehr möglich ist.

Beide Aussagen stehen im Widerspruch zueinander. Nach mündlicher Auskunft der DB AG erfolgen derzeit ca. 60 Güterzugbewegungen nachts, womit die derzeit mögliche maximale Streckenauslastung erreicht sei. Eine Steigerung der Leistungsfähigkeit der Strecke auf die prognostizierten 88 Güterzüge pro Nacht sei erst nach einer Beseitigung vorhandener „Flachenhälse“ auf der Strecke nördlich von Celle möglich.

Um die Bewohner des Plangebiets auch langfristig vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, geht die Stadt Burgdorf bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche und der Formulierung entsprechender Festsetzungen daher von den Prognosewerten aus.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden daher noch einmal gründlich überarbeitet.

Nr. 21 Polizeiinspektion Burgdorf:

Das Schreiben vom 20.11.2007 lautet:

„... gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken.

Bei der Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße 121 erscheint die Festlegung eines Sichtdreieckes dringend geboten. Dieses dient insbesondere den Radfahrern, die den in beiden Richtungen benutzungspflichtigen Radweg entlang der K121 befahren.

Weiterhin stellen sich die Fragen: „Gibt es eine Sicherung der Fußgänger?“, „Sind öffentliche Parkflächen vorgesehen?“ und „Wie hoch ist die angestrebte zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich?“.

Aus den Erläuterungen geht lediglich hervor, dass auf den Planstraßen A und B die Verkehrsfläche für den Mischverkehr 4,5 m breit ist. Ansonsten stehen noch 4,0 m für die Versickerung des Regenwassers und ein 2,0 m breiter Grünstreifen zur Verfügung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Schaffung ausreichender Sichtbeziehungen für den Einmündungsbereich der neu zu schaffenden Anbindung des Plangebiets an die K 121 wird auch von der Stadt Burgdorf als wichtig erachtet. Ausreichende Sichtbeziehungen können im Bebauungsplan beispielsweise durch die Festlegung von Sichtdreiecken sicher gestellt werden.

Im vorliegenden Fall soll die Sicherstellung ausreichender Sichtbeziehungen aber erst im Zuge der Ausbauplanung erfolgen, da die entsprechenden Sichtdreiecke sich auf öffentlichen Flächen befinden werden (Wegeparzellen und Kompensationsflächen) und die Freihaltung der Sichtdreiecke so in jedem Fall gewährleistet ist bzw. bei der Herstellung der Flächen von der Stadt beachtet werden wird.

Es ist geplant, den 4,50 Meter breiten befestigten Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Mischverkehr bedeutet, dass Rad- und Fußverkehr gleichberechtigt gegenüber dem fahrenden und ruhenden Verkehr sind. Eine spezielle Sicherung der Fußgänger und damit eine Trennung der Verkehrsarten wird von der Stadt Burgdorf nicht für sinnvoll erachtet. Ob eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) oder als Tempo-20-Zone erfolgt, ist derzeit noch offen. Öffentliche Stellplätze sind in den Seitenbereichen vorgesehen; ihre Anordnung erfolgt so, dass sie zur Hälfte im seitlichen Grünstreifen und zur anderen Hälfte im Straßenraum angeordnet sind. Auf diese Weise entstehen im Mischverkehrsbereich regelmäßige Engstellen (3,25

Meter) und Versätze, so dass damit zu rechnen ist, dass nur niedrige Geschwindigkeiten gefahren werden.

Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend ergänzt.

Nr. 26 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land:

Das Schreiben vom 31.10.2007 lautet:

„... Innerhalb des Plangebiets liegen keine kirchlichen Flächen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12.3.Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.03.2008 bis 18.04.2008 durchgeführt.

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung wurde mit Schreiben vom 20.02.2008 eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch im Zuge der öffentlichen Auslegung im Rahmen einer weiteren Stellungnahme als nicht länger von Belang erklärt wurde und daher an dieser Stelle nicht wiedergegeben ist.

Diese Stellungnahme vom 24.04.2008 (die Frist zur Stellungnahme wurde verlängert) lautet:

„... in der vorbezeichneten Angelegenheit nehme ich Bezug auf das soeben geführte fernmündliche Gespräch mit Ihrer Mitarbeiterin ...: Dort hatte ich namens und im Auftrag der von uns vertretenen [Mandantin] ... Ihnen Einverständnis mit dem erörterten Änderungsvorschlag zu dem im Betreff benannten B-Planentwurf mitgeteilt. In der Sache geht es um die Gestaltung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück mit der Flurbezeichnung 133/5, Flur 8, Gemarkung Otze, das im Eigentum unserer Mandantin steht. Diesbezüglich hat unsere Mandantin im Rahmen der öffentlichen Auslegung des o. g. B-Planentwurfs Einwendungen erhoben, die wir in den beiden zurückliegenden persönlichen Gesprächen mit Ihnen erörtert haben. Diesen Einwendungen wollen Sie durch Korrektur der beabsichtigten Festsetzungen entsprechen; damit ist unsere Mandantin uneingeschränkt einverstanden. Danach soll der B-Planentwurf betreffend das o. g. Grundstück unserer Mandantin – insbesondere die dort festzusetzende überbaubare Fläche – wie folgt geändert werden:

- *Die Baugrenzen sollen in Richtung Westen/Südwesten verschoben werden, so dass auf dem o. g. Grundstück anstelle der Errichtung eines Gebäudes mit großer Fläche auch die Errichtung von 2 Gebäuden mit kleinerer Grundfläche zulässig wird.*
- *Die Traufhöhe wird auf 4 Meter und die Firsthöhe auf 8 Meter für die in der o. g. überbaubaren Fläche zulässigen Gebäude festgesetzt werden, so wie das auch für die parallele Wohnbebauung in dem hier in Rede stehenden Gebiet festgesetzt werden soll.*
- *Die Firstrichtung für ein Gebäude im westlichen Bereich der o. g. überbaubaren Fläche soll von Nord nach Süd verlaufen. Die Firstrichtung für ein Gebäude im nordöstlichen Bereich der o. g. überbaubaren Fläche soll von Ost nach West verlaufen.*
- *Die beiden vorhandenen Bäume in der südöstlichen Ecke des o. g. Grundstücks unserer Mandantin sollen für den Fall ihrer Entfernung durch zwei Bäume ersetzt werden, die im näheren Umfeld des bisherigen Standorts der beiden vorhandenen Bäume anzupflanzen wären.*

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten verweise ich auf Ihren detaillierten Entwurf im Maßstab 1:500 vom 23.04.2008 (Ihr Zeichen: 61-BK), den wir bei der letzten gemeinsamen Besprechung vom 23.04.2008 in Ihrem Hause erörtert haben [s. Anhang 5, Anm. d. Verf.]...“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Thema Baugrenzen:

Der Anregung wird gefolgt; die überbaubare Fläche wird vergrößert.

Hintergrund für die Anpassung ist der vorgebrachte (und nachvollziehbare) Wunsch der Eigentümer, zwei kleinere Baukörper anstelle eines (bislang vorgesehenen) größeren verwirklichen zu können. In der Folge ist eine Vergrößerung des Baufeldes notwendig, um den landesrechtlich erforderlichen Gebäudeabstand einhalten zu können.

Im Zuge der Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern wurden detaillierte Konzepte ausgearbeitet (Anhang 5), die folgende Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen erforderlich machen:

Das Baufeld wird um einen Meter nach Osten verschoben. Es erfolgt weiterhin eine Ausweitung um 5 Meter nach Westen und um 3 Meter nach Süden –jedoch nur im südwestlichen Bereich des Baufeldes (siehe Anhang 5).

Die Konsequenzen dieser Ergänzung für das weitere Bebauungsplanverfahren sind in Kapitel 12.5 dieser Begründung beschrieben.

Zum Thema Trauf- und Firsthöhe:

Der Anregung wird gefolgt; die zulässigen Höhen werden auf das zulässige Maß wie im benachbarten WA 1 heraufgesetzt (TH 4,00 m, FH 8,00 m).

Ein Belassen der zulässigen Höhen bei den ursprünglichen Maßen hätte – auch vor dem Hintergrund einer möglichen Bebauung mit zwei kleineren Gebäuden – eine nicht zu vertretende Ungleichbehandlung der Einwenderin gegenüber den Bauherren im WA 1 bedeutet.

Die Konsequenzen dieser Ergänzung für das weitere Bebauungsplanverfahren sind in Kapitel 12.5 dieser Begründung beschrieben.

Zum Thema Firstrichtung:

Der Anregung wird gefolgt; für den Bereich des südwestlich erweiterten Baufeldes wird eine Firstrichtung entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung festgesetzt (Nord-Süd-Richtung).

Durch diese Anpassung der Festsetzung wird das städtebauliche Thema der Hofstruktur auch bei einer Realisierung einer Bebauung im erweiterten Baufeld konsequent weiter verfolgt.

Die Konsequenzen dieser Ergänzung für das weitere Bebauungsplanverfahren sind in Kapitel 12.5 dieser Begründung beschrieben.

Zum Thema Erhaltungsgebot:

Der Anregung wird gefolgt; die textliche Festsetzung 8.2 wird wie folgt ergänzt:

“Ersatzpflanzungen können im näheren Umfeld zum bisherigen Standort erfolgen.“

Die Festsetzung der beiden Bäume erfolgt aus Gründen des Naturschutzes und zur Beachtung von Belangen des Ortsbildes. Nach Abgang der Bäume ist es zur Wahrung dieser genannten Belange unerheblich, ob die Ersatzpflanzung exakt am bisherigen Standort oder im näheren Umfeld hierzu vorgenommen wird.

Die Konsequenzen dieser Ergänzung für das weitere Bebauungsplanverfahren sind in Kapitel 12.5 dieser Begründung beschrieben.

12.4. Beteiligung der Behörden

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Benachrichtigung von der Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2008.

Im Folgenden sind die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange einschließlich der abgegebenen Stellungnahmen aufgeführt und soweit erforderlich, mit Ausführungen

der Stadt Burgdorf versehen. Es wurden insgesamt 27 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 2 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover
- Nr. 3 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Zentrale Geschäftsbereiche
- Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- Nr. 5 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 7 GLL Hannover – Amt für Landentwicklung
- Nr. 9 Untere Fuhse
- Nr. 12 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz NLWKN
- Nr. 14 Harzwasserwerke
- Nr. 18 DB Services Immobilien GmbH
- Nr. 20 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 22 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 23 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 24 Stadt Burgwedel
- Nr. 25 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 27 Samtgemeinde Wathlingen

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

- Nr. 10 Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg
- Nr. 11 Abfallwirtschaft Region Hannover
- Nr. 26 Stadt Lehrte

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover:

Das Schreiben vom 10.04.2008 lautet:

„...zu dem Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, weise ich darauf hin, dass für die geplante zentrale Versickerung des Niederschlagswassers von den Grundstücken des Baugebietes WA 1 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei mir einzuholen wäre.

Aus straßenplanerischer Sicht bitte ich darum, die beim gemeinsamen Ortstermin vom 13.02.2008 aufgestellten Anforderungen an die Anbindung des Plangebietes an die K 121 (s. Anlage) zum Gegenstand der Planung zu machen. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 29.11.2007.

Darüber hinaus habe ich zu anderen von mir zu vertretenen Belangen keine weiteren Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Die erwähnte Anlage (Ergebnisse des Ortstermins vom 13.02.2008) lautet:

„...bezüglich der Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße bleibt Folgendes festzuhalten:

- *Einbau einer Querungshilfe mittig in Kreisstraße, Einfassung in F 10, beidseitig Aufstellflächen.*
- *Die Entfernung des Straßenbaumes an der Aufweitungsstelle ist nach Auffassung von Herrn Voß problemlos möglich.*
- *Ausbildung des westlichen Straßenseitenraums als Mulde, keine Gosse, Abtreppung mit Schulter ist ausreichend.*
- *Ausbildung des östlichen Straßenseitenraums mit Entwässerungsrinne und abschließendem Regenablauf (nördl. Einfahrt in das Baugebiet) zu Lasten der Stadt.*
- *2-reihige Gosse und das Hochbord (südlich der Einfahrt in das Baugebiet) bis zum Gossenbestand Richtung Worthstraße zu Lasten der Region.*
- *Aufbringen einer neuen Verschleißdecke AB 0/11 im gesamten Änderungsbereich im Hocheinbau – nur Anschlüsse fräsen.*
- *Anpassung des Geh-/Radweges an das neue Geländenniveau. Herstellung in Asphaltbauweise. 15 cm MG, 8 cm Bitutragschicht 0/22, 3 cm Deckschicht AB 0/5.*
- *Aufstellung Verkehrszeichen 306 und 205 (Anordnung Verkehrsbehörde erforderlich).*
- *Über den hier in dieser Form vorgesehenen Umbau an der K 121 ist mit der Region, Herrn Roloff, eine Vereinbarung zu schließen.“*

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Thema Wasserwirtschaft:

Der wasserwirtschaftliche Hinweis wird von der Stadt Burgdorf zur Kenntnis genommen und beachtet. Für die geplante Versickerung wird eine entsprechende Erlaubnis nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der Region Hannover beantragt.

Zum Thema Straßenplanung:

Die Stadt Burgdorf verweist auf die Ausführungen in Kapitel 12.2 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden; vor Baubeginn wird über die Kosten und die Baudurchführung eine Vereinbarung mit der Region Hannover geschlossen. Die entsprechende Ausführungsplanung wird im Vorfeld mit der Region Hannover abgestimmt; in diesem Zusammenhang sind auch (zumindest teilweise) die am 13.02.2008 gestellten Anforderungen zu sehen.

Eine Übernahme dieser Anforderungen in den Bebauungsplan ist nicht möglich (oder erforderlich), weil sie sich auf Maßnahmen außerhalb des Plangebiets beziehen; über die oben erwähnte Durchführungsvereinbarung im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Beachtung der Anforderungen aber sichergestellt.

Zum Thema Raumordnung:

Der Hinweis über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Das Schreiben vom 07.04.2008 lautet:

„... wir begrüßen, dass Sie unsere Hinweise im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ aufgenommen haben.

Da die Fachgutachter für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen prognostizieren, sind Konflikte aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen nicht zu erwarten.

Aus unserer Sicht bestehen hinsichtlich o.a. Planung keine Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen der Landwirtschaftskammer, insbesondere hinsichtlich der nicht zu erwartenden Konflikte aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen, werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 13 Wasserverband Nordhannover

Das Schreiben mit Datum vom 29.10.2007, eingegangen am 11.03.2008 lautet:

„...die Feuerlöschversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

Zu Punkt 7.3 ist Folgendes anzumerken: Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet des Wasserverbandes Nordhannover. Dem entsprechend erfolgt die Trink- und Feuerlöschversorgung gem. geltender Verbandsordnung durch den Wasserverband Nordhannover.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr. 15 Stadtwerke Burgdorf:

Das Schreiben vom 07.04.2008 lautet:

„...in Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.03.2008 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplanes bestehen.

Wir verweisen auf das Schreiben vom 20.11.2007.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Leitungsauskunft von uns einzuholen. Bestehende Versorgungsleitungen sind, falls erforderlich, zu sichern.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stadt Burgdorf verweist auf die Ausführungen in Kapitel 12.2 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden. Die gegebenen Hinweise zur Baumpflanzung werden bei der Realisierung des Planvorhabens beachtet; das Kapitel 7.3 wird entsprechend ergänzt.

Nr. 16 Deutsche Telekom AG:

Das Schreiben vom 31.03.2008 lautet:

„...zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.11.2007 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

In dem in der Stellungnahme erwähnten Schreiben vom 08.11.2007 werden in erster Linie Hinweise zur erforderlichen frühzeitigen Einbindung in die Ausführungsplanung gegeben. Diese Hinweise werden bei der Realisierung des Planvorhabens beachtet. Die Abteilung Technische Infrastruktur wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

Nr. 17 Kabel Deutschland GmbH:

Das Schreiben vom 13.03.2008 lautet:

„...Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der z.Z. nicht an unser Breitbandkabelnetz angeschlossen ist. Wir bitten um Ihr Verständnis.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; das Kapitel 7.3 wird entsprechend ergänzt.

Nr. 19 Polizeiinspektion Burgdorf:

Das Schreiben vom 02.04.2008 lautet:

„...ich verweise auf meine Stellungnahme vom 20.11.2007. Weitergehende Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgetragen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Stadt Burgdorf verweist auf die Ausführungen in Kapitel 12.2 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie das seinerzeit dementsprechend ergänzte Kapitel 7.4 dieser Begründung.

Nr. 21GLL Hannover – Katasteramt:

Das Schreiben vom 11.03.2008 lautet:

„...durch die Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ an die GLL Hannover hat u.a. auch die Geschäftsstelle der Umlegungsausschüsse der Städte und Gemeinden in der Region Hannover über die Planung Kenntnis genommen.

Dazu möchte ich Ihnen zur Realisierung des Bebauungsplanes eine Verfahrensweise vorstellen, mit der u.a. die Vorfinanzierung der Grundstückskäufe, wie unter 8.3 der Begründung vorgesehen, vermieden wird. Dieses Verfahren wurde und wird in der Region von den Gemeinden Wedemark und Uetze erfolgreich durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist es, Baugebiete zu entwickeln, ohne dass der kommunale Haushalt dadurch mit Kosten belastet wird. Des weiteren sollen Kosten für Verwaltungsaufwand und Steuern soweit wie möglich reduziert bzw. vermieden werden. Zur Information füge ich eine Erläuterung des Verfahrens mit dem Titel „Zeitgemäßer Einsatz der Umlegung“, einen Ablaufplan „Umlegung Plus= kommunales Bauland“ und ein Vertragsbeispiel für einen notariellen Angebotsvertrag bei.

Für Rückfragen zum oben aufgeführten oder auch zu anderen Plangebieten stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Stadt Burgdorf hat sich bewusst für die in Kapitel 8.3. beschriebene Vorgehensweise entschieden und wird diese – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der zwar aufwändigen, aber erfolgreichen Vertragsverhandlungen – auch weiter verfolgen.

12.5.Zusammenfassung der vorgenommenen Anpassungen:

Gegenüber der Entwurfsfassung sind folgende Ergänzungen des Bebauungsplans erfolgt:

Anpassung der überbaubaren Fläche im WA 4:

Die Anpassung ist mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt; sie erfolgt auf deren Anregung hin. Durch die Anpassung sind weder benachbarte Grundeigentümer noch Behörden in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt. Hintergrund für die Anpassung ist der vorgebrachte (und nachvollziehbare) Wunsch der Eigentümer, zwei kleinere Baukörper anstelle eines größeren verwirklichen zu können. In der Folge ist eine Vergrößerung des Baufeldes notwendig, um den landesrechtlich erforderlichen Gebäudeabstand einhalten zu können. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht mit einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche einhergeht. Insofern ergeben sich insbesondere keine Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange (z.B. Eingriffsregelung, Bodenschutz).

Allein der öffentliche Belang des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) könnte theoretisch von der Anpassung des Baufeldes betroffen sein; dies ist hier aber nicht der Fall, weil mit der vorgeschlagenen Anpassung das angestrebte städtebauliche Hofthema als Übergangselement zur Landschaft hin mit zwei kleineren Baukörpern anstelle eines größeren ebenso gut verdeutlicht werden kann (siehe Kapitel 4.1, 4.3 und 5.5 sowie Anhang 5). Es ergeben sich also keine (negativen) Auswirkungen auf das Ortsbild. Insofern war hier der

vorgebrachte private Belang (Berücksichtigung zweier kleinerer Gebäude anstelle eines größeren) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Betroffenheit anderer / weiterer öffentlicher oder privater Belange durch die Anpassung der Festsetzung gemäß der seitens der Eigentümer vorgebrachten Anregung ist nicht ersichtlich.

Anpassung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WA 4:

Die Anpassung ist mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt; sie erfolgt auf deren Anregung hin. Durch die Anpassung sind weder benachbarte Grundeigentümer noch Behörden in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt.

Allein der öffentliche Belang des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) könnte theoretisch durch die Anpassung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen betroffen sein; dies ist hier aber nicht der Fall, weil die Erhöhung so gering ist, dass sie in der Fernwirkung und damit bei der Frage einer gelungenen Einbindung der Siedlung in den Landschaftsraum sowie einer entsprechenden Gestaltung des Übergangs Siedlung – Landschaft keine Rolle spielt. Insofern war hier der vorgebrachte private Belang (Ermöglichung eines Kniestocks) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Betroffenheit anderer / weiterer öffentlicher oder privater Belange durch die Anpassung der Festsetzung gemäß der seitens der Eigentümer vorgebrachten Anregung ist nicht ersichtlich.

Anpassung der Firstrichtung im WA 4:

Die Anpassung ist mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt; sie erfolgt auf deren Anregung hin. Durch die Anpassung sind weder benachbarte Grundeigentümer noch Behörden in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt.

Allein der öffentliche Belang des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) könnte theoretisch durch die Anpassung der Firstrichtung betroffen sein; dies ist hier aber nicht der Fall, weil mit der vorgeschlagenen Anpassung der Firstrichtung das angestrebte städtebauliche Hofthema als Übergangselement zur Landschaft hin ebenso gut verdeutlicht werden kann (siehe Kapitel 4.1, 4.3 und 5.5). Es ergeben sich also keine (negativen) Auswirkungen auf das Ortsbild. Insofern war hier der vorgebrachte private Belang (sinnvolle Stellung der Gebäude) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Betroffenheit anderer / weiterer öffentlicher oder privater Belange durch die Anpassung der Festsetzung gemäß der seitens der Eigentümer vorgebrachten Anregung ist nicht ersichtlich.

Klarstellung des Erhaltungsgebots von Einzelbäumen im WA 4:

Die Klarstellung ist mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt; sie erfolgt auf deren Anregung hin. Durch die Klarstellung sind weder benachbarte Grundeigentümer noch Behörden in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt.

Allein die öffentlichen Belange des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) und des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) könnten theoretisch durch die Ausweitung der Formulierung der Festsetzung 8.2 betroffen sein. Allerdings hat die erweiterte Formulierung in erster Linie klarstellende Bedeutung, da Ersatzpflanzungen für abgängige, als zu erhalten festgesetzte Bäume immer auch in der näheren Umgebung des ursprünglichen Standortes erfolgen können.

Diese Frage des genauen Standortes ist auch nicht für die Belange des Ortsbildes und des Umweltschutzes von Belang, solange die Ersatzpflanzungen nur in irgendeiner Form (erkennbar) im Zusammenhang mit der Hofstelle stehen. Es ergeben sich also keine (negativen) Auswirkungen auf das Ortsbild und den Umweltschutz.

Eine Betroffenheit anderer / weiterer öffentlicher oder privater Belange durch die Klarstellung der Festsetzung gemäß der seitens der Eigentümer vorgebrachten Anregung ist

nicht ersichtlich.

Anpassung der als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen an die Ausbauplanung:

Im Rahmen der Ausbau- / Ausführungsplanung hat sich ergeben, dass in Kurvenbereichen so genannte „Schmiegen“ vorzusehen sind (Eckabrundungen). Diese waren – nicht zuletzt aufgrund der beidseitig der Fahrgasse vorgesehenen großzügigen, von Sichtbeschränkungen freigehaltenen Grünflächenbereichen – bislang noch nicht Gegenstand der Planung.

Die Planfassung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll diese Eckausrundungen enthalten. Hierdurch wird die Verkehrsfläche in der Summe um 21 qm vergrößert, das Nettowohnbauland wird entsprechend verringert. Diese Verschiebungen machen in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebiets weniger als 0,05% aus.

In der Folge ergeben sich weder Auswirkungen für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung noch für Belange des Bodenschutzes. Eine Betroffenheit anderer / weiterer öffentlicher oder privater Belange ist nicht ersichtlich.

Anpassungen in der Pflanzliste (Hinweis 3):

In der Rubrik Bäume bis 25 m Höhe sollen aufgrund einer Anregung der zuständigen Fachabteilung der Stadt Burgdorf für die Grünplanung die Arten „Zitterpappel“ und „Vogelkirsche“ (erneut) in die Pflanzliste aufgenommen werden.

Die Vogelkirsche (*Prunus avium*) ist nach Ansicht der Fachabteilung der Stadt Burgdorf für die Grünplanung ein sehr schöner Blütenbaum, der als Bienenweide und später aufgrund der Kirschen als Vogelnährgehölz für die heimische Tierwelt große Bedeutung hat.

Die Zitterpappel (*Populus tremula*) ist ein heimisches Gehölz, das gerade für Kompensationsflächen sehr wertvoll ist. Der Argumentation der Region Hannover, deren Stellungnahme ursprünglich zur Streichung dieser Art von der Pflanzliste geführt hatte, wird demgegenüber für weniger gewichtig erachtet (Probleme mit der Kronen-Stabilität).

Durch die Anpassung sind weder benachbarte Grundeigentümer noch Behörden in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt. Eine Betroffenheit anderer / weiterer öffentlicher oder privater Belange ist nicht ersichtlich.

Fazit:

Durch die gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommenen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich auch nicht um Änderungen im Sinne des § 4a (3) BauGB (geringfügige Änderungen), sondern um Klarstellungen bzw. um die Umsetzung von Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren.

Sinn der Beteiligungsverfahren ist es (auch), das Abwägungsmaterial für die gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander zu ermitteln. Von erneuten Beteiligungen kann daher abgesehen werden, wenn mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten ist. Einer erneuten Beteiligung bedarf es insbesondere nicht, wenn

- der Entwurf nach Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und
- die Änderungen entweder auf ausdrücklichem Vorschlag Betroffener beruhen,
- die Änderungen auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren oder
- die Änderungen nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

Dies ist hier der Fall: Durch diese Klarstellungen bzw. Umsetzungen von Anregungen werden – wie oben im einzelnen dargelegt – keine neuen / anderen Belange berührt. Folglich ergibt sich auch kein neuer Abwägungsbedarf.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren für die beabsichtigten Anpassungen des Bebauungsplanes würde also zu keinen neuen Ergebnissen führen (können), es würde sich vielmehr um eine bloße Förmlichkeit handeln, welche die vom Gesetz mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange verfolgten Zwecke nicht erbringen könnte.

Eine erneute Offenlage nach § 3 (2) oder § 4a (3) BauGB ist somit nicht erforderlich.

13. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 5-12 mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Worthstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigelegt worden.

Burgdorf,

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am 04.02. bzw. 05.03.2008 (Ergänzungen) ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat z.A.)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 04.02. bzw. 05.03.2008 (Ergänzungen) lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 5-12 mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Worthstraße“ in der Zeit vom 18.03.2008 bis zum 18.04.2008 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am beschlossen.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Zur Erhebung und Bewertung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5-12 „Nördlich Worthstraße“ dargelegt (Teil 2 der Begründung).

Das wichtigste Ergebnis der Umweltprüfung ist die Feststellung, dass für nahezu alle Umweltbelange keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Lediglich für das Schutzgut „Mensch“ wurden erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt, die jedoch durch entsprechende Festsetzungen soweit abgeschwächt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:

Im Beteiligungsverfahren wurden auch Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Im Laufe des Beteiligungsprozesses konnte in enger Zusammenarbeit mit den Betroffenen eine Planung entwickelt werden, die auf die geäußerten Anregungen und Bedenken (flexiblere Bebau- und Nutzbarkeit im WA 4) eingeht und gleichzeitig alle anderen Belange (Umweltschutz, Orts- und Landschaftsbild) berücksichtigt.

Die wichtigsten Stellungnahmen der Behörden befassten sich mit den Themen „Immissionsschutz“, „Umweltbilanzierung“ und „Archäologie“ (siehe Kapitel 12 der Begründung). Sämtliche Anregungen und Hinweise wurden behandelt, indem

- die Emissionen des laufenden und künftigen Bahnbetriebs auf der Strecke Lehrte – Cuxhaven in den Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigt wurden,
- eine Klarstellung des verwendeten Bilanzierungsverfahrens erfolgte und
- eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt wurde bzw. nach Verfügbarkeit der restlichen Flächen abgeschlossen sein wird.

Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

In Kapitel 8.1 der Begründung wurden anderweitige (plankonforme) Planalternativen diskutiert. In Verbindung mit den Ergebnissen der Alternativenprüfung im Umweltbericht (Kapitel 10.4) ergab sich, dass die im Plan getroffenen Festsetzungen öffentliche und private Belange angemessen berücksichtigen und einen in jeder Hinsicht optimalen Kompromiss ermöglichen („genius loci“, wirtschaftliche Umsetzung, viele Synergieeffekte).

Quellen

LANDKREIS HANNOVER (1990): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2006): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 7. neu überarbeitete Auflage, Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

STADT BURGDORF (1994): Landschaftsplan

AMT (2007): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Nördlich Worthstraße“ in Otze (*)

EBELING UMWELTTECHNIK (2007): Geotechnischer Bericht B-Plan „Nördlich Worthstraße“ (*)

TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & CO. KG (2006): Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen im Bereich des Bauleitplangebiets „Nördlich der Worthstraße“ der Stadt Burgdorf, Ortsteil Otze (*)

(*) Diese Unterlagen können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden

Anhang

Anhang 1:

- Kartierung Bestand Biotoptypen
- Planung Biotoptypen

Anhang 2:

- Tabelle „Rechnerische Bilanz“

Anhang 3:

- Plandarstellung „Lärmpegelbereiche“ für das Erdgeschoss, das 1. OG und Dachgeschoss

Anhang 4:

- Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan):

Anhang 5:

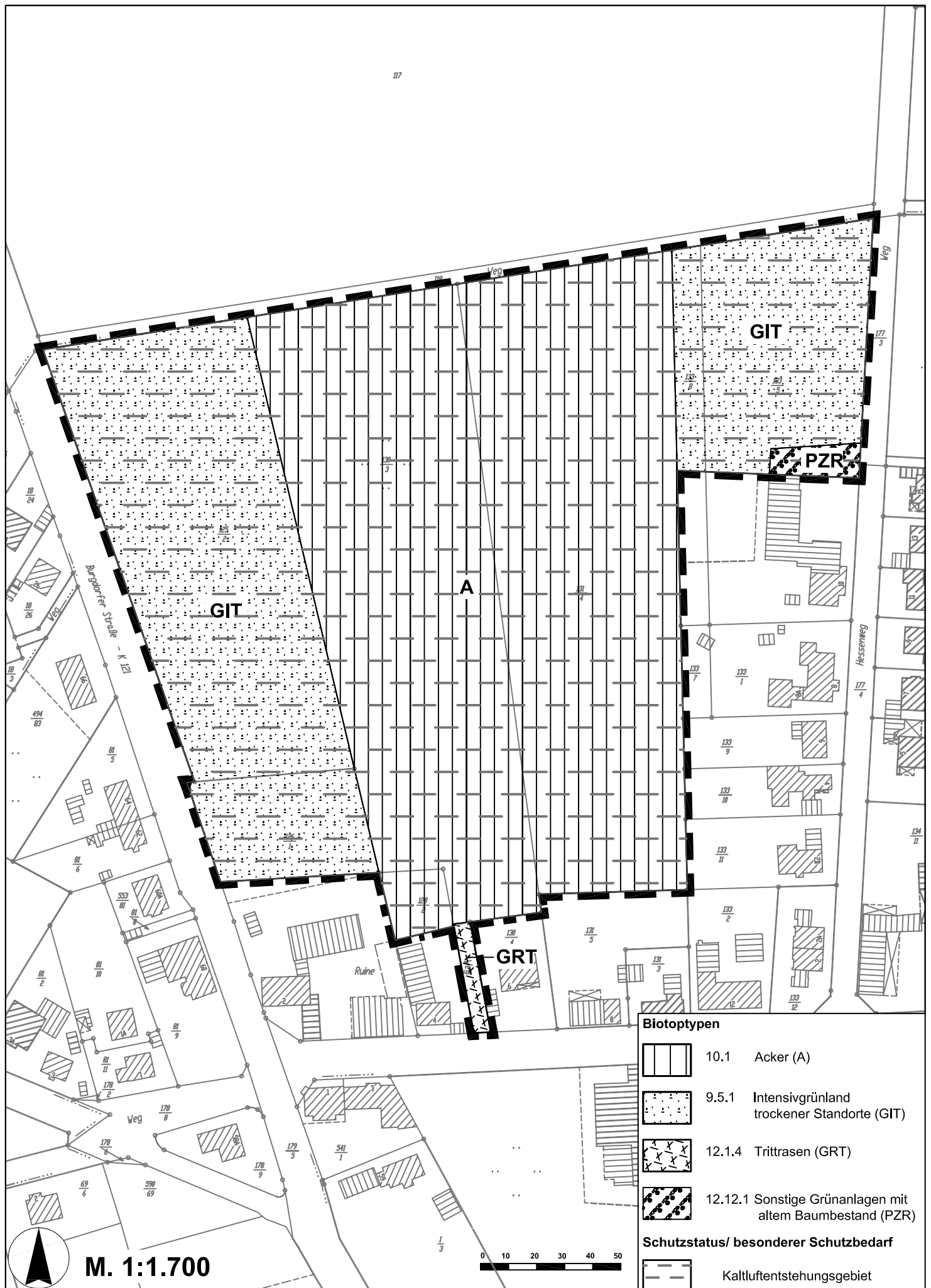
- Städtebauliche Konzepte für das WA 4

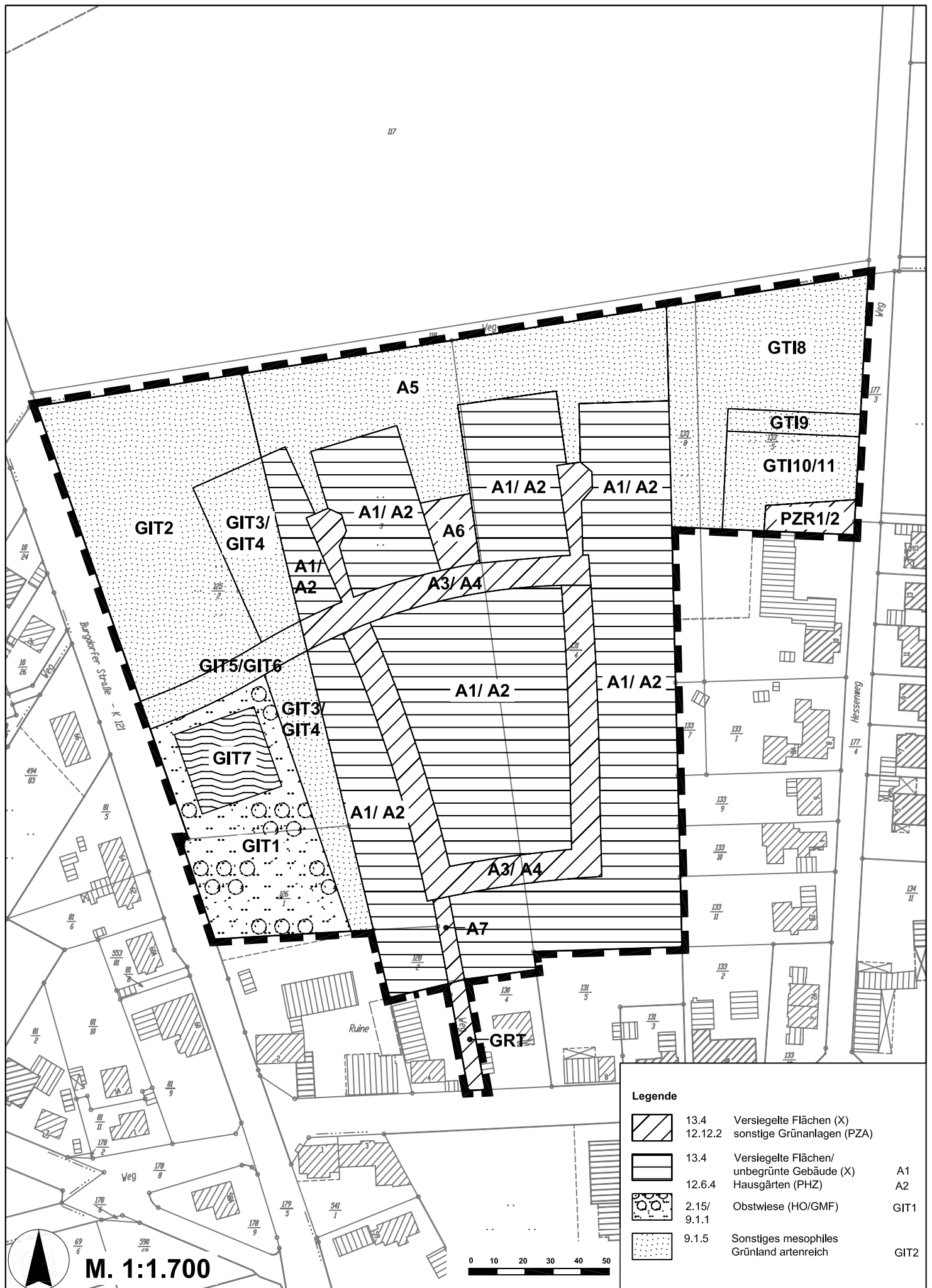
Anhang 6:

- Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (erneute Offenlage):

Anhang 1:

- Kartierung Bestand Biotoptypen
- Planung Biotoptypen





Anhang 2:

- Tabelle „Rechnerische Bilanz“

Tab.: Rechnerische Bilanz				B-Plan Nr. 5-12 "Nördl. Worthstraße"			
				Stand: 04.02.2008			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Ausgleichs-fläche (Planung/ Ausgleich) (vgl. Spalten 8 u. 15 der Tab. B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichs-fläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8
10.1 Acker (A)	29.177	1	29.177	13.4 Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude (X)	10.803	0	0
				12.6.4 Hausgärten (PHZ)	10.627	1	10.627
				12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	2.107	1	2.107
				2.16.1/9.1 Standortgerechte Gehölzanzpflanzung/Mesophiles Grünland (HPG/GMZ)	5.057	3	15.171
				12.12.2 Sonstige Grünanlage o. Altbäume (PZA)	583	2	1.166
9.5.1 Intensivgrünland (GIT)	18.276	2	36.552	2.15/9.1.6 Obstbaumwiese (HO/GMZ)	3.068	3	9.204
				2.16.1/9.1 Standortgerechte Gehölzanzpflanzung/Mesophiles Grünland (HPG/GMZ)	5.657	3	16.971
				13.4 Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude (X)	2.034	0	0
				12.6.4 Hausgärten (PHZ)	2.079	1	2.079
				12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	331	1	331
				12.12.2 Sonstige Grünanlage o. Altbäume (PZA)	900	2	1.800

				9.5.1 Intensivgrün- land (GIT)	3.829	2	7.658
				2.10.2 Strauch- Baumhecke (HFM)	378	3	1.134
12.12.1 Sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR)	347	3	1.041	13.4 Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude (X)	157	0	0
				12.6.3 Hausgarten m. Großbäumen (PHG)	190	2	380
12.1.4 Trittrasen (GRT)	235	1	235	12.12.2 Sonstige Grünanlage o. Alt- bäume (PZA)	235	2	470
Flächenwert der Eingriffs-/				Flächenwert der Eingriffs-/			
Ausgleichsfläche				Ausgleichsfläche			
(Summe: Ist-Zustand)				(Summe: Planung / Ausgleich)			
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder							
≡ < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)							

Anhang 3*:

- A: Plandarstellung „Schallimmissionen“ Straßen- und Schienenverkehr Tag; EG
- B: Plan Plandarstellung „Schallimmissionen“ Straßen- und Schienenverkehr Nacht; EG
- C: Plan Plandarstellung „Schallimmissionen“ Straßen- und Schienenverkehr Nacht;1.OG
- L: Plandarstellung „Lärmpegelbereiche“ für das Erdgeschoss
- M: Plandarstellung „Lärmpegelbereiche“ für das 1. OG
- N: Plandarstellung „Lärmpegelbereiche“ für Dachgeschosse

* Bezeichnung der Anhänge gemäß schalltechnischer Untersuchung



AMT Ingenieurgesellschaft
mbH
Großhorst 15c
30916 Isernhagen
Tel. 05136 - 87 86 20 0
Fax 05136 - 87 86 20 29
Internet: www.schallpegel.de
E-Mail: info@amt-ig.de

Anhang A

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf
Bergstraße 6
31300 Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Nördliche Worthstraße" in Otze

Schallimmissionen durch den Straßen- und
Schienenverkehr

Immissionsraster Tag gemäß RLS90 und Schall 03

Rasterhöhe = 1,6 Meter

Rasterauflösung 5 m X 5 m

Beurteilungszeitraum:
Tag (6 Uhr - 22 Uhr)

	> -99.0 dB(A)		Punktquelle
	> 35.0 dB(A)		Flächenquelle
	> 40.0 dB(A)		Straße
	> 45.0 dB(A)		Schiene
	> 50.0 dB(A)		Haus
	> 55.0 dB(A)		Schirm
	> 60.0 dB(A)		Höhenpunkt
	> 65.0 dB(A)		Höhenlinie
	> 70.0 dB(A)		Immissionspunkt
	> 75.0 dB(A)		Rechengebiet
	> 80.0 dB(A)		
	> 85.0 dB(A)		

Datei: burgdorf otze 20.08.2007.cna, Isernhagen

Datum: 17.10.07

Massstab 1 : 2000

Programm: CadnaA, Datakustik GmbH, München



AMT Ingenieurgesellschaft
mbH
Großhorst 15c
30916 Isernhagen
Tel. 05136 - 87 86 20 0
Fax 05136 - 87 86 20 29
Internet: www.schallpegel.de
E-Mail: info@amt-ig.de

Anhang B

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf
Bergstraße 6
31300 Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Nördliche Worthstraße" in Otze

Schallimmissionen durch den Straßen- und
Schienenverkehr

Immissionsraster Nacht gemäß RLS90 und Schall03

Rasterhöhe = 1,6 Meter

Rasterauflösung 5 m X 5 m

Beurteilungszeitraum:
Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)

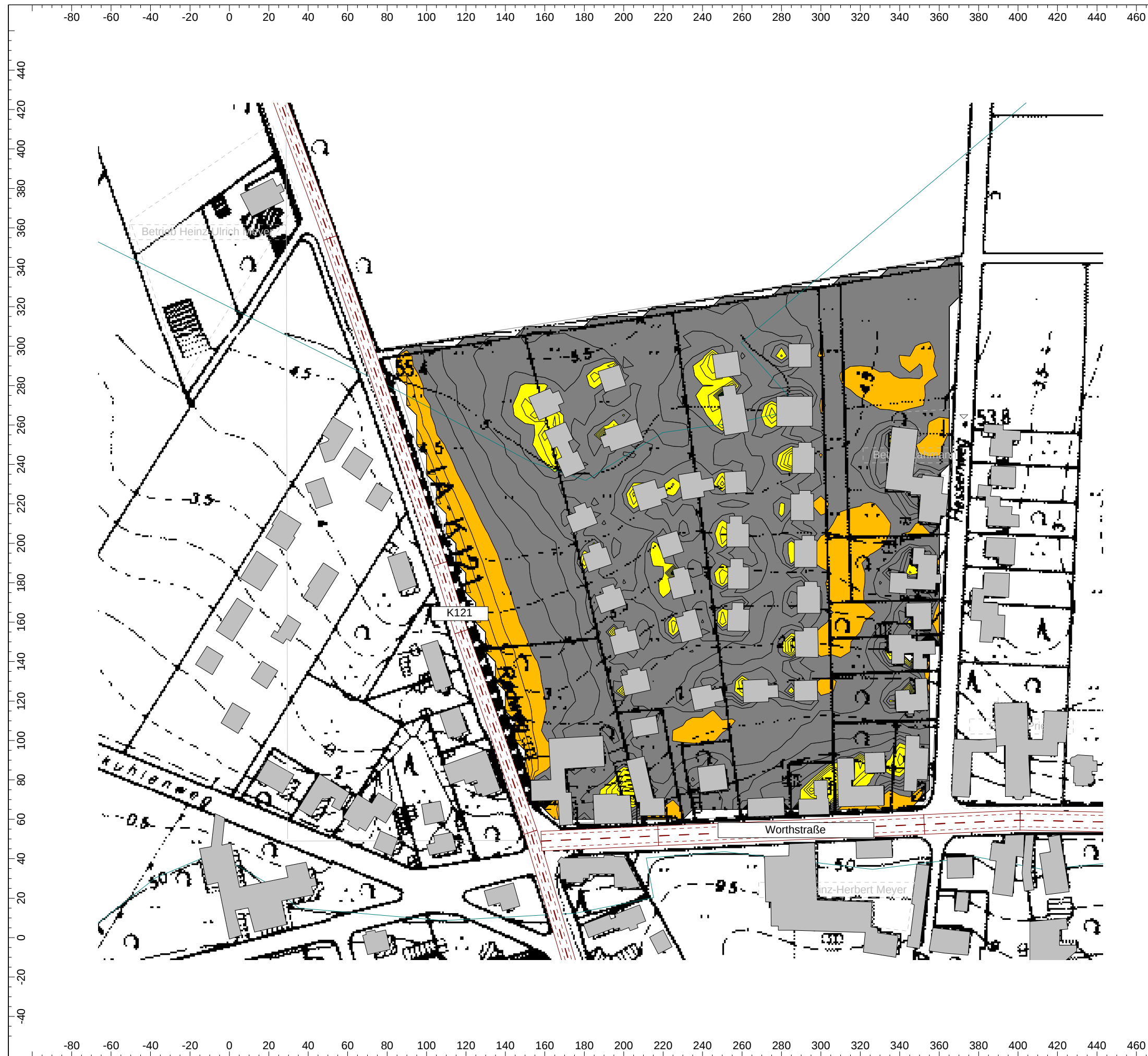
> -99.0 dB(A) > 35.0 dB(A) > 40.0 dB(A) > 45.0 dB(A) > 50.0 dB(A) > 55.0 dB(A) > 60.0 dB(A) > 65.0 dB(A) > 70.0 dB(A) > 75.0 dB(A) > 80.0 dB(A) > 85.0 dB(A)	+ Punktquelle Flächenquelle Straße Schiene Haus Schirm △ Höhenpunkt — Höhenlinie ⊗ Immissionspunkt Rechengebiet
--	---

Datei: burgdorf otze 20.08.2007.cna, Isernhagen

Datum: 17.10.07

Massstab 1 : 2000

Programm: CadnaA, Datakustik GmbH, München



AMT Ingenieurgesellschaft
mbH
Großhorst 15c
30916 Isernhagen
Tel. 05136 - 87 86 20 0
Fax 05136 - 87 86 20 29
Internet: www.schallpegel.de
E-Mail: info@amt-ig.de

Anhang C

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf
Bergstraße 6
31300 Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Nördliche Worthstraße" in Otze

Schallimmissionen durch den Straßen- und
Schienenverkehr

Immissionsraster Nacht gemäß RLS90 und Schall03

Rasterhöhe = 5 Meter

Rasterauflösung 5 m X 5 m

Beurteilungszeitraum:
Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)

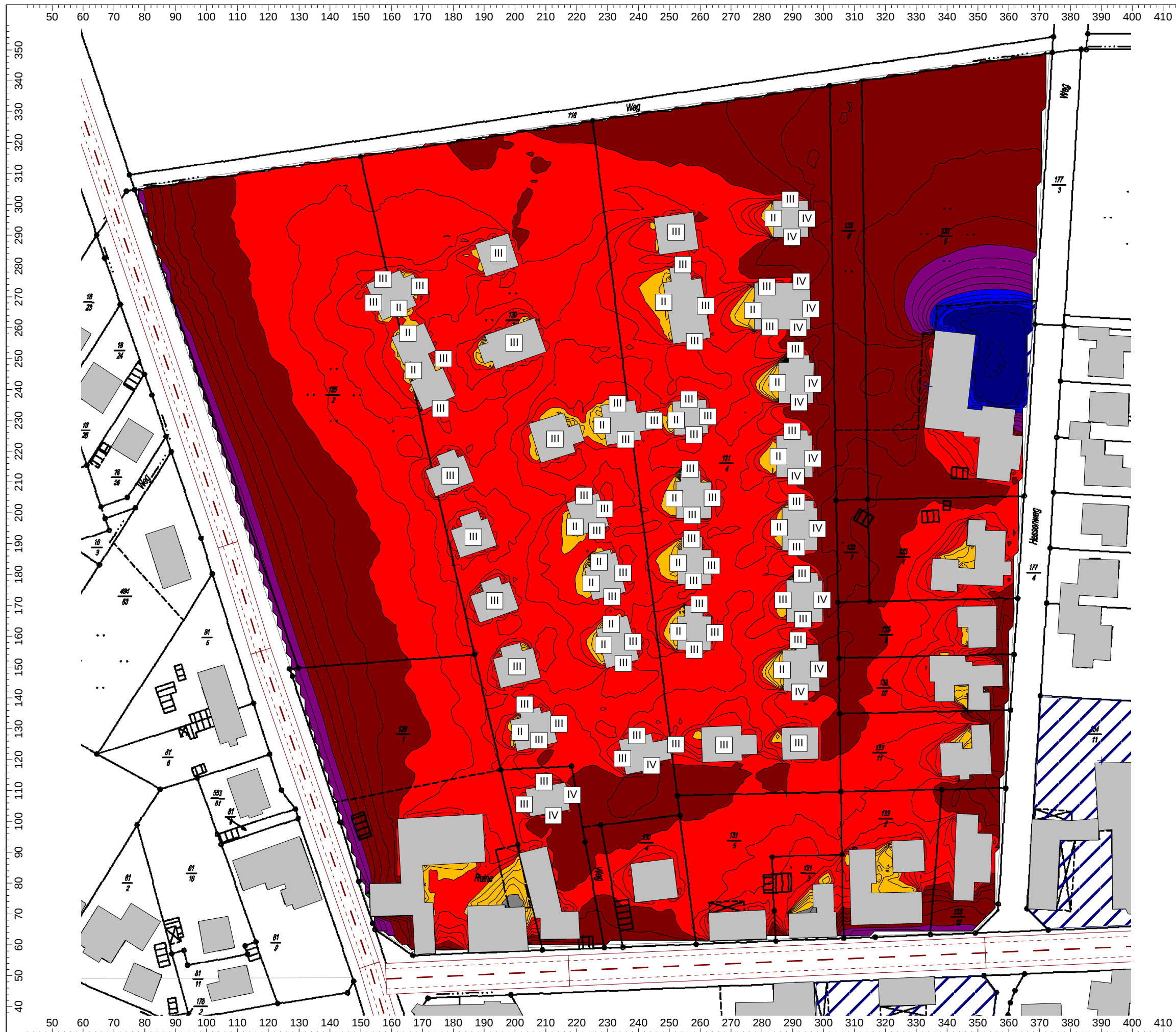
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">> -99.0 dB(A)> 35.0 dB(A)> 40.0 dB(A)> 45.0 dB(A)> 50.0 dB(A)> 55.0 dB(A)> 60.0 dB(A)> 65.0 dB(A)> 70.0 dB(A)> 75.0 dB(A)> 80.0 dB(A)> 85.0 dB(A) | <ul style="list-style-type: none">+ PunktquelleFlächenquelleStraßeSchieneHausSchirm△ Höhenpunkt— Höhenlinie⊗ ImmissionspunktRechengebiet |
|--|---|

Datei: burgdorf otze 20.08.2007.cna, Isernhagen

Datum: 17.10.07

Massstab 1 : 2000

Programm: CadnaA, Datakustik GmbH, München



AMT Ingenieurgesellschaft
mbH
Großhorst 15c
30916 Isernhagen
Tel. 05136 - 87 86 20 0
Fax 05136 - 87 86 20 29
Internet: www.schallpegel.de
E-Mail: info@amt-ig.de

Anhang L

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf
Bergstraße 6
31300 Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Nördliche Worthstraße" in Otze

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche gemäß
DIN 4109

Rasterhöhe = 1,6 Meter

Rasterauflösung 1,5 m X 1,5 m

Hinweise:

Die dargestellten Schriftfelder an den
Wohngebäuden beinhalten den
entsprechenden Lärmpegelbereich
es ergeben sich Lärmpegelbereiche
von II bis IV an den Fassaden der Gebäude.

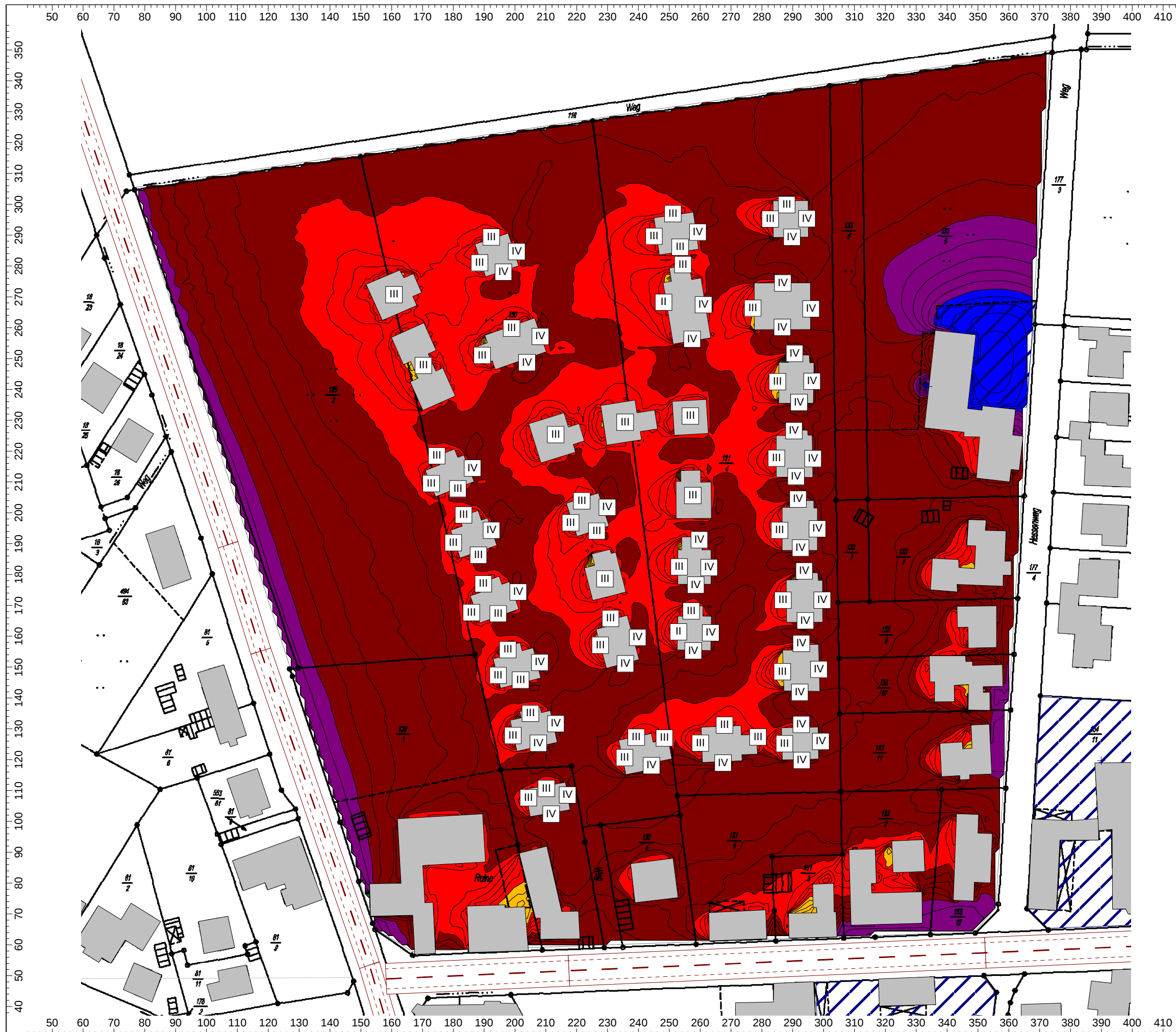
	> -99.0 dB(A)		Punktquelle
	> 35.0 dB(A)		Flächenquelle
	> 40.0 dB(A)		Straße
	> 45.0 dB(A)		Haus
	> 50.0 dB(A)		Höhenlinie
	> 55.0 dB(A)		Rechengebiet
	> 60.0 dB(A)		
	> 65.0 dB(A)		
	> 70.0 dB(A)		
	> 75.0 dB(A)		
	> 80.0 dB(A)		
	> 85.0 dB(A)		

Datei: burgdorf otze 4109 1,6m.cna, Isernhagen

Datum: 17.10.07

Massstab 1 : 1250

Programm: CadnaA, Datakustik GmbH, München



AMT Ingenieurgesellschaft
mbH
Großhorst 15c
30916 Isernhagen
Tel. 05136 - 87 86 20 0
Fax 05136 - 87 86 20 29
Internet: www.schallpegel.de
E-Mail: info@amt-ig.de

Anhang M

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf
Bergstraße 6
31300 Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Nördliche Worthstraße" in Otze

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche gemäß
DIN 4109

Rasterhöhe = 5 Meter

Rasterauflösung 1,5 m X 1,5 m

Hinweise:

Die dargestellten Schriftfelder an den
Wohngebäuden beinhalten den
entsprechenden Lärmpegelbereich
es ergeben sich Lärmpegelbereiche
von II bis IV an den Fassaden der Gebäude.

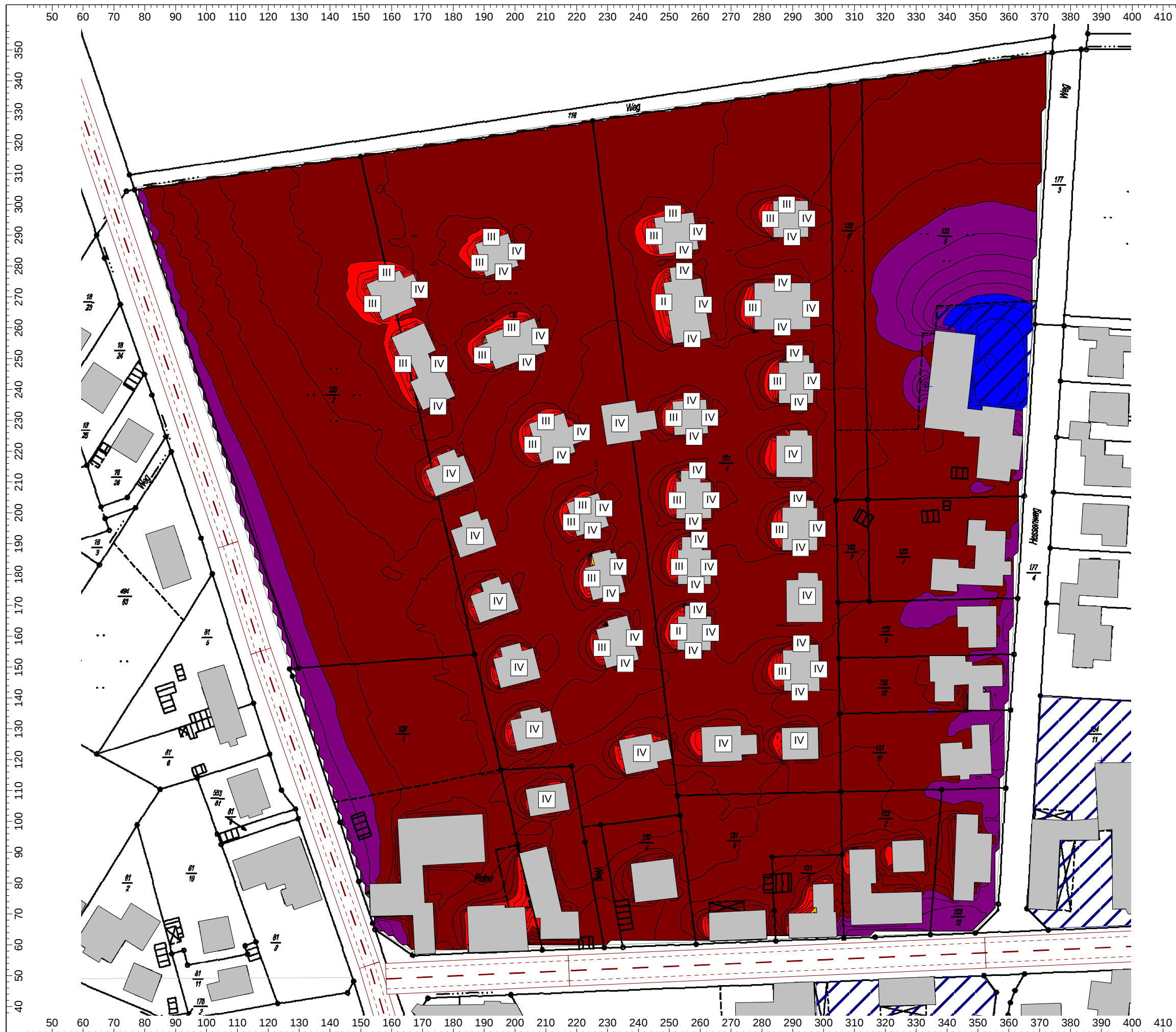
	> -99.0 dB(A)		Punktquelle
	> 35.0 dB(A)		Flächenquelle
	> 40.0 dB(A)		Straße
	> 45.0 dB(A)		Haus
	> 50.0 dB(A)		Höhenlinie
	> 55.0 dB(A)		Rechengebiet
	> 60.0 dB(A)		
	> 65.0 dB(A)		
	> 70.0 dB(A)		
	> 75.0 dB(A)		
	> 80.0 dB(A)		
	> 85.0 dB(A)		

Datei: burgdorf otze 4109 1,6m.cna, Isernhagen

Datum: 17.10.07

Massstab 1 : 1250

Programm: CadnaA, Datakustik GmbH, München



AMT Ingenieurgesellschaft
mbH
Großhorst 15c
30916 Isernhagen
Tel. 05136 - 87 86 20 0
Fax 05136 - 87 86 20 29
Internet: www.schallpegel.de
E-Mail: info@amt-ig.de

Anhang N

Auftraggeber:
Stadt Burgdorf
Bergstraße 6
31300 Burgdorf

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Nördliche Worthstraße" in Otze

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche gemäß
DIN 4109

Rasterhöhe = 8 Meter

Rasterauflösung 1,5 m X 1,5 m

Hinweise:

Die dargestellten Schriftfelder an den
Wohngebäuden beinhalten den
entsprechenden Lärmpegelbereich
es ergeben sich Lärmpegelbereiche
von II bis IV an den Fassaden der Gebäude.

	> -99.0 dB(A)		Punktquelle
	> 35.0 dB(A)		Flächenquelle
	> 40.0 dB(A)		Straße
	> 45.0 dB(A)		Haus
	> 50.0 dB(A)		Höhenlinie
	> 55.0 dB(A)		Rechengebiet
	> 60.0 dB(A)		
	> 65.0 dB(A)		
	> 70.0 dB(A)		
	> 75.0 dB(A)		
	> 80.0 dB(A)		
	> 85.0 dB(A)		

Datei: burgdorf otze 4109 8m.cna, Isernhagen

Datum: 17.10.07

Massstab 1 : 1250

Programm: CadnaA, Datakustik GmbH, München

Anhang 4:

- Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan):

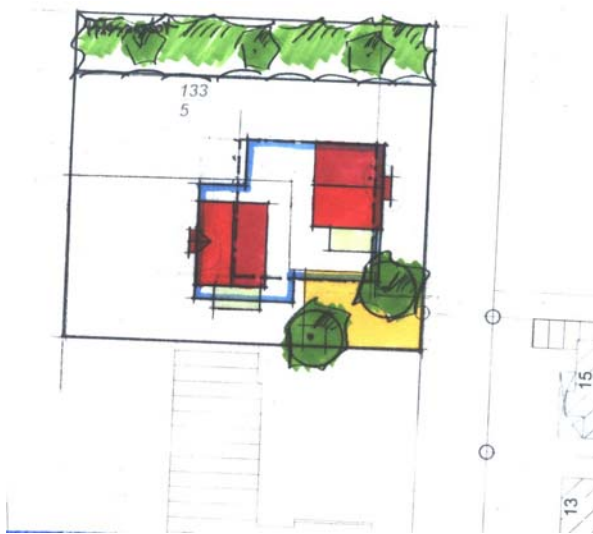
„... Allgemein gilt der Grundsatz, dass Darstellungen des Flächennutzungsplans ... konkreter ausgestaltet ... werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich unberührt lassen.“ (ERNST /ZINKAHN /BIELENBERG/ KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH – KOMMENTAR; 85. ERGÄNZUNGLIEFERUNG, MÜNCHEN 2007, § 8 (2) BauGB, Rn 10)

„... Deswegen kann aus einer **gemischten Baufläche** unter Umständen sogar – teilweise – ein **allgemeines Wohngebiet** entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans damit nicht aufgegeben wird...“ (ebd., Rn 11)

„...Wird aus einem im Flächennutzungsplan als **landwirtschaftliche Fläche** dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein **reines Wohngebiet** ausgewiesen, so ist für die Frage des „Entwickelns“ ... die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend... Handelt es sich lediglich um „Randflächen“ kann noch von einem „Entwickeln“ ausgegangen werden...“ (ebd., Rn 9)

Anhang 5:

- Städtebauliche Konzepte für das WA 4: Zwei kleinere Baukörper alternativ zu einem (bislang vorgesehenen) größeren.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Anhang 6:

- Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (erneute Offenlage):

„ Eine erneute Beteiligung – entweder in der Form der erneuten Auslegung, ggf. mit Beschränkung auf die Änderungen oder Ergänzungen, oder in der Form der individuellen Beteiligung Betroffener – ist nicht bei jeder Planänderung nach Offenlage erforderlich...“
(ERNST /ZINKAHN /BIELENBERG/ KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH – KOMMENTAR; 85. ERGÄNZUNGLIEFERUNG, MÜNCHEN 2007, § 8 (2) BauGB, Rn 21a)

„ Von erneuten Beteiligungen kann ... insgesamt abgesehen werden, wenn mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten ist. Einer erneuten Beteiligung bedarf es nicht, wenn der Entwurf nach Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die entweder auf ausdrücklichem Vorschlag Betroffener beruhen, auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren, oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten)...“ (ebd., Rn 30)

„ Das BverwG hat ... festgestellt, dass ein Bebauungsplan nicht deshalb nichtig ist, weil er nach öffentlicher Auslegung eines Entwurfes ohne erneutes Beteiligungsverfahren in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die entweder auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen oder nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten. Das Gericht hat diese Entscheidung damit begründet, dass die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kein Verfahren sei, „das um seiner selbst willen zu betreiben ist“...“

Entsprechendes gilt, wenn die Gemeinde ... einem Vorschlag des davon betroffenen und zur Frage der Maßfestsetzung schon vorher beteiligten Grundstückseigentümers entspricht und wenn darüber hinaus diese Änderung weder auf andere Grundstücke ... nachteilige Auswirkungen hat, noch Behörden (Träger öffentlicher Belange) in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt. In einer solchen Fallgestaltung wäre ein erneutes Verfahren, in welchem dem Eigentümer und den Behörden (Trägern öffentlicher Belange) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben würde, „eine bloße Förmlichkeit, die für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes i. S. der mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom Gesetz verfolgten Zwecke nicht erbringen könnte.“...

Entspricht die Änderung eines Bebauungsplans, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, einem Vorschlag des davon betroffenen Grundeigentümers, muss dieser nicht nochmals angehört werden...“ (ebd., Rn 21b)