

30.01.2023

# Begründung zur Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1. GEGENSTAND DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH / PLANUNGSZIEL .....	3
1.2. BESTANDSÜBERBLICK .....	4
1.3. PLANUNGSANLASS .....	5
<b>2. RECHTSGRUNDLAGEN, PLANERISCHE VORGABEN UND WEITERE     PLANUNGSPARAMETER.....</b>	<b>6</b>
2.1. RECHTSGRUNDLAGEN .....	6
2.2. PLANVERFAHREN.....	6
2.3. PLANERISCHE VORGABEN UND WEITERE PLANUNGSPARAMETER.....	7
2.3.1. Regionalplanung.....	7
2.3.2. Flächennutzungsplan .....	7
2.3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	8
2.3.4. Natur und Landschaft.....	8
2.3.5. Artenschutz .....	8
2.3.6. Verkehrsanbindung, Nahversorgung .....	8
2.3.7. Immissionen .....	9
2.3.8. Altlasten / Kampfmittel .....	9
2.3.9. Bodenverhältnisse .....	9
2.3.10. Klimaschutz.....	9
<b>3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>11</b>
<b>4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>13</b>
4.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
4.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.1.3. Bauweise und höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten.....	17
4.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....	17
4.1.5. Anschluss an die Verkehrsflächen .....	19
4.1.6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser .....	19
4.1.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	20
4.1.8. Immissionsschutz .....	20
4.2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	22
4.2.1. Dachgestaltung .....	22
4.2.2. Freiflächengestaltung .....	23
4.2.3. Entwässerung .....	23

4.2.4. Einfriedungen.....	23
4.3. FLÄCHENGRÖßEN .....	23
<b>5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG DER BELANGE.....</b>	<b>24</b>
5.1. WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG / VERKEHR / IMMISSIONSSCHUTZ .....	24
5.2. KLIMASCHUTZ / ANPASSUNG AN DIE KLIMAFOLGEN .....	25
5.3. WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ) / BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	25
5.4. FAZIT .....	26
<b>TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>27</b>
<b>6. VERFAHREN .....</b>	<b>27</b>
6.1. ALLGEMEINES .....	27
6.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	27
6.3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN.....	27
6.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG .....	38
6.5. BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN.....	38
<b>7. VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>39</b>
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>40</b>

# Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

## 1. Gegenstand der Planung

### 1.1. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich / Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Burgdorfer Ortsteils Schillerslage und hat eine Größe von 0,8 ha.

Es wird begrenzt

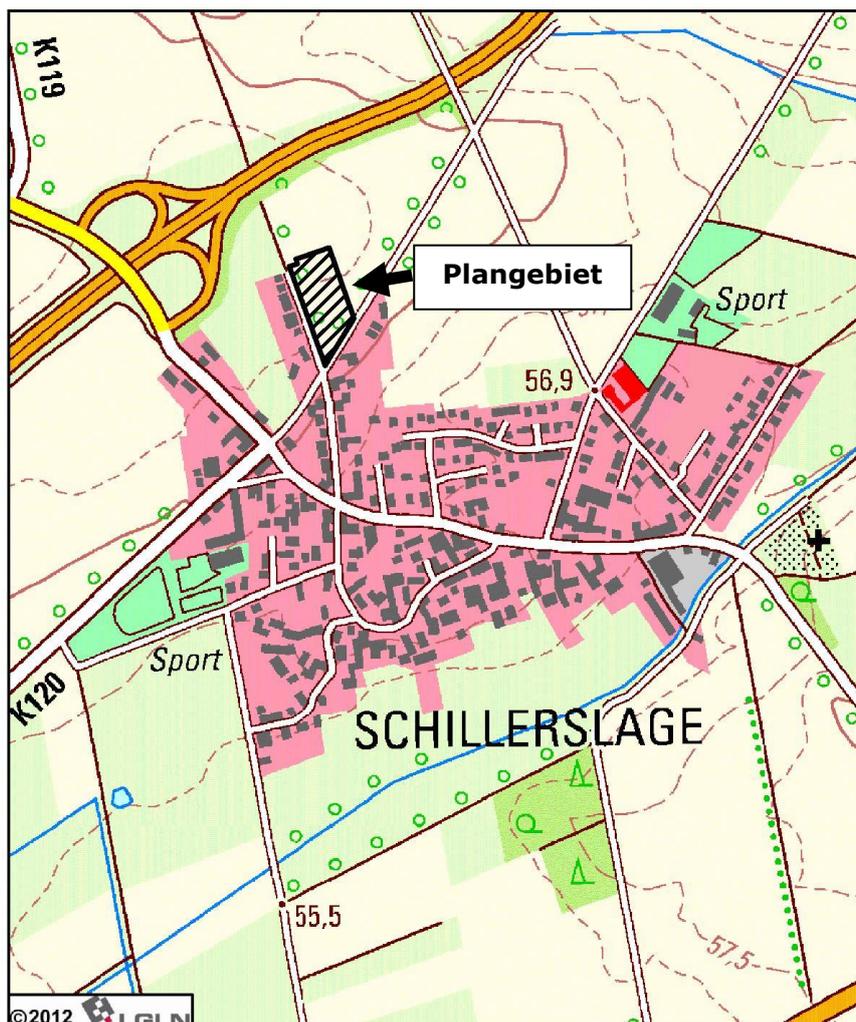
- im Südosten von der Zollstraße (ehem. B3),
- im Südwesten vom Hornweg,
- im Nordwesten und Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die ihrerseits nördlich von der B3 begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des folgenden Flurstücks:

- Flurstück Nr. 203/1, Flur 2, Gemarkung Schillerslage.

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Planung ist die Abrundung des Ortsteils Schillerslages in diesem Bereich mittels Wohnbebauung bei bestmöglicher Ausnutzung bereits bestehender Erschließungsstruktur (künftig geplante beidseitige Bebauung des bislang einseitig bebauten Hornwegs).



## 1.2. Bestandsüberblick



Überblick aus südlicher Richtung: Das Plangebiet (gelb umrandet) rundet die Ortslage von Schillerslage im Nordosten ab.



Straßenraum: Der Hornweg ist bislang nur auf einer Seite bebaut.



Blick auf die bestehende Bebauung am Hornweg

### 1.3. Planungsanlass

Die Stadt Burgdorf erfährt seit einigen Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Frühere Statistiken, die eine Stagnation oder Schrumpfung der Stadt prognostiziert haben, wurden überarbeitet, so dass für die Stadt Burgdorf nun ein Bevölkerungswachstum vorausgesagt wird. Während die Region Hannover 2012 noch von einem leichten Bevölkerungswachstum um 0,3 % bis 2020 ausging, wurden die Daten bereits 2014 nach oben auf ein Bevölkerungswachstum von 1,0 % korrigiert. Die aktuelle Prognose aus dem Jahr 2019 sieht mittlerweile ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2029 in Höhe von 2,6% vor.

In der Folge kommt auch das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 1.000 neue Wohneinheiten in Burgdorf benötigt werden, davon 430 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment.

Alleine im Rahmen der Innentwicklung lässt sich eine solche Entwicklung nicht realisieren:

Zwar versucht die Stadt Burgdorf seit Jahren, Nachverdichtungspotentiale zu aktivieren und größere Brachflächen oder untergenutzte Flächen einer Siedlungsentwicklung zuzuführen. Es hat sich aber vielfach gezeigt, dass die Entwicklung entsprechender Flächen häufig mit Komplikationen behaftet ist.

Diese beziehen sich z.B. auf eine ungünstige Immissionssituation (aufgrund der Nähe zur Bahn) oder auf bestehende Altlasten, die zunächst aufwendig saniert werden müssen (z.B. aktuelle Bebauungspläne „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“, oder „Heidenelke“).

Auch identifizierte Baulücken aus dem bestehenden Baulückenkataster der Stadt Burgdorf können häufig nicht einer Bebauung zugeführt werden, weil die bestehenden Eigentümer keine Veräußerungsabsicht haben.



Beispiel Raiffeisengelände: Bahnlärm



Beispiel Eseringer Straße: Altlasten

Trotz des gegenwärtigen eingetrübten wirtschaftlichen Umfelds besteht aufgrund der günstigen Standortfaktoren Burgdorfs nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnraum allgemein und an Grundstücken für Einfamilienhäuser im Besonderen. Der aktuelle Fortschritt bei der Vermarktung des neuen Baugebiets „Ehlershäuser Weg“ in Ramlingen-Ehlershausen belegt, dass die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken immer noch sehr hoch ist.

Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den Anstrengungen der Stadt Burgdorf, die Innentwicklung voranzutreiben, auch solche Flächen entwickelt werden müssen, die an den bestehenden Siedlungskörper der Stadt Burgdorf angrenzen.

Hier liegt der Schwerpunkt im Wesentlichen in der Kernstadt Burgdorfs (Burgdorf Nord-West und Burgdorf-Südost) sowie eingeschränkt auch in den Ortsteilen Ehlershausen und Otze (aufgrund der regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsfunktion „Wohnen“).

Gleichwohl sollen im Einzelfall auch Abrundungen in den anderen Ortsteilen vorgenommen werden, insbesondere dann, wenn eine solche Abrundung z.B. aufgrund einer bereits vorhandenen Erschließung sinnvoll ist.

Dies ist auch in Schillerslage am Hornweg der Fall: Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende Ortslage abgerundet werden, indem am bislang einseitig angebauten Hornweg die Bebauung auf der anderen Straßenseite mit einer Gebäudezeile einschließlich möglicher Hinterliegerbebauung ergänzt wird. Konkret ist eine lockere Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgesehen, was der Bebauung im engeren Umfeld entspricht. Aber auch die weitere Umgebung ist – abgesehen von bestehenden Hofstellen – wenig verdichtet und kleinteilig geprägt.

## **2. Rechtsgrundlagen, planerische Vorgaben und weitere Planungsparameter**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV, Verkehrslärmverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I, S. 2269).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).

### **2.2. Planverfahren**

- A) Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt:  
Die zulässige Grundfläche beträgt in diesem Bebauungsplan aufgrund der Größe des Baulands in Höhe von unter 8.000 qm und der zulässigen GRZ in Höhe von 0,20 bzw. 0,25 insgesamt unter 2.000 qm und liegt somit deutlich unter dem Wert von 10.000 qm.
  - B) Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet:  
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet WA fest. Dieses dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen“ und erfüllt somit insbesondere vor dem Hintergrund der Einschränkungen bestimmter Nutzungsarten die Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB (ausführlich siehe Kapitel 4.1.1).
  - C) Die Flächen des Bebauungsplans schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an:  
Das Plangebiet wird an zwei Seiten von bestehender Bebauung begrenzt (am Hornweg und an der Zollstraße).
- Die Voraussetzungen nach § 13b Satz1 BauGB sind somit erfüllt.
- Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 13b BauGB i.V.m.§ 13a

Abs.1 Satz 4 BauGB).

- Es werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt (§ 13b BauGB i.V.m.§ 13a Abs.1 Satz 5 BauGB).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13b BauGB i.V.m.§ 13a Abs.1 Satz 5 BauGB).
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.2019 gefasst; aufgrund der Neufassung des §13b BauGB wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 15.11.2022 gefasst. Der Satzungsbeschluss erfolgte .....(*Datum muss vor dem 31.12.2024 liegen; wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt*) (§ 13b Satz 2 BauGB)

Aufgrund der Einhaltung dieser Bedingungen wird die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB ermöglicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB (keine frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB); die Verfahrensschritte wurden hier aber dennoch durchgeführt.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgten auf Basis des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 10.12.2019. Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss am 15. November 2022 wurden diese nicht wiederholt, da sie gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr.2 BauGB bereits erfolgt sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten weiterhin die Bestimmungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht).

## **2.3. Planerische Vorgaben und weitere Planungsparameter**

### **2.3.1. Regionalplanung**

Gemäß RROP 2016 ist der Ortsteil Schillerslage auf die Eigenentwicklung beschränkt. Für die Eigenentwicklung gilt die so genannte 5%-Regel, d.h. ausgehend von der bestehenden Siedlungsfläche in Schillerslage (384.050 qm) darf eine Erweiterung der Siedlungsfläche maximal 5%-Punkte der bestehenden Siedlungsfläche betragen (19.203 qm).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp unter 8.000 qm. Die Vorgaben der Regionalplanung sind somit eingehalten.

Konflikte mit weiteren regionalplanerischen Vorgaben sind der Stadt nicht bekannt.

### **2.3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt die Flächen im Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Bebauungsplan soll gemäß §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird daher im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

### **2.3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung sieht das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burgdorf ISEK 2020 insgesamt drei mögliche Entwicklungsflächen vor, von denen eine (Baugebiet „Flachsfeld“) bereits realisiert ist und die beiden anderen als Alternativen zueinander gedacht sind (Baugebiete „Hornacker“ und „Buchweizenfeld“).

Die Flächen des Plangebiets („Hornweg“) sind im ISEK zwar nicht aufgeführt. Die beabsichtigte kleinteilige Entwicklung in diesem Bereich durch Abrundung des Ortsteils Schillerslage mittels Wohnbebauung bei bestmöglicher Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsstruktur (künftig geplante beidseitige Bebauung des bislang einseitig bebauten Hornwegs) steht nach Ansicht der Stadt Burgdorf aber nicht im fundamentalen Widerspruch zum ISEK, da sich das ISEK auf eine größere Maßstabsebene bezieht und zudem die beiden verbliebenden Alternativflächen „Hornacker“ und „Buchweizenfeld“ für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen.

### **2.3.4. Natur und Landschaft**

Zwar gelten gemäß §13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren Eingriffe in den Naturhaushalt als erfolgt und zulässig.

Gleichwohl sind die entsprechenden Belange in die Abwägung einzustellen.

Aus diesem Grund erfolgte für die Flächen des Plangebiets zunächst ein Abgleich mit den Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung).

Im Ergebnis sind im Hinblick auf die Untersuchungen und Zielaussagen in Bezug auf Natur und Landschaft keine Konflikte zu erwarten.

### **2.3.5. Artenschutz**

Für die Fläche des Plangebiets wurde eine artenschutzfachliche Prüfung vorgenommen (Stand August 2020, siehe Anlage 2). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Durch das geplante Bauvorhaben „Hornweg“ werden keine örtlichen Vogelvorkommen beeinträchtigt, weder individuell (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Ein Verstoß gegen die sog. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist auszuschließen. Folglich werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich.“

### **2.3.6. Verkehrsanbindung, Nahversorgung**

Im Ortsteil Schillerslage bestehen keine Nahversorgungsmöglichkeiten. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit (E-Center Weserstraße) befindet sich vom Plangebiet 2.000 Meter weit entfernt (Laufstrecke).

Schulen sind in Schillerslage nicht vorhanden.

Der Ortsteil Schillerslage ist über die RegioBus-Linien 636 und 639 an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Engenser Straße“ ist ca. 250 Meter (Laufstrecke) entfernt. Die Busse der Linie 639 verkehren überwiegend in einem unregelmäßigen Stundentakt, der zur Hauptverkehrszeit verstärkt (ebenfalls unregelmäßig) und durch einzelne Fahrten der Linie 636 überlagert wird.

Der Mindestbedienstungsstandard der Region Hannover wird aber nicht erfüllt.

### **2.3.7. Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße B3. Eine ältere schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2004 hat für das Plangebiet ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ tagsüber eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden sie im größten Teil des Plangebiets eingehalten, lediglich in den nördlichen Bereichen ist mit Überschreitungen bis zu 3 dB(A) zu rechnen.

Um die Aussagen aus dem Jahr 2004 zu überprüfen, wurde ein neues Gutachten erstellt (Auszüge siehe Anlage 4).

Dieses stellt fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ in Bezug auf den Verkehrslärm mehr oder weniger deutlich überschritten werden. Es ist daher eine sorgfältige Abwägung des Belangs der Wohnruhe mit anderen Belangen vorzunehmen, und es sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen zu treffen.

In Bezug auf den Gewerbelärm (Windkraftanlagen) werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten.

### **2.3.8. Altlasten / Kampfmittel**

Altlastenverdachtsflächen oder gar bestätigte Altlasten sind der Stadt Burgdorf nicht bekannt.

Hinsichtlich möglicher Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst nach entsprechender Luftbildauswertung mit Schreiben vom 25.08.2020 mit, dass kein Handlungsbedarf besteht.

### **2.3.9. Bodenverhältnisse**

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse sind:

- Hauptbodenarten sind neben Mutterboden Geschiebedecksand / Glazifluviatilsand und Geschiebelehm.
- Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist überwiegend nicht oder nur mittels Sickerschächten möglich. Lediglich entlang der östlichen Grenze des Gebiets sind gute Versickerungseigenschaften gegeben.
- Aufgrund inhomogener Boden- und Grundwasserverhältnisse sollte für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Gründungsgutachten erstellt werden. Es ist überwiegend mit erforderlichem Bodenaustausch sowie mit erforderlichen Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser zu rechnen.

Das Gutachten ist in Auszügen als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt. Das vollständige Gutachten mit dokumentiertem Schichtenverzeichnis, den einzelnen Bodenprofilen und dargestellten Körnungslinien kann bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

### **2.3.10. Klimaschutz**

Belange des Klimaschutzes umfassen grundsätzlich zwei Teilaspekte:

- Klimaschutz im Sinne einer Reduzierung / Vermeidung von Treibhausgasen, z.B.:
  - Keine Nutzung fossiler Energien
  - Minimierung der Wärmebedarfe durch eine möglichst kompakte Bauform mit optimiertem Verhältnis zwischen Gebäudevolumen und Gebäudeaußenfläche
  - Minimierung der Energiebedarfe aufgrund des möglichen Mobilitätsverhaltens

- Anpassung an die Klimafolgen, z.B.:
  - Schutz vor Überwärmung im Sommer
  - Anpassung an Trockenheit
  - Anpassung an Unwetter (Starkregen und Stürme)

Vor dem Hintergrund, dass sich unter Anwendung der Beurteilungsmaßstäbe z.B. des Klimachecks Bauleitplanung der RWTH Aachen, welcher sich seinerseits an einer entsprechenden Ausarbeitung der Stadt Remscheid orientiert,

- wegen der stadträumlichen Lage des Gebiets in Bezug auf den Aspekt „Minimierung der Energiebedarfe aufgrund des möglichen Mobilitätsverhaltens“ und
- aufgrund des formulierten Planungsziels (Schaffung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser, welche aus energetischer Sicht eher ungünstig zu bewerten sind),

eine eher ungünstige Bewertung ergeben wird, kommt es darauf an, in Bezug auf die anderen Aspekte eine klimaoptimierte Planung zu erarbeiten (z.B. Minimierung der Versiegelung, Optimierung der Besonnung etc.).

Die Voraussetzungen hierfür sind im Plangebiet verhältnismäßig günstig (Topographie, Himmelsrichtung etc.).

Zudem ist beabsichtigt, mittels Eintragung im Grundbuch die Nutzung der im Hornweg bereits vorhandenen Gasleitung für die neuen Baugrundstücke auszuschließen.

Anlage 5 dieser Begründung enthält einen entsprechenden Kurzbericht Klimaschutz.

### 3. Städtebauliches Konzept

Für das Gebiet wurde im Verlauf der Planungsüberlegungen eine Vielzahl unterschiedlicher Konzepte entwickelt, die aufgrund diverser Restriktionen im Plangebiet größtenteils verworfen werden mussten und von denen im Anhang zu dieser Begründung eine Auswahl näher beschrieben wird.

Auch die dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zugrundeliegende Variante 3 wurde wieder verworfen. Dem Bebauungsplan liegt nun eine völlig überarbeitete Variante zugrunde:

Städtebauliches Konzept Bebauungsplan 4-07 „Hornweg“ – ohne Maßstab:



Folgende Entwurfsparameter waren zu beachten und kennzeichnen diese Variante:

- Gemäß den Ausführungen in Kapitel 1.3 sollten Grundstücke für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen werden. Im Hinblick auf die Lage am Ortsrand erscheint diese Bauform zumindest vertretbar (vgl. auch Anlage 5 „Kurzbericht Klimaschutz“).
- Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sollte möglichst unmittelbar vom Hornweg (bzw. der Zollstraße) aus erfolgen, um den städtischen Erschließungsaufwand zu minimieren (keine Erschließungsstiche). Zudem sollte der entlang des Hornwegs vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt werden. Zufahrten waren so anzuordnen, dass beidseits der vorhanden

Bäume mindestens 5 Meter Abstand eingehalten werden. Überdies sollte die Anzahl der Grundstückszufahrten minimiert werden, um die unversiegelte Fläche zwischen den Bäumen zu maximieren. In der Folge sieht das städtebauliche Konzept eine Bündelung der Zufahrten vor.

- Ebenfalls aus Gründen des Erhalts des Baumbestands war ein zusätzlicher, 3 Meter breiter Bereich unmittelbar östlich der Bäume freizuhalten, um die derzeit direkt unter den Bäumen verlaufende Trinkwasserleitung verlegen zu können.
- Gleichzeitig war zu beachten, dass aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals möglichst keine Einleitung von auf den Baugrundstücken anfallendem Niederschlagswasser in den Kanal erfolgt. Böden mit guten Versickerungseigenschaften sind allerdings nur ganz im Osten des Plangebiets zu finden. Da wie im Hinblick auf die Verkehrserschließung keine öffentlichen oder gemeinschaftlichen Versickerungsflächen angelegt werden sollten, musste für jedes Baugrundstück eine Versickerungsmöglichkeit im Osten des Plangebiets vorgesehen werden.
- Die einzelnen Baukörper sollten so angeordnet werden, dass keine gegenseitige Verschattung erfolgt, d.h. es waren entsprechend Abstände untereinander vorzusehen. Auch sollte eine optimierte Südausrichtung ermöglicht werden.
- Ebenfalls sollten Außenwohnbereiche so angeordnet werden können, dass sie sich auf der von der B3 lärmabgewandten Gebäudeseite befinden (d.h. südlich des Gebäudes).

Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt alle diese Entwurfparameter. Alle anderen entwickelten Konzepte (Auswahl siehe Anlage 6) erfüllen wesentliche Parameter nicht. Das Konzept sieht eine alternierende Abfolge modifizierter so genannter „Pfeifengrundstücke“ vor: Abwechselnd dient der „Pfeifenstiel“ des jeweiligen Grundstücks der Erschließung an den Hornweg bzw. der Ableitung von Niederschlagswasser in die versickerungsfähigen rückwärtigen /östlichen) Grundstücksbereiche.

Insgesamt sind 9 Bauplätze vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt etwa 800 qm.



Verschattungsstudie Wintersonnenwende,  
12 Uhr mittags

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Das in Kapitel 3 beschriebene städtebauliche Konzept ermöglicht die Umsetzung des städtischen Ziels, neue Baupotentiale (auch) für den Einfamilienhausbau zu schaffen, und ist gleichzeitig bereits das Resultat einer umfassenden Berücksichtigung vorhandener Restriktionen und bekannter Belange.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dazu, dieses städtebauliche Konzept baulich umzusetzen und gleichzeitig auch die im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ermittelten weiteren unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange ausgewogen und angemessen zu berücksichtigen.

Hierauf wird festsetzungsbezogen und bauvorschriftsbezogen nachfolgend näher eingegangen.

### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### *4.1.1.1. Getroffene Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet WA fest.

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

Allgemein zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Die normalerweise allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, auch um sie den weiter unten genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gleich zu stellen.

Gleiches gilt für die normalerweise allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

„Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur dann ausnahmsweise zugelassen, sofern es sich um „kleine Betriebe“ handelt. Bei letztgenannten handelt es sich um eine Unterart der Beherbergungsbetriebe, z.B. die Vermietung von Gästezimmern (z.B. zu Messezeiten, das Messegelände Hannover ist von Schillerslage aus schnell erreichbar). Größere Betriebe würden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeuten, was dem Gebietscharakter nicht entsprechen würde – sie sind daher ausgeschlossen.

„Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) bleiben gemäß der weiter unten beschriebenen Ausführungen (siehe Spiegelstriche) ausnahmsweise zulässig.

##### Unzulässige Nutzungen:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, weil sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter des Gebietes entsprechen würden.

#### 4.1.1.2. *Begründung der differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen: Das Wohnen ergänzende Nutzungen zulassen*

Den differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung liegen folgende Grundüberlegungen zugrunde:

- Die Stadt plant die Vermarktung der Fläche als Einfamilienhausgebiet (zum Erfordernis siehe Kapitel 1.3).
- Demzufolge soll und wird der Nutzungsschwerpunkt im Gebiet in der Wohnnutzung liegen.
- Im Sinne einer Stadt (bzw. hier eines Dorfes) der kurzen Wege und vor dem Hintergrund der Anforderungen der modernen Lebens- und Arbeitswelt sollen aber auch ergänzende Nutzungen aus dem freiberuflichen / handwerklichen / gewerblichen Bereich möglich sein. Dass hierfür entsprechende Bedarfe in der Bevölkerung bestehen, haben die Erfahrungen bei der Entwicklung anderer Baugebiete in Burgdorf in den letzten Jahren gezeigt.
- Dabei hat sich herausgestellt, dass – auch belegt durch entsprechende Rechtsprechung – für solche bedarfsgerechten ergänzenden Nutzungen eine Festsetzung als „reines Wohngebiet WR“ unpraktisch ist, einerseits wegen der Einengung ausnahmsweise zulässiger ergänzender Nutzungen auf solche, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung im Gebiet dienen, und andererseits wegen der grundsätzlichen Unzulässigkeit sonstiger gewerblicher Nutzungen.
- Insbesondere um Nutzungen im Übergangsbereich zwischen freiberuflicher Nutzung und gewerblicher Nutzung (Beispiele siehe unten) oder im Übergangsbereich zwischen gebietsbezogener handwerklicher Nutzung und sonstiger gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA erforderlich, eben um ausnahmsweise in eingeschränktem Umfang auch gewerbliche Nutzungen zulassen zu können.

Beispiele:

- Die Entwicklung von Software ist eindeutig eine freiberufliche Tätigkeit, die sowohl im WR als auch im WA parallel zur Wohnnutzung zulässig ist (sofern die Tätigkeit nur einzelne Räume des Gebäudes in Anspruch nimmt, vgl. § 13 BauNVO). Sobald die Software aber nicht nur entwickelt, sondern auch hergestellt (Brennen von DVD´s) und vertrieben wird (Verschicken per Post), handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die im WR in jedem Fall unzulässig ist.
- Ein separates Büro für Inhaber eines ansonsten andernorts befindlichen Gewerbebetriebs ist im WR unzulässig, da diese Büronutzung als Teil des Gewerbebetriebs gilt und demzufolge als gewerbliche Nutzung anzusehen wird. In Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen (z.B. Verkehrsbelastung) ergäbe sich aber – wie auch bei erstgenanntem Beispiel - überhaupt kein Unterschied z.B. im Vergleich zu Räumen für eine freiberufliche Nutzung, die im WR zulässig wären (kleine Arztpraxis, Versicherungsbüro, Steuerberatungsbüro etc.).
- Ähnliche Schwierigkeiten können sich z.B. bei Kunsthandwerk in der Abgrenzung zwischen künstlerischer (freiberuflicher), handwerklicher und gewerblicher Tätigkeit oder z.B. bei der Abgrenzung zwischen (freiberuflichen) Gesundheits- / Bildungs- oder nicht gebietsbezogenen Handwerks- oder gewerblichen Berufen ergeben (Yoga-Unterricht, Nagelstudio etc.) ergeben.

#### 4.1.1.3. *Unterordnung der ergänzenden Nutzungen gegenüber dem Wohnen*

Gemäß der Zweckbestimmung nach § 4 Abs. 1 BauNVO dient dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen, d.h. insbesondere die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen haben sich nach Funktion und Umfang diesem Charakter unterzuordnen (vgl. auch Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, Vorbemerkung §§ 2-9, 12-14, Rn 6).

Dies entspricht auch dem städtebaulichen Ziel der Stadt, im Plangebiet als ergänzende Nutzung ein Arbeiten von zu Hause zu ermöglichen – und zwar möglichst weitgehend, d.h. ggf. auch im gewerblichen Sinne, solange die Hauptnutzung „Wohnen“ nicht gestört wird (Lärm, Verkehrsaufkommen) und solange die ergänzende Nutzung der Wohnnutzung untergeordnet ist.

Eine solche Unterordnung wird sich im Baugebiet 4-07 „Hornweg“ schon deswegen ergeben, weil das Gebiet (größtenteils) von der Stadt vermarktet wird und die jeweiligen Kaufverträge zum Bau eines **Wohngebäudes** innerhalb von zwei Jahren verpflichten. Aufgrund der aktuellen Bodenrichtwerte (an die die Stadt im Rahmen der Kaufpreisfindung gebunden ist) ist ohnehin nicht zu erwarten, dass ein privates Interesse an anderen Hauptnutzungen als dem Wohnen besteht, denn jene können deutlich preisgünstiger in Misch- und Gewerbegebieten verwirklicht werden. Vielmehr ist zu erwarten, dass Nutzungen aus dem freiberuflichen / handwerklichen / gewerblichen Bereich nur untergeordnet und als Folge (Arbeiten von zu Hause aus) der jeweiligen Wohnnutzung entstehen.

Demzufolge steht nicht zu befürchten, dass aufgrund des Wohnens ergänzender Nutzungen (Arbeiten von zu Hause aus) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entsteht. Möglicherweise wird es sogar reduziert (weniger Fahrten zur Arbeit). Auch die Entstehung eines faktischen Mischgebiets ist wegen des aus oben genannten Gründen zu erwartenden eindeutigen Übergewichts der Wohnnutzung nicht zu befürchten. Vielmehr wird auf den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO zurückgegriffen und eine zulässige Ausdifferenzierung nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO gemäß den städtischen Zielen vorgenommen.

Auch aus anderen Gründen ist es im vorliegenden Fall sinnvoll, weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen im Sinne eines Arbeitens von zu Hause aus (ausnahmsweise) zuzulassen:

- Aus den Erfordernissen hinsichtlich Erschließung, Entwässerung und Besonnung (siehe Kapitel 3 „Städtebauliches Konzept“) resultieren verhältnismäßig große (und entsprechend teure) Baugrundstücke (ca. 800 qm), die aber teilweise nur eingeschränkt nutzbar sind (Zufahrts- und Versickerungsbereiche).
- Gleichzeitig war es zielführend, wegen der schwierigen Versickerungsverhältnisse die zulässige Grundfläche deutlich einzuschränken.
- Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Höhe musste ebenfalls eingeschränkt werden (Verkehrslärm, Besonnung).

Um einen Ausgleich für diese teilweise erheblichen Beschränkungen zu schaffen, sollte zumindest hinsichtlich der zusätzlichen, die Wohnfunktion ergänzenden zulässigen Nutzungen ein etwas großzügigerer Maßstab angelegt werden.

Im Sinne der obigen Argumentation (keine Störung der Wohnnutzung durch übermäßiges Verkehrsaufkommen etc.) wurden die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur als ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt.

*4.1.1.4. Abgleich der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB (Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Außenbereichsflächen) i.V.m. der aktuellen Rechtsprechung*

Die Anwendung des § 13b BauGB setzt u.a. voraus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründen. In der Fachwelt und in der Rechtsprechung herrscht Einigkeit, dass dies im Falle der Festsetzung eines reinen Wohngebiets WR in jedem Fall gegeben ist. Im Falle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets WA (wie hier) vertritt die aktuelle Rechtsprechung (Urteil des VGH Mannheim, Beschluss vom 14.04.2020 – 3 S 6/20 -) die Auffassung, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Beherbergungsbetriebe“ auszuschließen sei, weil von ihr ein erhebliches Beeinträchtigungspotential ausginge und sie keinen funktionalen Bezug zur Wohnnutzung habe.

Die Stadt vertritt hierzu im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ folgende Auffassung:

- Im WR sind „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ausnahmsweise zulässig. Demzufolge müsste die Begrenzung der ausnahmsweise zugelassenen Nutzung „Beherbergungsbetriebe“ auf „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO im Rahmen einer WA-Festsetzung problemlos möglich sein, ohne dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB verletzt würden:  
Wenn im WR von „kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ keine Beeinträchtigungen für das Wohnen angenommen werden (sonst wären sie im WR nicht ausnahmsweise zulassungsfähig), muss dies auch im WA gelten. Weiterhin ist bei der beispielhaft beschriebenen im Plangebiet vorstellbaren Nutzung „Vermietung von Gästezimmern, z.B. zu Messezeiten“ ein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung naheliegend (weil die Zimmer von der Eigentümerin / dem Eigentümer des jeweiligen Wohngebäudes vermietet würden).
- Gemäß o.g. Urteil müsste ebenfalls ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe erfolgen, weil von ihnen ein erhebliches Beeinträchtigungspotential ausgeht, und weil sie keinen funktionalen Bezug zur Wohnnutzung haben.  
Im entsprechenden Abschnitt der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan wurde aber dargelegt, dass aus Sicht der Stadt im vorliegenden Fall von den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben kein Beeinträchtigungspotential ausgeht und dass ein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung gegeben ist.

Fazit:

Die Stadt ist der Auffassung, dass im Zusammenhang mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet auch im Hinblick auf den Nutzungszweck nach Abs. 1 des § 4 BauNVO das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nach wie vor „vorwiegend dem Wohnen“ dient und der Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet mithilfe der getroffenen Einschränkungen sehr deutlich auf der Wohnnutzung liegt.

Demzufolge begründen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine Wohnnutzung im Sinne des § 13b BauGB.

Den Anforderungen des § 13b BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Bezug auf die Nutzung wird daher mit den getroffenen Festsetzungen entsprochen.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Lage am dörflichen Ortsrand entsprechend und zur Herstellung eines städtebaulichen Übergangs in die freie Landschaft soll keine allzu dichte Bebauung und Versiegelung der Grundstücke erfolgen. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,20 beschränkt. Lediglich für einen kleinen Bereich im Südosten des Plangebiets wird eine geringfügig höhere GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies liegt darin begründet, dass hier nach dem städtebaulichen Konzept ein verhältnismäßig kleines Grundstück entstehen wird, wodurch im Verhältnis eine etwas höhere GRZ erforderlich wird. Der Bereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend hinsichtlich des Maßes der Nutzung abgegrenzt (sog. „Knödellinie“).

Die GRZ kann für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden, weil insbesondere die Bebauung im Osten etwas längere Zufahrten erfordert.

Im Vergleich zu den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO (0,4 bzw. 0,6) ist die festgesetzte GRZ als gering anzusehen. Die geringe GRZ hilft auch, Beeinträchtigungen der natürlichen Funktion des Bodens so gering wie möglich zu halten.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen die Errichtung „klassischer“ Einfamilienhäuser mit Kniestock / Drempel im Obergeschoss.

Zur Klarstellung erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse auf eines.

#### **4.1.3. Bauweise und höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten**

Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser soll ein angemessener Übergang von der Siedlung in die Landschaft sichergestellt werden. Doppel- und Reihenhäuser würden einen zu städtischen Eindruck erzeugen, der der vorliegenden dörflichen Lage am Ortsrand nicht angemessen wäre. Überdies entspräche eine solche Bebauung nicht der vorliegenden dörflichen Lage am Ortsrand und dem Bestand auf der anderen (westlichen Seite) des Hornwegs, an dem sich die neue Bebauung im Plangebiet orientieren soll.

Gleichzeitig wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 beschränkt, denn es besteht die Gefahr einer zu massiven Ausnutzung der Grundstücke mit entsprechenden negativen Folgen: Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt haben gezeigt, dass Bauplätze vielfach mit Doppelhäusern bebaut werden, in denen dann pro Gebäudehälfte jeweils 2 Wohnungen realisiert werden. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraumbedarfs und aus Gründen des Klimaschutzes (energetisch sinnvolle kompakte Bauweise) sowie im Interesse flächensparenden Bauens wäre dies grundsätzlich uneingeschränkt positiv zu bewerten. Im vorliegenden Fall (Ortsrandlage, schmale Erschließungsstraße) erscheint eine solche Ausnutzung aber als zu massiv. Überdies ist zu befürchten, dass die bauordnungsrechtlich erforderliche und auch realisierte Anzahl der notwendigen Einstellplätze nicht mit den tatsächlich benötigten korrespondiert mit der Folge eines erheblichen Parkdrucks am Hornweg und entsprechenden negativen Auswirkungen für die eigentlich als Grünfläche freizuhaltenden Bereiche zwischen den Bäumen.

Aus diesen Gründen ist die Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser und in diesem Zusammenhang auch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu rechtfertigen.

#### **4.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bereich der vorgesehenen Gebäudestandorte werden großzügig bemessene überbaubare Flächen festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das städtebauliche Konzept auf einem speziellen Grundstückszuschnitt beruht (nämlich der Aufteilung der Fläche in modifizierte und alternierende so genannte „Pfeifengrundstücke“), der erforderlich ist, um

- eine Erschließung der Grundstücke ohne größere Erschließungsstiche zu gewährleisten,
- eine Niederschlagsentwässerung der Grundstücke ohne Einleitung in den (überlasteten) Kanal und ohne gemeinschaftliche Versickerungsflächen zu gewährleisten,
- die Größe der Baugrundstücke so gering wie möglich zu halten (Kosten für die privaten Bauherren) und gleichzeitig
- dennoch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit üblichen Abmessungen, ausreichendem Abstand untereinander (Besonnung, Privatheit) und mit flexibler Ausrichtung zu ermöglichen.

Zwar kann dieser erforderliche Grundstückszuschnitt im Bebauungsplan nicht unmittelbar festgesetzt werden.

Weil aber die Veräußerung der Grundstücke durch die Stadt erfolgt, ist der erforderliche Zuschnitt der Grundstücke aber sichergestellt.

Überdies wäre ohne den oben beschriebenen Grundstückszuschnitt (modifizierte und alternierende so genannte „Pfeifengrundstücke“, zumindest als Grundprinzip) gar keine Bebaubarkeit gegeben, da ansonsten

- entweder keine Verkehrserschließung der jeweiligen Grundstücke
- oder keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich wäre
- oder keine Möglichkeit bestünde, das Grundstück vernünftig zu bebauen, außer man sähe sehr große Grundstücke vor (deutlich über 1.500qm, dies ist aber verworfen worden).

Es besteht also keine Gefahr, dass ein anderer als der vorgesehene Grundstückszuschnitt realistisch umgesetzt wird. I.V.m. den getroffenen Festsetzungen könnte somit keine vom städtebaulichen Konzept abweichende Bebauung entstehen (z.B. längere Gebäudezeilen als vorgesehen, z.B. gegenseitige Verschattung).

Aus diesem Grund ist es möglich, dass die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche nicht auf die konkreten, im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Standorte für die einzelnen Gebäude abstellen (Sicherstellung bestimmter Abstände der Gebäude untereinander für eine ausreichende Besonnung auch in den Wintermonaten, etwa durch Festsetzung sehr kleinteiliger Baufenster).

Vielmehr ist es möglich, sehr großzügige Baufenster festzusetzen, weil sich entsprechende Gebäudeabstände in Verbindung mit dem Grundstückszuschnitt (der durch die Stadt im Rahmen der Vermarktung vorgegeben wird und der sich auch zu einem späteren Zeitpunkt etwa durch private Veräußerungen nicht wesentlich verändern kann, s.o. Spiegelstriche) und in Verbindung mit der festgesetzten verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl GRZ ergeben werden.

Das östliche Baufenster (Richtung festgesetzte Versickerungsbereiche) ist deutlich schmaler als das westliche (Richtung Hornweg). Im Falle einer gewünschten exakten Südausrichtung von Gebäuden bestehen daher im Osten geringere Spielräume für die Positionierung der Gebäude als im Westen. Um dies auszugleichen, darf die entsprechende östliche Baugrenze geringfügig überschritten werden, sofern die Funktionsfähigkeit der Versickerungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.

Eine vergleichbare Regelung trifft der Bebauungsplan für die überbaubaren Flächen im Norden des Plangebiets: Hier darf – auch z.B. im Falle einer gewünschten exakten Südausrichtung von Gebäuden – die nördliche Baugrenze geringfügig überschritten werden. Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Lediglich zur Straße hin wird für Nebenanlagen und Garagen ein Abstand von 1 Meter festgesetzt, um eine zu enge Bebauung entlang des Hornwegs zu vermeiden. Der festgesetzte Abstand lehnt sich an die Bestimmungen der NBauO an (§ 5 Abs. 8 Satz 2 NBauO).

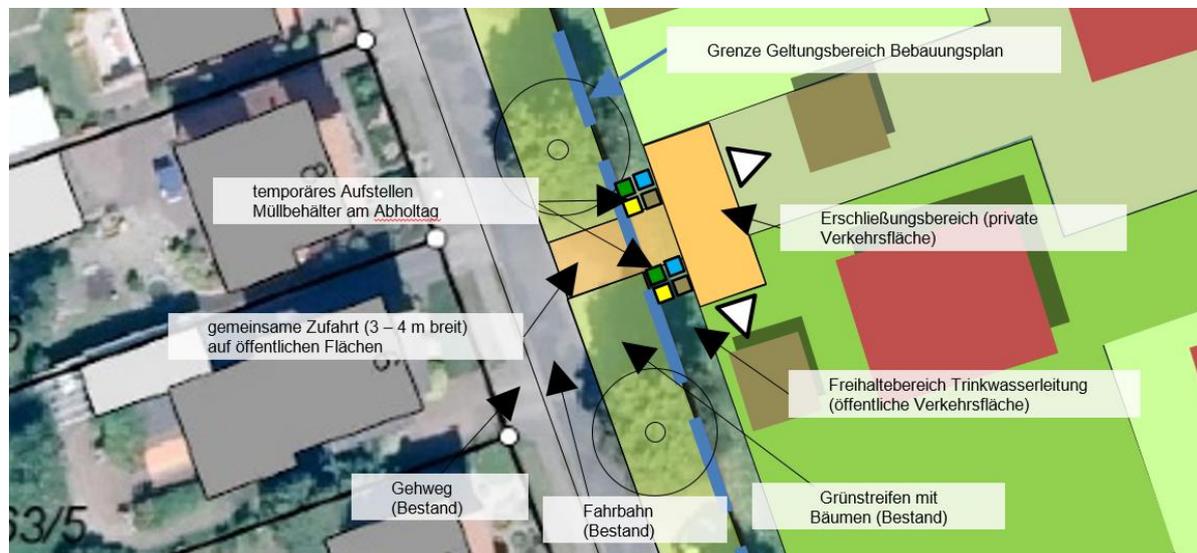
#### 4.1.5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke soll ausschließlich über die festgesetzten privaten Erschließungsflächen (12m x 5m) bzw. ganz im Norden über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Dies ist erforderlich, um mittels gebündelter Zufahrten die bestehenden Baumstandorte zu beachten und die freigehaltenen begrünter Flächen zwischen den Bäumen zu maximieren. Die Zufahrtsbereiche ergeben sich aus den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Die Zufahrtsbereiche erschließen in der Regel zwei Bauplätze, in einem Fall auch drei.

Der Anschluss dieser Zufahrtsbereiche an die befestigte Fahrbahn des Hornwegs erfolgt außerhalb des Plangebiets mittels schmaler Zufahrten (Breite zwischen 3 und 4 Metern). Grundlage hierfür bildet das städtebauliche Konzept.

Die Anordnung der Erschließungsflächen bzw. die Festsetzung des 3 Meter breiten Freihaltebereichs für die Trinkwasserleitung als öffentliche Verkehrsfläche sowie die Sicherung der bestehenden Baumstandorte und der Freiflächen zwischen diesen bietet ausreichend Platz und Möglichkeiten, am Tage der Müllabfuhr Abfallbehälter und Mülltonnen zur Abfuhr bereit zu stellen.



Prinzipische Skizze Erschließung und Müllabholung

#### 4.1.6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund bestehender Engpässe in der Kanalisation muss das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken entsorgt werden (Ausnahme: Eckgrundstück Hornweg / Zollstraße, s.u.). Das Bodengutachten hat ergeben, dass entsprechende versickerungsfähige Bereiche im Wesentlichen nur ganz im Osten des Plangebiets vorzufinden sind. Dementsprechend wurde ein Baukonzept / städtebauliches Konzept entwi-

ckelt, welches vorsieht und sicherstellt, dass jedem Grundstück (mit Ausnahme des Eckgrundstücks Hornweg / Zollstraße) entsprechend ausreichend große Flächenbereiche zugeordnet werden.

Diesem Nutzungszweck müssen sich andere Nutzungen (vgl. Festsetzung zu den überbaubaren Flächen) unterordnen.

#### 4.1.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Eingrünung zur Landschaft hin ist auf den privaten Grundstücksflächen im Norden ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die getroffene Festsetzung beschreibt dabei einen einzuhaltenden Mindeststandard.

Im Osten befinden sich die Bereiche, in denen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist. Sie sollten ursprünglich (Fassung des Vorentwurfs) ebenfalls zwecks Eingrünung zur Landschaft hin bepflanzt werden. Allerdings hat hier der funktionierende Betrieb der Versickerungsanlagen Vorrang (keine Durchwurzelung etc.). Dementsprechend kann hier keine durchgängige Bepflanzung erfolgen, sondern die Bepflanzung wird eher lückenhaft sein. Die Festsetzung eines Pflanzgebots schied daher aus. Stattdessen setzen die örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 4.2) fest, dass Einfriedungen hier im Grundsatz als Heckenpflanzungen zu erfolgen haben, ggf. auch in Kombination mit Maschendrahtzäunen etc.

Dies ist deswegen unproblematisch, weil unmittelbar östlich der Flächen auf 12 Metern Breite im Zusammenhang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für andere städtische Maßnahmen zu gegebener Zeit ortsrandeingrünende Bepflanzungen erfolgen sollen. Die landschaftliche Einbindung des Gebietes wird hierdurch sichergestellt.

#### 4.1.8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen im Wesentlichen durch die nördlich verlaufende Bundesstraße B3 (Verkehrslärm) und durch weiter nördlich vorhandene Windenergieanlagen (Gewerbelärm) ausgesetzt. Zur Beurteilung dieser Geräuscheinwirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Auszug siehe Anlage 4).

##### Ergebnisse Verkehrslärm:

Für die Beurteilung, ob die Geräuschverhältnisse in einem geplanten Baugebiet die vorgesehene Nutzung zulassen, ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich.

Im vorliegenden Fall werden die für allgemeine Wohngebiete WA geltenden Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber und nachts teilweise deutlich überschritten. Die Überschreitungen sind in untenstehender Tabelle dargestellt.

In Bezug auf Verkehrslärm gibt es weitere Regelwerke, nämlich die „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV), die bei Neubau und die wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen anzuwenden ist, sowie die „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes“ (VLärmSchR97). Vergleicht man deren Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet WA mit der im Plangebiet gegebenen Lärmbelastung, so ergeben sich folgenden Differenzen bzw. Überschreitungen:

<b>Tagwerte:</b> (Orientierungs-/ Grenzwert)	<b>DIN 18 005</b> <b>(55 dB(A))</b>	16. BImSchV (59 dB(A))	VLärmSchR97 (67 dB(A))
Terrasse / Erdgeschoss	<b>2 bis 6 dB(A)</b>	0 bis 2 dB(A)	0
1. OG	<b>3 bis 7 dB(A)</b>	0 bis 3 dB(A)	0
2. OG	<b>3 bis 8 dB(A)</b>	0 bis 4 dB(A)	0

<b>Nachtwerte:</b> (Orientierungs-/ Grenzwert)	<b>DIN 18 005</b> <b>(45 dB(A))</b>	16. BImSchV (49 dB(A))	VLärmSchR97 (57 dB(A))
Terrasse / Erdgeschoss	<b>5 bis 8 dB(A)</b>	1 bis 4 dB(A)	0
1. OG	<b>5 bis 9 dB(A)</b>	1 bis 5 dB(A)	0
2. OG	<b>6 bis 10 dB(A)</b>	2 bis 6 dB(A)	0

Letztgenannte Regelwerke sind für die Bauleitplanung aber nicht maßgeblich. Maßgeblich ist allein die DIN 18 005. Die anderen Regelwerke können jedoch im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen zur Beurteilung der Frage mit herangezogen werden, ob die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 vor dem Hintergrund anderer wichtiger städtebaulicher Belange noch zu rechtfertigen wäre oder nicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 müssen eingehalten bzw. sogar unterschritten werden, sofern die Stadt die „Schaffung einer besonders ruhigen Wohnlage“ anstrebt. Diese strebt die Stadt hier jedoch nicht an.

Die Stadt ist aber verpflichtet, zumindest gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Dies gilt bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als gegeben.

Da aber auch diese Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden, sind im Plan Maßnahmen vorzusehen, die die Lärmeinwirkungen minimieren (siehe weiter unten).

Allein die Werte der VLärmSchR97 werden eingehalten, wodurch zumindest keine unzumutbaren Wohnverhältnisse gegeben sind.

#### Maßnahmen zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm:

Entlang der B3 besteht bereits ein 3 Meter hoher Wall. Dieser ist auch in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen. Es bestanden Überlegungen, diesen in einer Weise zu erhöhen und zu verlängern, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten werden.

Eine ausführliche Prüfung dieser (aktiven) Maßnahme erfolgte jedoch nicht, da nach Aussage des Lärmgutachters und aufgrund von Erfahrungen der Stadt an anderer Stelle mit vergleichbarer Aufgabenstellung davon auszugehen ist, dass sowohl eine Erhöhung als auch eine Verlängerung des Walls in einem dermaßen großen Ausmaß erfolgen muss, dass in keinem Fall Aufwand und Ergebnis in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen würde und eine nähere Prüfung daher unterbleiben kann.

Demzufolge ist durch andere (passive) Maßnahmen sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können:

- Die größten Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich im 2. OG der geplanten Gebäude. Infolgedessen wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan zur maximalen Gebäudehöhe reduziert, um sicherzustellen, dass aufgrund der resultierenden niedrigeren Raumhöhe im Spitzboden der Gebäude kein 2. OG mit Aufenthaltsräume errichtet werden kann.
- Ein wesentlicher Aspekt für gesunde Wohnverhältnisse tagsüber ist die Sicherstellung der Einhaltung der Orientierungswerte in so genannten Außenwohnbereichen (Terrassen).

Die Lärmquelle befindet sich nördlich des Plangebiets. Wenn die Terrassen auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden, dann befinden sich die Terrassen auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes. Dementsprechend wird im Plan gemäß Empfehlung des Schallgutachtens eine Festsetzung getroffen, die hierzu oder zum Bau einer entsprechenden Lärmabschirmung verpflichtet (Festsetzung 9.5).

- Für gesunde Wohnverhältnisse in der Nacht ist die Einhaltung der Orientierungswerte in Aufenthalts- und insbesondere Schlafräumen erforderlich. Aus diesem Grund werden im Plan gemäß Empfehlung des Schallgutachtens Festsetzungen getroffen, die in Abhängigkeit der jeweiligen Lärmpegel Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sowie den Einbau von schalldämpfenden

Lüftungsanlage vorschreiben (Festsetzungen 9.1 bis 9.4). Zudem ist es möglich, Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Süden) anzuordnen. Die Lärmpegelbereiche folgen der Einstufung gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“. Diese Einstufung beginnt bei I als niedrigstem Wert und endet bei VII als höchstem Wert. Das Schallgutachten hat festgestellt, dass das Plangebiet sich größtenteils in Lärmpegelbereich III befindet und der nördliche Bereich in Lärmpegelbereich IV. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung, die in der DIN genau beschrieben sind und die beim Bau einzuhalten sind.

Demzufolge ergibt sich folgende Abwägung:

- Die „Schaffung einer besonders ruhigen Wohnlage“ wird nicht angestrebt.
- Nach wie vor besteht aufgrund der günstigen Standortfaktoren Burgdorfs ein erheblicher Bedarf an Wohnraum allgemein und an Grundstücken für Einfamilienhäuser im Besonderen – trotz des gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfelds (vgl. Kapitel 1.3). Dieser Belang wird besonders hoch gewichtet.
- Die getroffenen Festsetzungen stellen die Einhaltung der Orientierungswerte in den Aufenthaltsräumen sowie in den Außenwohnbereichen und damit gesunde Wohnverhältnisse sicher.

(Nur) Vor diesem Hintergrund sind die im Plangebiet festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechtfertigen, da die negativen Auswirkungen der Überschreitungen durch entsprechende festgesetzte Maßnahmen beseitigt werden können.

Ausgewählte Lärmkarten zum Verkehrslärm sind in Anlage 4 dieser Begründung zu finden.

#### Ergebnisse Gewerbelärm:

Für die Bewertung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der bestehenden Windkraftanlagen gilt neben der DIN 18005 auch die TA Lärm, weswegen die zum Schutz vor Verkehrslärm im Plan getroffenen Festsetzungen über passiven Schallschutz nicht greifen, da die Lärmwerte vor dem Fenster des am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raums eingehalten werden müssen.

Die Werte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete WA werden durch den Betrieb der Windkraftanlagen tagsüber unterschritten (zulässig: 50 dB(A), vorhanden: 42 bis 43 dB(A)), und nachts gerade eben eingehalten (zulässig: 40 dB(A), vorhanden: 38 bis knapp unter 40 dB(A)).

Ausgewählte Lärmkarten zum Gewerbelärm sind in Anlage 4 dieser Begründung zu finden.

## **4.2. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.2.1. Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung lassen viele Spielräume. Die festgelegten Dachneigungen erlauben sowohl flach geneigte Walmdächer im Falle einer Errichtung „Klassischer Bungalows“ als auch sehr steile Dächer. In Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird ein „lebendiger“, aber gleichwohl noch angemessener gestalterischer Übergang in die Landschaft ermöglicht. Dächer von Nebenanlagen sind von der entsprechenden örtlichen Bauvorschrift 1.1 nicht geregelt, da von ihnen keine negativen optischen Wirkungen zu befürchten sind.

Ebenfalls zur Sicherung des Landschaftsbildes erfolgt ein Ausschluss glänzender und reflektierenden Dachoberflächen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes erfolgt ein weitgehender Ausschluss von Metall-dächern.

#### **4.2.2. Freiflächengestaltung**

Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Überwärmungsgebiet) werden Schottergärten ausgeschlossen. Zwar erlaubt schon § 9 der NBauO diese Gestaltung nicht; eine entsprechende zusätzliche Festsetzung nach § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO ist aber sinnvoll.

#### **4.2.3. Entwässerung**

Da der vorhandene Kanal für die Aufnahme anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert ist, nicht aber für die zusätzliche Aufnahme anfallenden Niederschlagswassers wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück festgesetzt (vgl. 4.1.6).

#### **4.2.4. Einfriedungen**

Es erfolgen Festsetzungen zu Einfriedungen zur Straße hin, um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten (s. örtliche Bauvorschrift Nr. 4).

Zur Eingrünung des Plangebiets nach Osten zur Landschaft hin erfolgt die Festsetzung einer Einfriedung in Form einer Hecke. Allerdings muss die Hecke so gepflanzt werden, dass sie die hier anzuordnenden Versickerungsanlagen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt. Die Hecke wird hier also lückenhaft sein (müssen). Dies ist aber unschädlich, da unmittelbar östlich auf 12 Metern Breite im Zusammenhang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für andere städtische Maßnahmen zu gegebener Zeit ortsrandeingrünende Bepflanzungen erfolgen sollen.

Einfriedungsfestsetzungen zur nördlich angrenzenden Landschaft sind unnötig, da hier ein Pflanzgebot festgesetzt ist (siehe Kapitel 4).

### **4.3. Flächengrößen**

Allgemeines Wohngebiet:	7.467 qm
private Verkehrsfläche:	175 qm
öffentliche Verkehrsfläche (Freihaltebereich Trinkwasserleitung):	506 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>8.148 qm</b>

## **5. Auswirkungen der Planung / Abwägung der Belange**

### **5.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Verkehr / Immissionsschutz**

Wie in Kapitel 1.3 ausgeführt, besteht auch aktuell eine hohe Nachfrage in Burgdorf nach Wohnraum im Allgemeinen und nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser im Besonderen. Auch das Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover sieht hierfür einen hohen Bedarf. Dieser kann weder allein im Rahmen der Innentwicklung noch im Rahmen der Außenentwicklung auf die Kernstadt bzw. die Ortsteile mit der Ergänzungsfunktion „Wohnen“ realisiert werden, sondern im Einzelfall sollen auch sinnvolle Abrundungen in den übrigen Ortsteilen erfolgen. Die Abrundung am Hornweg in Schillerslage ist sinnvoll, weil hier bereits die Erschließung vorhanden ist und lediglich eine Bebauung der anderen Seite des Hornwegs erfolgt.

Die Stadt räumt der Schaffung neuer Wohnbaupotentiale einen besonders hohen Stellenwert in der Abwägung ein. Von Geschosswohnungsbau an dieser Stelle wird aber abgesehen, auch weil aus schalltechnischen Gründen (s. Kapitel 4.1.9) die Errichtung eines 2. OG schwierig wäre und überdies im Brandfall das Feuerwehrfahrzeug mit der Drehleiter das Plangebiet erst außerhalb der erforderlichen Hilfsfrist erreichen kann.

Allerdings setzt die Stadt in diesem Bereich trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum lediglich eine Einzelhausbebauung fest und beschränkt zudem die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Denn es besteht die Gefahr einer zu massiven Ausnutzung der Grundstücke mit entsprechenden negativen Folgen: Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt haben gezeigt, dass Bauplätze vielfach mit Doppelhäusern bebaut werden, in denen dann pro Gebäudehälfte jeweils 2 Wohnungen realisiert werden. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraumbedarfs und aus Gründen des Klimaschutzes (energetisch sinnvolle kompakte Bauweise) sowie im Interesse flächensparenden Bauens wäre dies grundsätzlich uneingeschränkt positiv zu bewerten. Im vorliegenden Fall (Ortsrandlage, schmale Erschließungsstraße) erscheint eine solche Ausnutzung aber als zu massiv. Überdies ist zu befürchten, dass die bauordnungsrechtlich erforderliche und auch realisierte Anzahl der notwendigen Einstellplätze nicht mit den tatsächlich benötigten korrespondiert mit der Folge eines erheblichen Parkdrucks am Hornweg und entsprechenden negativen Auswirkungen für die eigentlich als Grünfläche freizuhaltenden Bereiche zwischen den Bäumen.

Aus diesen Gründen ist die Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser und in diesem Zusammenhang auch die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude zu rechtfertigen.

Zwar ergeben sich aufgrund der zusätzlichen Wohnnutzung für die Altanlieger am Hornweg neue Beeinträchtigungen aufgrund zusätzlicher Verkehre. Diese werden aber äußerst gering sein (vgl. Verkehrsgutachten zum B-Plan der Stadt Burgdorf Nr. 0-66 „An den Hecken“ mit 90 EFH und einer resultierenden Verkehrsstärke von 422 Kfz am Tag bzw. 31 Kfz in der Spitzenstunde; hier wäre es ein Zehntel dessen [9 EFH, 42 Kfz am Tag, 3 Kfz in der Spitzenstunde]).

Zwar ist das Plangebiet Verkehrslärm von der B3 und Gewerbelärm der vorhandenen Windkraftanlagen ausgesetzt. Die Lärmwerte für Gewerbelärm werden aber eingehalten; durch festgesetzte Schallschutzmaßnahmen werden auch die Werte für Verkehrslärm eingehalten (vgl. Kapitel 4.1.9).

## **5.2. Klimaschutz / Anpassung an die Klimafolgen**

In Anlehnung an die Systematik des Klimachecks Bauleitplanung der RWTH Aachen, welcher sich seinerseits an einer entsprechenden Ausarbeitung der Stadt Remscheid orientiert, ergibt sich im Hinblick auf die Aspekte einer klimagerechten Mobilität und im Hinblick auf die vorgesehene Bauform eine negative Bewertung (siehe Anlage 5).

Dies wird im Bebauungsplan ausgeglichen durch eine im Hinblick auf die Besonnung gerade auch in den Wintermonaten optimierte Ausrichtung der Gebäude sowie weitere Aspekte (geringe Versiegelung etc.). Vor dem Hintergrund der geringen Gebietsgröße werden etwaige Defizite im Bereich Klimaschutz annähernd ausgeglichen.

## **5.3. Weitere Belange des Umweltschutzes (Boden, Natur und Landschaft, Artenschutz) / Belange der Landwirtschaft**

Die artenschutzfachliche Prüfung hat ergeben, dass keine örtlichen Vogelvorkommen beeinträchtigt werden, weder individuell (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Beeinträchtigung weiterer artenschutzrechtlicher Belange (Tiere / Pflanzen) wurde nicht gesehen. Ein entsprechender Hinweis zur Baufeldfreiräumung wurde in den Plan aufgenommen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt, ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht vorgeschrieben. Die Stadt hat aber fortlaufend geprüft, ob auch jenseits des Anwendungsbereichs des §1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich geboten wäre. Dies ist aber nicht zuletzt aufgrund des vorgesehenen geringen Versiegelungsgrads im Baugebiet nicht der Fall.

Gerade in Verbindung mit den unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie den festgesetzten Pflanzgeboten kommt die Stadt zu dem Schluss, dass nur ein sehr geringer Eingriff erfolgt und ein weitergehender Ausgleich unterbleiben kann.

Mit folgenden Maßnahmen mindert die Stadt den Eingriff:

- Festsetzung einer sehr geringen GRZ (0,2 bzw. in einem kleinen Bereich 0,25), um die Versiegelung möglichst gering zu halten und entsprechende negative Folgen zu vermeiden.
- Festsetzung von Versickerungsbereichen, um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermeiden.
- Festsetzung von Anpflanzungen im Norden (mittels Pflanzgebot) und Osten (mittels Einfriedungsfestsetzung) des Plangebiets sowie weitere Beschränkung der Gebäudehöhen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.
- Obwohl nicht Bestandteil des Bebauungsplans dienen die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem entwickelten Grundstücksraster dazu, den vorhandenen Baumbestand am Hornweg langfristig zu erhalten (Fläche für die Verlegung der Trinkwasserleitung, Bündelung der Zufahrten).

Für das Plangebiet werden 8.148 qm (also 0,815 ha) bestehende landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Die Flächen mussten in der Regel in der Vergangenheit bewässert werden (Grundwasserentnahme). Die Überplanung erfolgt im Einvernehmen mit dem die Fläche bewirtschaftenden Eigentümer / Landwirt.

Aufgrund des hohen Gewichts der in Kapitel 5.1 aufgeführten Belange hält die Stadt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für erforderlich und unter Abwägung mit den anderen Belangen für vertretbar. Die Belange der Landwirtschaft treten dementsprechend hinter diese zurück.

#### **5.4. Fazit**

Es handelt sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet. Dementsprechend leistet dieses Gebiet nur einen kleinen Beitrag zur Befriedigung der in Kap. 1.3 beschriebenen bestehenden Wohnraumnachfrage. Umgekehrt ergeben sich aufgrund der geringen Gebietsgröße auch nur geringe Beeinträchtigungen der übrigen Belange bzw. die städtebauliche Planung und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine ausgewogene Berücksichtigung (z.B. beim Klimaschutz: ungünstige Standortfaktoren hinsichtlich Mobilität und Gebäudeform, dafür aber absehbar gute solare Energieeinträge, minimale Versiegelung etc.).

Vor dem Hintergrund des Planungsziels ergibt sich aus Sicht der Stadt eine differenzierte Planung mit einer ausgewogenen Beachtung aller Belange.

## Teil 2: Beteiligungsverfahren

### 6. Verfahren

#### 6.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB aufgestellt (siehe ausführlich in Kapitel 2.2 dieser Begründung).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB (keine frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB); diese Verfahrensschritte wurden hier aber dennoch durchgeführt.

Die nachfolgend beschriebenen frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgten auf Basis des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 10.12.2019. Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss am 15. November 2022 wurden diese nicht wiederholt, da sie gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr.2 BauGB bereits erfolgt sind.

#### 6.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 08.02. bis 22.02.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### 6.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.01.2021 und der Bitte um Stellungnahme bis 01.03.2021.

Es wurden insgesamt 35 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 NLStBV

Nr. 4 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim

Nr. 6 Amt für regionale Landesentwicklung Leine - Weser

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Nr. 10 Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Nr. 15 Erdgas Münster GmbH

Nr. 16 Avacon AG Prozesssteuerung

Nr. 17 TenneT TSO GmbH

Nr. 20 Deutsche Telekom Technik GmbH

Nr. 21 Deutsche Glasfaser Unternehmensgruppe

Nr. 23 RegioBus Hannover GmbH

Nr. 25 Finanzamt Burgdorf

Nr. 26 LGLN RD Hameln-Hannover -Katasteramt-

Nr. 27 Nds. Landesamt für Denkmalpflege

Nr. 28 Bischöfliches Generalvikariat

Nr. 29 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land

Nr. 30 Stadt Burgwedel

Nr. 32 Stadt Lehrte

## Nr. 35 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden bzw. dass sie durch die Planung nicht betroffen sind:

- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 5 Kreishandwerkerschaft Hannover
- Nr. 8 Nds. Landesforsten Forstamt Fuhrberg
- Nr. 12 Harzwasserwerke
- Nr. 13 ExxonMobil Produktion
- Nr. 14 Gasunie Deutschland
- Nr. 18 EWE Netz GmbH
- Nr. 24 Polizeiinspektion Burgdorf
- Nr. 31 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 33 Gemeinde Uetze
- Nr. 34 Samtgemeinde Wathlingen

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

**Nr. 1 Region Hannover**

Das Schreiben vom 01.03.2021 lautet:

„... zu dem Bebauungsplan Nr. 4-07 "Hornweg" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Schillerslage, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

**Brandschutz:**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist unter der Voraussetzung, dass es sich um EH oder DH handelt, nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Sollten in dem Plangebiet Ausnahmen wie z. B. nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, kann sich daraus ein höherer Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ergeben.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO, bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen.

Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien).“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:****Zum Brandschutz:**

Die Stadt stellt die Löschwasserversorgung über das bereits vorhandene Trinkwassernetz im Hornweg sicher. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Zuge der Überar-

beutung des Vorentwurfs der Planung zum Entwurf hin nun ein 3 Meter breiter Freihaltebereich unmittelbar östlich der Straßenparzelle des Hornwegs für eine mögliche Neuverlegung der bestehenden Trinkwasserleitung vorgesehen ist, da die bestehenden Trinkwasserleitung unmittelbar im Bereich des vorhandenen Baumbestands am Hornweg verläuft. Im Zuge einer Neuverlegung wird auch auf ausreichende Löschwasserkapazitäten geachtet. Unabhängig davon werden – falls erforderlich - zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnliche Entnahmestellen angelegt.

Eine Neugestaltung der Verkehrsflächen des Hornwegs ist nicht geplant.

Das Schreiben der Region Hannover vom 01.03.2021 lautet weiter:

„Naturschutz:

...Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB verwirklicht werden soll, ist er von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgenommen.

(1)

Gleichwohl sind naturschutzrechtliche Belange Bestandteil der Abwägung (§ 1 VI Nr. 7 BauGB).

Demnach sind die Kommunen verpflichtet, alle nach der Lage der Dinge zu berücksichtigenden Belange in die Abwägung einzustellen, auch eine Kompensationsprüfung.

Dies ergibt sich aus dem Abwägungsgebot, das im Einzelfall verpflichten kann, erforderliche und sachgerechte Kompensationsmöglichkeiten abwägend zu prüfen und in dem gebotenen Umfang einen Ausgleich herbeizuführen.

Verpflichtet ist die Gemeinde zur Abarbeitung der Eingriffsregelung jedoch nur innerhalb des Anwendungsbereiches des § 1a III BauGB.

(2)

Da Satz 6 des § 1a III BauGB, auf den § 13 a BauGB verweist, ausschließlich den Ausgleich thematisiert, ist das Vermeidungsgebot hingegen in jedem Fall bei Bauleitplänen nach den §§13 a und b BauGB zu beachten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte die Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. stattfinden.

Zwar wurden im Baugebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, dennoch ist eine solche Nutzung, insbesondere nach einem möglichen Bruchfall, nicht auszuschließen.

Zum Schutz der Bäume am Hornweg ist als Vermeidungsmaßnahme anzuführen, dass die Bestimmungen der RAS-LP4 bzw. der DIN 18920 eingehalten werden müssen.

Zudem sollten die Bäume mit Schutzeinrichtungen vor Anfahrtsschäden parkender Autos ausgerüstet werden.

Als ergänzende textliche Festsetzung sollte aufgenommen werden, dass auch die Bäume am Hornweg nach Abgang ersetzt werden müssen, nicht nur die festgesetzten Flächen der Heckenpflanzung.

(3)

Die Festsetzung einer abschirmenden Heckenpflanzung wird zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild aufgrund der Ortsrandlage begrüßt.

Unter Punkt 4.1.7 oder 7 der textlichen Festsetzungen sollte ergänzt werden, dass die zur Wahrung des Ortsbildes dienende 3 m breite Hecke aus standortgerechten Gehölzen aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzliste nach Punkt 5.2.1, 5.2.5, 5.2.6 und 5.2.7 zu bepflanzen und mindestens 3-reihig anzulegen ist.

Bei Anlage der Hecke sind Pflanzabstände von jeweils mindestens 1,25 m innerhalb und zwischen den Reihen einzuhalten.

Pflanzperioden sind die frostfreien Zeiten von Oktober bis April.

Die zu pflanzenden Gehölze sollten mindestens den folgenden Pflanzqualitäten entsprechen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe: 125-150 cm

Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 10-12

Ergänzt werden sollte zur Verdeutlichung auch, dass Tore oder Durchgänge jeglicher Art in dem Bereich der Heckenpflanzung verboten sind.

(4)

Es wird ferner darum gebeten, u. g. nicht standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste zu streichen bzw. durch standortheimische Gehölzarten zu ersetzen.

Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, erhältlich in z. B. Forstbaumschulen, zu verwenden.

Eine Liste der in der Region heimischen Gehölzarten ist in der **Anlage** beigefügt:

- *Salix fragilis*
- *Hippophae rhamnoides*
- *Ligustrum vulgare*
- *Ribes alpinum*
- *Rosa coymbifera*
- *Salix aurita*
- *Sambucus racemosa*"

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

#### Zum Naturschutz:

(1)

Die Stadt hat während der Konzepterstellung und Planaufstellung laufend geprüft, welche Auswirkungen sich auf die Belange von Natur- und Landschaft sowie den Klimaschutz (Treibhausgasreduzierung und Klimafolgenanpassung) ergeben und ob auch jenseits des Anwendungsbereichs des §1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich geboten wäre.

Auch in Verbindung mit den unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie den festgesetzten Pflanzgeboten kommt die Stadt aber zu dem Schluss, dass nur ein sehr geringer Eingriff erfolgt und ein weitergehender Ausgleich unterbleiben kann.

(2)

Der angeregte Hinweis bezüglich Baufeldräumung wird in den Plan aufgenommen (neuer Hinweis 7).

Mit folgenden Maßnahmen mindert die Stadt den Eingriff:

- Festsetzung einer sehr geringen GRZ (0,2 bzw. in einem kleinen Bereich 0,25), um die Versiegelung möglichst gering zu halten und entsprechende negative Folgen zu vermeiden,
- Festsetzung von Versickerungsbereichen, um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermeiden,
- Festsetzung von Anpflanzungen im Norden und Osten des Plangebiets sowie weitere Beschränkung der Gebäudehöhen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden,
- Festsetzungen über die Bündelung der Grundstückszufahrten (ergibt sich aus den Festsetzungen über Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten), um die bestehenden Bäume zu sichern und die bestehenden Freibereiche zwischen den Bäumen zu maximieren,

- nach grundlegender Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts: Festsetzung einer 3-Meter breiten öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Gebiets unmittelbar neben den bestehenden Bäumen am Hornweg. Dies dient dem langfristigen Erhalt der Bäume. Es hat sich nämlich herausgestellt, dass die Bäume unmittelbar auf die bestehende Trinkwasserleitung im Hornweg gepflanzt wurden (vgl. Stellungnahme Nr. 11). Um dennoch die Baumstandorte langfristig erhalten zu können, eröffnet der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung die Möglichkeit, diese Leitung nach Osten zu verlegen, ohne die Bäume zu schädigen.

Zwar wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Überarbeitung des Vorentwurfs um die Wegeparzelle des Hornwegs reduziert (d.h. die Bäume befinden sich jetzt außerhalb des Geltungsbereichs, somit entfällt das Erhaltungsgebot), die Stadt hat jedoch grundsätzlich die Absicht, die Bäume zu erhalten, solange die Stand- und Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Hierzu dient o.g. Festsetzung (Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwecks möglicher Verlegung von Leitungen). Zudem wird die Stadt die Baumstandorte mittels Setzung einer ausreichenden Zahl von Pollern 5 Meter beidseitig vom Stamm entfernt schützen.

(3)

Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung hinsichtlich Pflanzenarten, Pflanzabständen, Pflanzperioden und Pflanzqualitäten ergänzt. Aufgrund der vorgesehenen Breite ist jedoch nur eine 2-reihige Hecke möglich.

(4)

Die Pflanzenarten Bruchweide, Liguster, Alpenjohannisbeere, Öhrchenweide und Traubenhohler sind vermehrt im Natur- und Landschaftsraum in Burgdorf anzutreffen. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Pflanzungen auf privatem Grund erfolgen, soll den Privaten etwas mehr Freiraum bei der Wahl der Pflanzenarten gelassen werden, als wenn die Stadt im öffentlichen Raum Pflanzungen vornimmt. Es werden daher nur die Arten Sanddorn und Heckenrose aus der Pflanzliste gestrichen.

Das Schreiben der Region Hannover vom 01.03.2021 lautet weiter:

„Gewässerschutz:

Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

(1)

Das Durchstoßen der grundwasserschützenden Deckschichten (Geschiebelehm) mit Sickerschächten (Sohltiefe bis ca. 3,5 m unter Gelände) ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bedenklich.

Hierdurch wird der Schadstoffeintrag in das Grundwasser gefördert, da die reinigende Sickerstrecke durch den Boden bis zum Grundwasserhorizont verkürzt wird.

In diese Sickerschächte darf ausschließlich nur das Niederschlagswasser von Dachflächen eingeleitet werden.

(2)

Weiterhin sollte in den örtlichen Bauvorschriften bei der Dachgestaltung die Verwendung von Metalleindeckungen untersagt werden.

Das von diesen Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist schädlich verunreinigt und darf deshalb nur nach einer Vorreinigung mit wasserrechtlicher Erlaubnis versickert werden.

Nach vorliegenden Untersuchungen kommt es z. B. von Zinkdachflächen zu Schwermetallabtragungen von bis zu 7 mg/(m<sup>2</sup> Dachfläche x a).

In den Niederschlagswasserabflüssen von Zinkdächern wurden Schwermetallkonzentrationen von über 10.000 µg/l gemessen.

Zum Vergleich hierzu liegt der Geringfügigkeitsschwellenwert nach der Grundwasserverordnung für Zink bei 58 µg/l.

Der Geringfügigkeitsschwellenwert gibt die maximale Stoffkonzentration an, bei der das untersuchte Grundwasser als nicht verunreinigt beurteilt werden kann.

Da in der Region Hannover die Dacheindeckung mit Zink für Wohnhäuser eine untergeordnete Bedeutung hat, wird hier der Ausschluss dieser Dachmaterialien zum Schutz des Grundwassers für vertretbar gehalten.

Verzinkte Dachrinnen und Fallrohre sowie kleinere Dachflächenanteile bis max. 50 m<sup>2</sup> Fläche (z. B. für Gauben, Erker) sind weiterhin zulässig.

(3)

Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann es bei entsprechenden Niederschlagsereignissen in den Bereichen mit Geschiebelehm zu hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Um Bauwerke vor Feuchtigkeit zu schützen, wird dann oftmals eine Dränung verlegt.

Der Bau von Dränungen auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen zur ständigen Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die regelmäßig nicht erteilt wird, da die Bauwerke durch entsprechende Bauausführung (z. B. wasserundurchlässiger Beton) vor Feuchtigkeit geschützt werden können.

Weil die Rechtslage den Bauwilligen größtenteils nicht bekannt ist, wird empfohlen, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

*„Die Errichtung von Dränanlagen zur ständigen Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauliche Anlagen sind durch entsprechende Bauausführung (z. B. wasserundurchlässiger Beton) vor Feuchtigkeit zu schützen.“*

*Wasserrechtliche Erlaubnisse zur ständigen Grundwasserabsenkung werden nicht erteilt.“*

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

#### Zum Gewässerschutz:

(1)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans legen fest, dass nur das Niederschlagswasser von Dachflächen in Rigolen oder Sickerschächten versickert werden darf, wohingegen die Versickerung von Verkehrsflächen nur in Rasenmulden oder Rasenflächen versickert werden darf. Insofern sind die vorgetragenen Bedenken bereits beachtet.

(2)

Die Festsetzungen werden um einen Ausschluss von Metaldächern ergänzt, mit der vorgeschlagenen Ausnahme für untergeordnete Dachflächen.

(3)

Der Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Das Schreiben der Region Hannover vom 01.03.2021 lautet weiter:

#### „Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des in der Planungsbegründung genannten und noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

#### Zum Immissionsschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das schalltechnische Gutachten ist mittlerweile fertiggestellt (siehe Kapitel 2.2.7, 4.1.9 sowie Anlage 4).

Das Schreiben der Region Hannover vom 01.03.2021 lautet weiter:

Raumordnung:

„Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Zur Raumordnung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Schreiben der Region Hannover vom 01.03.2021 lautet weiter:

„Belange der Landwirtschaft:

Gemäß RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02 sollen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden.

Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt in einem solchen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016.

Grundsätzlich sind die Belange der Landwirtschaft als sogenannte Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Eine entsprechende Abwägung zu den Belangen der Landwirtschaft ist aus den übermittelten Unterlagen bisher nicht ersichtlich und noch zu ergänzen.“

**Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Zu den Belangen der Landwirtschaft:

Für das Plangebiet werden 8.148 qm (also 0,815 ha) bestehende landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

Die Flächen mussten in der Regel in der Vergangenheit bewässert werden (Grundwasserentnahme).

Die Überplanung erfolgt im Einvernehmen mit dem die Fläche bewirtschaftenden Eigentümer / Landwirt.

Wegen der geringen Flächengröße und der anderen genannten Sachverhalte hält die Stadt eine Überplanung der Fläche unter Abwägung mit anderen Belangen für vertretbar.

Die Begründung wird in Kapitel 5 entsprechend ergänzt.

Das Schreiben der Region Hannover vom 01.03.2021 lautet weiter:

„Wohnbauinitiative Region Hannover:

Die Planung wird begrüßt, jedoch sollte tendenziell auch über die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nachgedacht werden.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

#### Zur Wohnbauinitiative Region Hannover:

Die Stadt interpretiert diese Stellungnahme als Anregung, im Plangebiet Geschosswohnungsbau vorzusehen. Denn Mehrfamilienhäuser sind streng genommen bereits im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich (Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten = Mehrfamilienhaus; zur Begrenzung der Wohneinheiten siehe entsprechende Begründung in Kapitel 4.1.3)

Bereits im Vorfeld der Planungsüberlegungen hatte die Stadt die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Plangebiet in Erwägung gezogen. Der Gedanke wurde jedoch aus mehreren Gründen verworfen:

Im näheren Umfeld des Gebiets (fußläufige Erreichbarkeit) befinden sich weder Nahversorgungsmöglichkeiten, Kindertagesstätten oder Schulen noch eine attraktive ÖPNV-Anbindung. Aus einer Vielzahl von Gründen ist es sinnvoll, Gebäudearten, die eine höhere Bevölkerungsdichte erwarten lassen, auf Flächen vorzusehen, auf denen o.g. fußläufige Erreichbarkeit gegeben oder absehbar zu erwarten ist (Verkehrsvermeidung etc.).

Zudem erfordert die wirtschaftliche Errichtung von Geschosswohnungsbauten oftmals eine höhere Geschoszahl (mindestens drei, besser 4). Abgesehen von der Frage, ob die Lage am Ortsrand eine solche Bebauung städtebaulich wünschenswert erscheinen lässt, ergeben sich 2 Sachverhalte, die eine solch höhere Bebauung ausschließen:

- Die Ausführungen des Schallgutachtens haben ergeben, dass aus schalltechnischen Gründen (Verkehrslärm der B3) kein 2. Obergeschoss zugelassen werden sollte.
- Im Brandfall kann das Feuerwehrfahrzeug mit der Drehleiter das Plangebiet erst deutlich außerhalb der erforderlichen Hilfsfrist erreichen.

Aus all diesen Gründen ist das Plangebiet nicht für Geschosswohnungsbau konzipiert worden.

### **Nr. 8a Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

Die E-Mail vom 08.03.2022 lautet:

„... Sie baten mit E-Mail vom 25.02.2021 um nähere Informationen zur geothermischen Versorgung des geplanten Baugebietes „Hornweg“ in Schillerslage.

Hierzu kann ich Ihnen folgende Informationen übermitteln:

#### 1) Generelles:

Beim Einsatz von geothermischer Energie z.B. in Neubaugebieten ohne fossile Energieträger sollten frühzeitig die verschiedenen Möglichkeiten der Umsetzung betrachtet werden. Eine entsprechende Entscheidung muss vor der Veräußerung der Grundstücke gefällt werden.

- Option A) Zentrale Wärmequelle z.B. durch den kommunalen Energieversorger/ Energiegenossenschaft mit einem kalten Nahwärmenetz und dezentralen Wärmepumpen in jedem Haus. Hier erfolgt die Fach-/Genehmigungsplanung durch den Versorger.
- Option B) Zentrale Wärmequelle z.B. durch den kommunalen Energieversorger/ Energiegenossenschaft mit einem heißen Nahwärmenetz zu allen Häusern und einer zentralen Großwärmepumpe. Hier erfolgt die Fach-/Genehmigungsplanung durch den Versorger.

- Option C) Dezentrale Wärmequelle auf jedem Grundstück, hier sind Wechselwirkungen unter den Nachbarn zu erwarten. Eine Energiebudgetierung jedes Grundstücks durch ein geothermisches Gutachten im Zuge der Erschließung ist zu empfehlen. Die Durchführung kann analog einer Baugrunderkundung erfolgen.

## 2) Standortspezifisch:

Es wurde geprüft, welche Erschließungsformen der Erdwärme (Erdwärmesonden, Flächenkollektoren, Brunnenysteme) am Standort zu empfehlen sind. Auf der Planungsfläche sind uns keine Einschränkungen bekannt. Die Optionen Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren und Erdwärmeebrunnensysteme sind an dem Standort technisch umsetzbar. Die allgemeinen Anforderungen gemäß Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen sind zu beachten. Eine verbindliche Entscheidung über die Genehmigung trifft die Untere Wasserbehörde der Region Hannover.

Bei Option C) *Dezentrale Wärmequelle auf jedem Grundstück* sollte die geothermische Erkundung der Baufläche folgende Aspekte abdecken:

### 1) Erkundungsbohrung mit Thermal Response Test

Ziel der Untersuchung ist die Bestimmung der Wärmeleitfähigkeit am Standort sowie Informationen zu den Untergrundverhältnissen zu erhalten. Die ermittelte Wärmeleitfähigkeit ist für eine anschließende Auslegungsberechnung/Dimensionierung aller Erdwärmesonden erforderlich.

### 2) Auslegungsberechnung/Dimensionierung der Erdwärmeanlagen

In der ganzheitlichen energetischen Betrachtung des Quartiers (Leistung/Energiebedarf der summierten Erdwärmeanlagen) werden die Einzelanlagen in einem Modell als eine Gesamtanlage (Erdwärmesondenfeld) betrachtet. Das Ziel dieser Betrachtung ist es, mögliche Wechselwirkungen bzw. negative Beeinflussung der einzelnen Erdwärmeanlagen aufzuzeigen und ihnen schon in der Planung entsprechend entgegenzuwirken. Als tolerierbarer Schwellenwert für die kumulative Temperaturbeeinflussung jeder Anlage kann 1,5 K angesetzt werden. Im Ergebnis sollten empfohlene maximal nutzbare Energiemengen je Grundstück (kWh/a) oder alternativ Sondenmeter Wärmetauscher (z.B. Standard Doppel U-Sonden DN 32 bei üblichen Jahresvolllaststunden für eine Wohngebäudebeheizung) je Anlage/Grundstück angegeben werden.

Ist eine geothermische Erkundung nicht gewünscht, sollten mindestens die nachfolgenden Empfehlungen berücksichtigt werden:

#### Abstandsregelungen gemäß Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen

*Die Angaben im Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen, welche Abstände Erdwärmeanlagen bezüglich der Grundstücksgrenzen einhalten sollten, sind Empfehlungen basierend auf den Vorgaben der VDI 4640 Blatt 1 (2010).*

*Für Wärmepumpen mit einer Wärmeleistung bis 30 kW sollte der Mindestabstand von Erdwärmesonden mindestens 5 m untereinander bzw. 10 m zur nächstgelegenen Anlage auf einem benachbarten Grundstück betragen. Um zu verhindern, dass sich die Auswirkungen mehrerer Anlagen aufsummieren und damit zu schädlichen Auswirkungen führen können, sollte ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 5 m eingehalten werden. Neben der thermischen Beeinflussung benachbarter Erdwärmesondenanlagen ist zu beachten, dass die Bohrung auf dem Grundstück des Eigentümers verbleibt. Es ist zu empfehlen, beim grenznahen Bau einer geothermischen Anlage das Einverständnis vom betroffenen Grundstücksnachbarn einzuholen oder im Falle öffentlicher Nutzung (z. B. Wege, Straßen) die Gemeinde rechtzeitig zu informieren, um mögliche Einsprüche berücksichtigen zu können.*

#### Umgang mit Temperaturveränderungen im Grundwasser bei erhöhter Anlagendichte

*Im Heizlastfall ist die Anlage so zu betreiben, dass eine Abkühlung des Untergrundes unter den Gefrierpunkt vermieden wird. Um eine Gefährdung durch Unterschreitung der zulässigen Temperaturgrenzen auszuschließen, ist ein Temperaturwächter, der eine minimale Vorlauftemperatur zu den Erdwärmesonden von ca. -3°C regelt, zu empfehlen.*

### Wärmeträgermedium

Genutzt werden sollten glykolbasierte Wärmeträgermittel der Wassergefährdungsklasse 1, die auf der Positivliste der LAWA ausgewiesen (<https://www.lawa.de/Publikationen-363-Waermetraeger,-Erdwaerme-.html>) oder als nicht wassergefährdendes Wärmeträgermittel klassifiziert sind.

### Hinweis an die Betreiber und Planer der Erdwärmesondenanlagen:

Es ist davon auszugehen, dass sich die einzelnen Erdwärmesondenanlagen aufgrund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gegenseitig beeinflussen, ähnlich wie das bei einem Erdwärmesondenfeld (>30 kW) der Fall ist. Um die Temperaturentwicklung im Untergrund frühzeitig zu erkennen und ggf. rechtzeitig Maßnahmen zur Vermeidung reduzierter Anlageneffizienz oder von Störungen ergreifen zu können, sollten Anlagenbetreiber in ihrem eigenen Interesse Vor- und Rücklauftemperaturen aufnehmen. Ebenso sollten die Energieverbräuche (Stromverbrauch der Wärmepumpe /Betriebsstunden) protokolliert werden. Die Datenaufzeichnung kann automatisch über entsprechende Module der Wärmepumpe oder manuell erfolgen.

Ob eine zusammenhängende Betrachtung des relativ kleinen Baugebietes wirtschaftlich darstellbar ist, müsste von Ihnen geprüft werden (zentrale/dezentrale Wärmequelle).“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, geht die Stadt nicht davon aus, dass die Optionen A) und B) (Nutzung zentraler Wärmequellen) in Betracht kommen. Ebenfalls aufgrund der geringen Gebietsgröße kommt bei Option C) (Dezentrale Nutzung) eine geothermische Erkundung der Baufläche aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht.

Es wird aber der oben *kursiv gedruckte Textabschnitt* als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Nr. 9 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover aha**

Das Schreiben vom 23.02.2022 lautet:

„...in dem Neubaugebiet befinden sich evtl. Grundstücke, die von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können; eine Entsorgung „vor der Haustür“ ist hier nicht durchführbar. Daher müssen an der jeweiligen Erschließungsstraße Sammelplätze festgelegt werden, an dem diese Anwohner ihre Tonnen und Wertstoffsäcke bereitstellen müssen.

Es ist empfehlenswert, diese Sammelplätze bereits mit der Aufstellung des B.-planes festzulegen. (§ 11 Abs. 4, 613 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Abfall- und Wertstoffsäcke sind grundsätzlich in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereitzustellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (S 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Das städtebauliche Konzept (Kapitel 3 der Begründung) wurde grundlegend überarbeitet. Sämtliche Grundstücke sind jetzt mittels privater Zufahrtsfläche (5m x 12m) unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Sammelplätze sind daher (jetzt) nicht (mehr) erforderlich.

In Kapitel 4.1.5 der Begründung wird dargelegt, dass im Straßenraum, aber auch in den privaten Erschließungsbereichen sowie auf privatem Grund ausreichend Platz für das Bereitstellen von Mülltonnen und dergleichen besteht.

Die Hinweise bezüglich Höhenfreiraum werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### **Nr. 11 Wasserverband Nordhannover**

Die E-Mail vom 10.03.2022 lautet:

„...gestern am 09.03.2021 stellten wir vom Wasserverband Nordhannover im Hornweg fest, dass die Trinkwasserleitung PVC DN 100 von Bäumen überbaut ist.

Wir gehen davon aus, dass die Bäume nach der Verlegung der Trinkwasserleitung (Erstausbau 1960) gepflanzt wurden.

Hier wurden die Mindestabstände (von 2,5m) bei der Bepflanzung von Bäumen sowie die Allgemeinen Schutzmaßnahmen nicht eingehalten (Regelwerk DVGW GW125).

Dieses kann zu folgenden Problemen führen:

- Die Bäume können mit ihrem Wurzelwerk Schäden an der Trinkwasserleitung verursachen.
- Muffen/Rohrverbindungen und Hydrantenentleerungen verdrängen, beschädigen oder unwirksam machen.
- Belastungen (Druck) auf das Rohrnetz durch das Gewicht und Wurzelwerk der Bäume.
- Beeinträchtigung der Wasserqualität.
- Erschwerte Reparaturen der Trinkwasserleitung.

Aktuell sind keine Maßnahmen von unserer Seite aus geplant.

Wenn Sie weitere Maßnahmen planen bitten wir um Beteiligung.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Aufgrund der Stellungnahme wurde die Planung geändert:

Es wird eine 3 Meter breite öffentliche Verkehrsfläche im Westen des Gebiets unmittelbar neben den bestehenden Bäumen am Hornweg festgesetzt. In dieser Fläche kann eine Neuverlegung der Trinkwasserleitung erfolgen. Diese Festsetzung ermöglicht, die Baumstandorte auch langfristig zu erhalten.

### **Nr. 19 Stadtwerke Burgdorf**

Das Schreiben vom 15.04.2022 lautet:

„...gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

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 Versorgungsleitungen liegen.

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten.

Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei anstehenden Tiefbauarbeiten beachtet.

### **Nr. 22 Vodafone Kabel Deutschland**

Das Schreiben vom 23.02.2022 lautet:

„...im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRA-N.Hannover@vodafone.com](mailto:TDRA-N.Hannover@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

### **Ausführungen der Stadt Burgdorf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei anstehenden Tiefbauarbeiten beachtet.

## **6.4. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... in der Fassung des Entwurfs vom ..... statt.

*(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)*

## **6.5. Beteiligung der berührten Behörden**

*(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)*

## **7. Verfahrensvermerke**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010 S. 576) zuletzt geändert am 11.09.2019 (Nds. GVBl. S. 258) hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigelegt.

Burgdorf, .....

.....

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom ..... von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, .....

Fachbereich Stadtplanung,  
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

.....

\_\_\_\_\_  
(Baurat)

.....

\_\_\_\_\_  
(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom ..... lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Hornweg“ in der Zeit vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, .....

.....

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## **Anlagen**

- Anlage 1: Kurzübersicht über die wesentlichen Aussagen des **landschaftsplanerischen Fachbeitrags** zum Flächennutzungsplan Burgdorf (Juni 2014)
- Anlage 2: **Artenschutzfachliche Prüfung** zum Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ in Schillerslage (Stadt Burgdorf), Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, August 2020
- Anlage 3: **Ingenieurgeologisches Gutachten**, Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH, Isernhagen, April 2020  
**- Auszug -**
- Anlage 4: **Prognose von Schallimmissionen**, DEKRA, Hamburg / Stuttgart Juni 2021  
**- Auszug -**
- Anlage 5: **Kurzbericht Klimaschutz**, Stadt Burgdorf August 2022
- Anlage 6: Übersicht der **verworfenen städtebaulichen Konzepte**, Stadt Burgdorf August 2022