

Stadt Burgdorf
OT Otze – Region Hannover



Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift dargestellt.)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4 (1) i. v. m. § 13 (2) BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	25.04.2022	31.07.2023	
Plan:	25.04.2022	31.07.2023	



INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	6
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm	6
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	9
4.2	Örtliche Planungen	9
4.2.1	Flächennutzungsplan	9
4.2.2	Bebauungspläne	10
5	Städtebaulicher Entwurf	11
6	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes	12
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Überbaubare Flächen	13
7.4	Bauweise, Baugrenzen	14
7.5	Privatweg	14
7.6	Oberflächenentwässerung	14
7.7	Immissionsschutz	15
7.7.1	Geruchsimmissionen	15
7.7.2	Staubimmissionen	15
7.7.3	Schallimmissionen	15
7.8	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	16
7.9	Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz	17
8	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	17
8.1	Dächer	17
8.2	Fassadenmaterial und -farbe	18
8.3	Einfriedungen	18
8.4	Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen	19
9	Ver- und Entsorgung	19
9.1	Löschwasserversorgung	19
9.2	Abfallentsorgung	19

10	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
11	Hinweise	19
11.1	Bauantrag/Bauanzeige.....	19
11.2	Altlastenverdächtiger Altstandort.....	20
11.3	Archäologie	20
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	20
12.1	Auswirkungen auf die Umgebung	20
12.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche und soziale Belange.....	21
12.3	Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Belange.....	21
12.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	22
12.5	Auswirkung auf Belange des Klimaschutzes	22

ANLAGEN

Anlage 1: Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 13a i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“ im OT Otze (Stadt Burgdorf, Region Hannover)).....	
Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsimmissionen in einem Baugebiet in der Nachbarschaft eines Reiterhofes in Otze	
Anlage 2a: Änderung des Geltungsbereiches des B-Planes in Otze (Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme zu Geruchsemissionen)	
Anlage 3: Ingenieurgeologisches Gutachten „Neubau von Einfamilienhäusern in Burgdorf, OT Otze, Burgdorfer Straße / Kapellenweg“	
Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kapellenweg“ in Burgdorf OT Otze – 1. Fortschreibung	
Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“ - Kurzbericht Klimaschutz	

Quelle Fotos:
infraplan GmbH

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-14 „Kapellenweg“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Otze zu verdichten, um neue Wohngrundstücke in dörflicher Lage auszuweisen. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von **einigen neuen Einfamilienhausgrundstücken und ggf. einer Kindertagesstätte** geschaffen werden. Damit soll dem bestehenden Bedarf an Wohnbauland **und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder** in Otze nachgekommen werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zudem soll ein bestehender, forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb mit in den Bereich eingebunden werden, um ihm weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Burgdorf (hier des Ortsteiles Otze) gesichert werden. Der Bebauungsplan verfolgt mit seinen Festsetzungen das wesentliche Ziel, dass sich die bestehende dörfliche Struktur der Umgebung auch im geplanten Baugebiet widerspiegelt. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im beplanten Siedlungsbereich von Otze. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit 2.622 m² weit unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

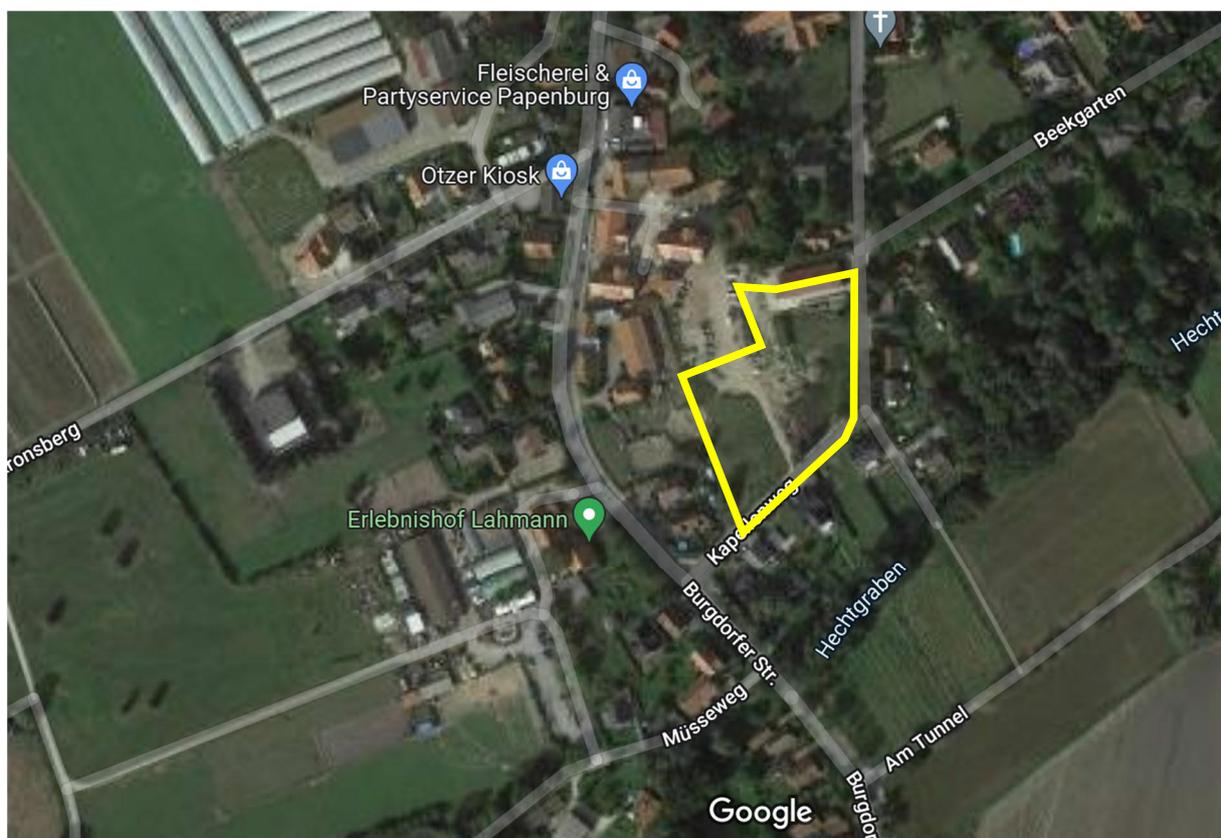
Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Otze der Stadt Burgdorf. Er umfasst das Flurstück 71/6 und Teile der Flurstücke 71/5 und 76/2 der Flur 7, Gemarkung Otze. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 0,8 ha ein. Es handelt sich dabei größtenteils um vegetationslose Flächen (Offenbodenflächen). Im Nordosten besteht ein forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit einer Scheune. Auf kleinen Teilflächen befinden sich beweidetes Intensivgrünland, eine Ackerfläche südlich der Scheune und eine Ruderalflur bzw. Gras- und Staudenflur.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches verläuft der „Kapellenweg“, an den Wohnbebauung anschließt. Auch südwestlich grenzen Wohnnutzungen an. Im Nordwesten befindet sich eine Hofstelle mit Hobby-Pferdehaltung, nördlich ein Garagenhof. An die westlich gelegenen Grundstücke Bauungen grenzt die K 121 „Burgdorfer Straße“ an. Westlich der Kreisstraße sind Wohnbebauungen und eine Hofstelle, die ebenfalls Hobby-Pferdehaltung aufweist.



Lage des Plangebietes (Luftbild © Google Maps, 04.03.2022)



Westlicher Teil des Plangebietes (Blick von Süden 2022)



Östlicher Teil des Plangebietes (Blick von Süden 2022), rechts im Hintergrund die Halle des forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes

4 Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. [Die Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 29. September 2017 wurde am 07. September 2022 geändert.](#)

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Burgdorf ein Mittelzentrum. Nach den Darstellungen des LROP zählt der Ortsteil Otze zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen sowie an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

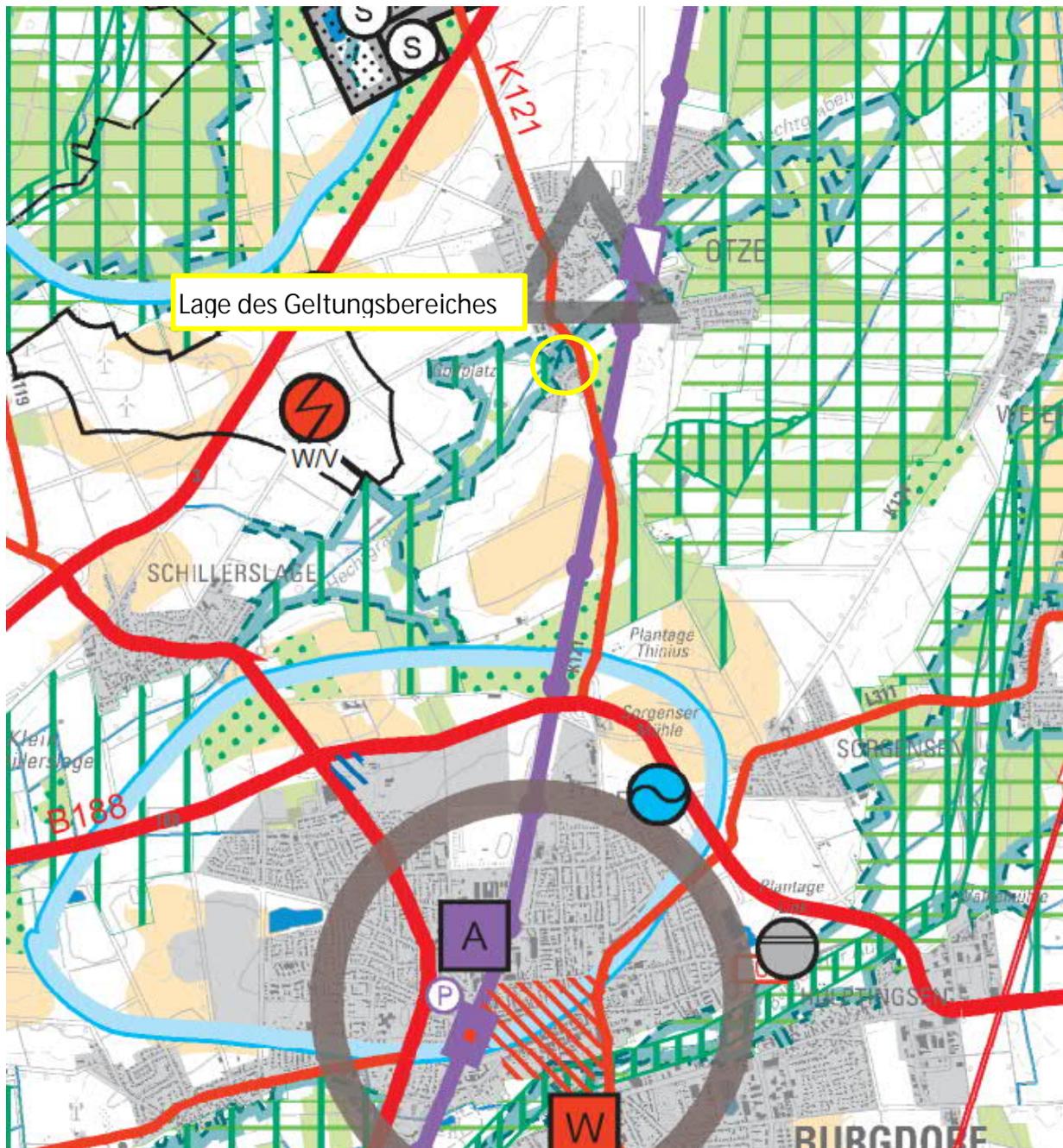
Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren.

Naturbetonte Bereiche sollen ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkte beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Ebenfalls soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Weiterhin soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Pkt. 2.1 04-06 LROP).

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover



Auszug aus dem RROP 2016, Region Hannover

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für die Region Hannover soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren (Pkt. 2.1.1 RROP).

Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen (Pkt. 1.1 RROP). Dazu soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (Pkt. 2.1.2 RROP).

Zudem soll die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedlung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben (Pkt. 3.1.1 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum festgelegt. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren erfüllen im Besonderen Wohn-, Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktionen, die über die Eigenversorgung im Stadtgebiet hinausgehen und zu enge regionalen und teilräumlichen Verflechtungen führen (Pkt. 2.2 Ziffer 04 RROP).

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für die Region Hannover ist der Ortsteil Otze als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ dargestellt. Für diese festgelegten Stadt- und Ortsteile wurde im Gegensatz zu „Eigenentwicklung“ keine quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP festgeschrieben. Dennoch hat die Siedlungsentwicklung an diesen Standorten im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Stärkung und Sicherung der Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) nur eine ergänzende Funktion. Die Schaffung von Wohnraum soll vorrangig dazu dienen, die vorhandene Infrastruktureinrichtungen mittel- und längerfristig zu erhalten (Pkt. 2.1.4 Ziffer 02 RROP).

Südlich und östlich von Otze erstreckt sich ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“.

Als „Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft“ sind Gebiete und Landschaftsteile festgelegt, die insbesondere aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine hohe Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, für das Landschaftsbild und die Erholung haben (Pkt. 3.1.2 Ziffer 04 RROP).

„Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz“ dürfen in Ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Sie sollen zur Verbesserung der Hochwasservorsorge die „Vorranggebiete“ Hochwasserschutz“ um die Festlegung potenzieller Überflutungsflächen im Falle auftretender Extremhochwasserereignisse ergänzen (Pkt. 3.2.4 Ziffer 09 RROP).

Östlich des Ortsteiles Otze ist zudem ein Naherholungsraum mit regionaler Bedeutung als „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ dargestellt. In diesen Gebieten soll die Erholungsfunktion und -nutzung gesichert und (weiter-) entwickelt werden.

Im östlichen Teil des Ortsteiles Otze ist ein „Vorranggebiet Bahnhof/Haltestelle“ sowie ein „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“ und ein „Vorranggebiet elektrischer Betrieb“ dargestellt (Pkt. 4.1.2 Ziffer 01 – 02 RROP).

Westlich des Geltungsbereiches grenzt ein „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ an. Als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ sind Straßen mit einer Verkehrsstärke von über 2.000 Kfz/Tag oder regionalen Bedeutung im Netzzusammenhang festgelegt.

Weitere direkt zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP 2016 nicht festgelegt.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-14 „Kapellenweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von **einigen** neuen Wohnbaugrundstücken **und ggf. einer Kindertagesstätte** in Zusammenhang mit der Sicherung und Einbindung des bestehenden forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in die dörfliche Lage geschaffen. Damit wird dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung, **dem Betreuungsanspruch für Kinder** und der Darstellung als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ Rechnung getragen. Mit der Entwicklung weiterer Wohngebiete wird zudem die Stärkung und Sicherung der Zentralen Orte und der vorhandenen Infrastruktur unterstützt. **Mit dem Gesamtprojekt „Umnutzung ehem. Hofstelle in Otze“ erfolge bereits die Errichtung von insgesamt 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten. Nun ist in einem zweiten Abschnitt die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern und ggf. einer Kindertagesstätte vorgesehen. Insgesamt entstehen damit unterschiedliche Bauformen und Nutzungen.**

Eine Zerschneidung der Landschaft wird vermieden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zudem können die direkt angrenzenden, bereits vorhandenen Erschließungsstraßen zur Anbindung genutzt werden. Neue Infrastruktur ist nur in geringem Maße nötig.

Das „Vorbehaltsgebiet Erholung“, „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ sowie das „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ werden von der Planung aufgrund ihrer Entfernung und der geplanten Nutzung nicht berührt. Das „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“, „Vorranggebiet Bahnhof/Haltestelle“ und „Vorranggebiet elektrischer Betrieb“ werden ebenfalls aufgrund ihrer Lage nicht von der Planung berührt.

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Burgdorfer Straße („Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“), da sie sich außerhalb und mit Abstand zum Geltungsbereich befindet und durch die ca. 8 Wohneinheiten nur wenig neuer Verkehr entsteht.

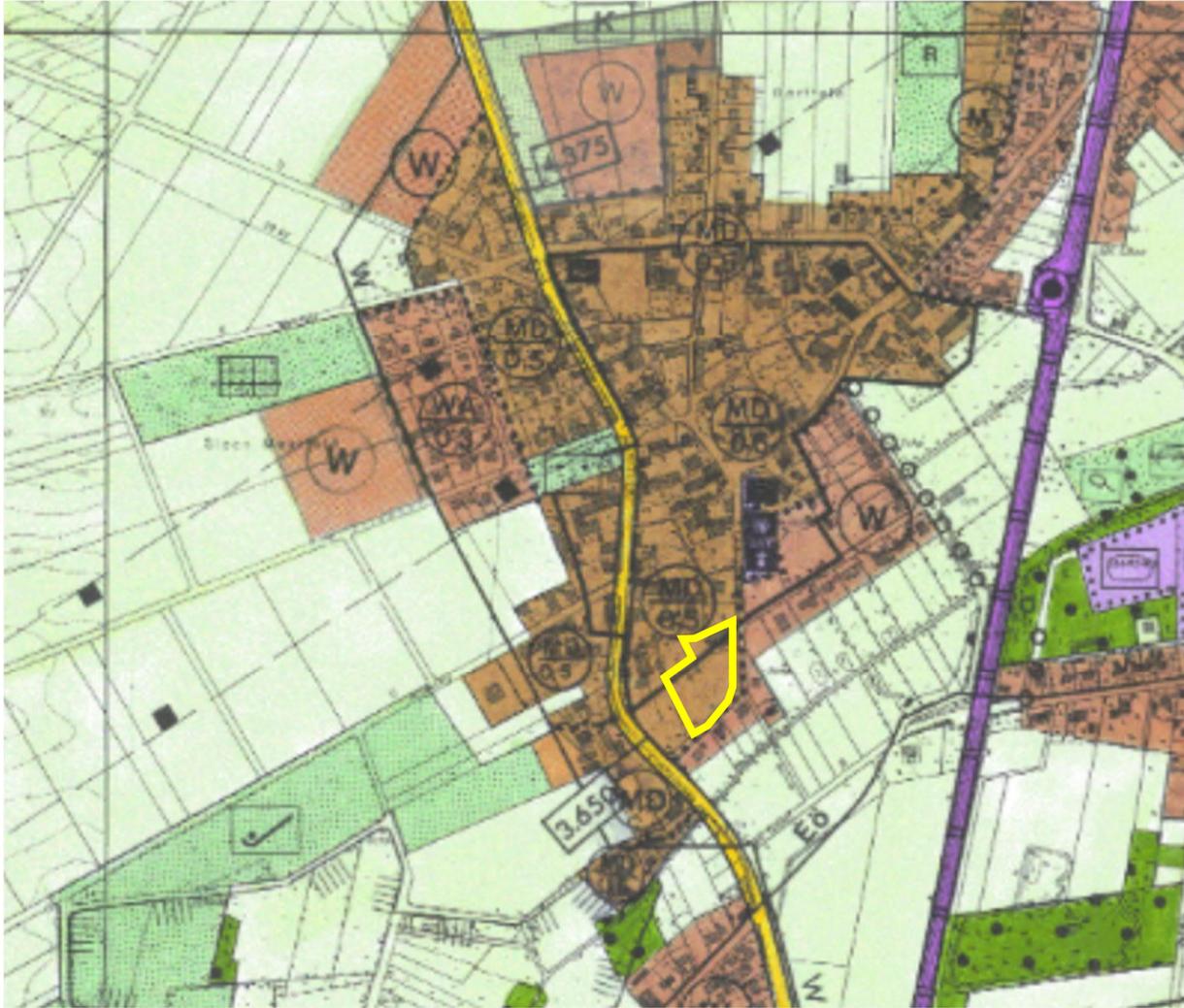
Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Dorfgebiet“ mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 aus (s. folgende Darstellung).

Als der Flächennutzungsplan aufgestellt wurde (Wirksamkeit im Jahr 1990) gab es noch kein „dörfliches Wohngebiet“. Da das „Dorfgebiet“ mit dem „dörflichen Wohngebiet“ ähnlich ist, wird davon ausgegangen, dass die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung „dörfliches Wohngebiet“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes „Dorfgebiet“ entspricht und dieses lediglich weiter konkretisiert.



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-14 „Kapellenweg“*

4.2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Weiter nordöstlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-04 „Freiengericht“, der in weiten Teilen aufgelockerte Einzelhausbebauung in allgemeinen Wohngebieten festsetzt. Er ist 1987 wirksam geworden.

5 Städtebaulicher Entwurf



Städtebaulicher Entwurf (Parzellierung unverbindlich, Quelle: S&S Projektentwicklung UG)

Das Gesamtprojekt „Umnutzung ehem. Hofstelle in Otze“ sieht auf dem Areal der ehemaligen Hofstelle sowohl die Errichtung von insgesamt 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten als auch die Errichtung von einigen neuen Einfamilienhäusern und einer ggf. Kindertagesstätte vor. Aufgrund unterschiedlicher planungsrechtlicher Gegebenheiten erfolgt eine Realisierung des Projektes in 2 unterschiedlichen Abschnitten:

- Im ersten Abschnitt war die Errichtung der 3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohneinheiten vorgesehen. Dieser Abschnitt konnte vorgezogen werden, da hier eine Genehmigung des Vorhabens auf Basis von § 34 BauGB möglich war. Die 3 Mehrfamilienhäuser sind mittlerweile errichtet und bereits seit längerem bezogen.
- Die Errichtung der Einfamilienhäuser und ggf. der Kindertagesstätte konnte dagegen nicht auf Basis von § 34 BauGB erfolgen. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5-14 „Kapellenweg“ erforderlich.

Im Plangebiet sind **mehrere** Einfamilienhausgrundstücke **und ggf. eine Kindertagesstätte** vorgesehen. Entsprechend des dörflich-ländlichen Umfeldes sind **die Einfamilienhausgrundstücke** mit Größen von ca. **635** bis 690 m² geplant. Damit werden relativ große Gärten entstehen, die zu einer Durchgrünung des Gebietes führen.

Ein Grundstück umfasst ca. 2.000 m². Hierbei handelt es sich um den forstwirtschaftlichen Betrieb, bei dem sich die bereits vorhandene Scheune mit Freifläche (grau dargestellter Bereich im Nordosten) auf dem Grundstück befindet. Im Süden des Grundstücks ist zusätzlich ein neues Einfamilienhaus vorgesehen. **Die mögliche Kindertagesstätte ist für 3 Gruppen geplant. Die Erschließung soll von Osten vom „Kapellenweg“ her erfolgen.**

Die innere Erschließung **der östlichen (Einfamilienhaus-)Grundstücke** wird durch einen **privaten Stichweg** mit **Wendeplatz** gesichert.

Südlich der Kindertagesstätte wird eine Freifläche vorgehalten, in der keine bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Das Konzept sah ursprünglich vor, hier einen Rest der in Otze typischen innerörtlichen Dorfwiese zu erhalten. In Verbindung mit der möglichen neuen Kindertagesstätte wurde dieses Ziel modifiziert: Die Fläche kann jetzt auch als Außenfläche zum Kinderspiel genutzt werden.

Die bestehenden Bäume am Kapellenweg werden erhalten und ergänzt.

6 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland: Dörfliches Wohngebiet (MDW), davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) GRZ 0,4 + max. 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche • private Straßenverkehrsfläche • Flächen für Versorgungsanlagen 	<p>7.295</p> <p style="margin-left: 20px;">(2.918)</p> <p style="margin-left: 20px;">4.377</p> <p style="margin-left: 20px;">2.918</p> <p>423</p> <p>21</p>
Summe:	7.739

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um einerseits dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken **und ggf. einer Kindertagesstätte** in Otze nachzukommen und andererseits den im Plangebiet bestehenden forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe zu sichern und angemessene Weiterentwicklungen zu ermöglichen, wird ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Es soll hauptsächlich (familiengerechter) Wohnraum in dörflicher Lage ermöglicht werden. Neben Wohngebäuden sind auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und

Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen entsprechen der dörflichen Lage, tragen zur flexibleren Nutzung bei und können die Wohnqualität zusätzlich steigern. **Auch eine Kindertagesstätte ist möglich und wird aufgrund des Bedarfes in Otze vorgesehen.** Ausnahmsweise sind zudem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden erlaubt, um insbesondere dem bestehenden forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb eine entsprechende Perspektive zu bieten.

Die weiteren gemäß § 5a BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit höherem Störpotenzial wie erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. **Die Kindertagesstätte wird vom Kapellenweg erschlossen und erzeugt nur gebietstypischen Verkehr. Das Gebiet soll im Wesentlichen der Entwicklung einer Wohnnutzung vorbehalten werden.**

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Traufhöhe (TH) sowie zur Firsthöhe (FH) getroffen.

In dem dörflichen Wohngebiet wird eine GRZ von max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung liegt damit unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für dörfliche Wohngebiete (0,6). Sie gewährleistet einen hohen Freiflächenanteil an diesem ländlich-dörflichen Standort. Dennoch bietet sie genügend Spielraum, um die Bauvorhaben flexibel umsetzen zu können.

Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden. Somit kann das dörfliche Wohngebiet zu 60 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Die Traufhöhe ist auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Mit der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen soll eine vergleichbare Höhenstruktur der Gebäude erzielt und das Entstehen von überdimensionierten Baukörpern verhindert werden.

Aufgrund höherer land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte müssen die Einfahrten solcher Gebäude ggf. höher sein. **Auch im Falle der Errichtung sozialer Einrichtungen (hier insbesondere einer möglichen Kindertagesstätte) kann sich ein Bedarf nach größeren Raumhöhen ergeben.** Es wird daher zugelassen, dass die max. Traufhöhen von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden **sowie beispielsweise sozialen Einrichtungen** ausnahmsweise um 2 m überschritten werden dürfen. **Zusätzlich darf die Firsthöhe** ausnahmsweise um max. 1 m oder durch erforderliche technische Anlagen (z. B. Schornsteine) überschritten werden. Auf diese Weise werden die land- und forstwirtschaftliche Nutzung **sowie beispielsweise soziale Einrichtungen** unterstützt und erforderliche, untergeordnete Anlagen ermöglicht. Dennoch wird sichergestellt, dass sich die Gebäude höhenmäßig in die Umgebung einfügen.

7.3 Überbaubare Flächen

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Lediglich zum Kapellenweg bzw. zum Stichweg hin wird für Nebenanlagen und

Garagen ein Abstand von 2 Metern festgesetzt, um eine zu enge Bebauung entlang der Verkehrsflächen zu vermeiden.

In den nicht überbaubaren Flächen im Bereich der festgesetzten Fläche für Bepflanzungen sind dagegen keine Nebenanlagen und Garagen zulässig, außer es handelt sich um Anlagen zum Kinderspiel und dergleichen, um die Fläche als Außengelände für eine mögliche Kindertagesstätte gestalten zu können. Auch Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

7.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO festgesetzt, wie sie in Otze üblich ist. Es sind damit nur Einzel- und Doppelhäuser möglich, die max. 50 m Länge und-einen-entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen. Eine Kindertagesstätte ist hiermit ebenfalls möglich.

Die Baufenster/Baugrenzen sind so gewählt, dass einerseits ausreichend Spielraum zur flexiblen Lage und Dimension der Bebauung ermöglicht wird und andererseits eine großflächige, überdimensionierte Bebauung verhindert wird.

In dem neuen dörflichen Wohngebiet soll eine „lockere“, kleinteilige Bebauung entstehen.

7.5 Privatweg

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine Stichstraße. Um diese zu sichern, wird sie als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt.

7.6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Es wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll am 20.01.2022 durchgeführt (s. Anlage). Dies kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung überwiegend auf den Grundstücken durchgeführt werden kann. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist diese gemäß den geltenden Bestimmungen jedoch nur über Mulden möglich. Mutterboden oder humose Auffüllung ist unterhalb der Mulden auszukoffern und durch Sand zu ersetzen. Der Abstand der Versickerungsanlage zu den einzelnen Bauwerken muss mindestens 6 m betragen.

Eine Ausnahme bildet der östliche Teil des Plangebietes, bei dem eine Ableitung direkt in den Regenwasserkanal des angrenzenden „Kapellenweges“ erfolgen kann. Für den vorgesehenen Fall, dass der vorhandene Regenwasserkanal für die im Osten gelegenen Grundstücke genutzt wird, führt dieser über den Vorfluter Beekgarten in den Hechtgraben.

Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in den Regenwasserkanal zu reinigen, um Umweltschäden zu verhindern.

Für die Niederschlagswasserversickerung auf Wohngrundstücken sind hinsichtlich der Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen die technischen Regeln gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 einzuhalten. Die ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet auf den Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser der Erschließungsstraße ist in die nicht überbauten Flächen in den Flächen für Bepflanzungen im Südosten des Geltungsbereiches zulässig.

7.7 Immissionsschutz

7.7.1 Geruchsmissionen

Auf Grund der Lage inmitten eines landwirtschaftlich geprägten Ortes wurde durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG am 16.02.2021 sowie am 17.03.2022 (geänderter Geltungsbereich) Gutachten bzgl. der Geruchsmissionen erstellt (s. Anlagen 2 und 2a). Dies kam zu dem Ergebnis, dass die Situation im Sinne des Immissionsschutzes für den Geruch nicht als kritisch erscheint, aber Möglichkeiten für Konfliktpotenzial birgt.

Die Berechnungsergebnisse bzgl. der Geruchsmissionen weisen nur in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes einen kleinen Bereich auf, in dem die belästigungsrelevante Kenngröße den hier anzuwendenden Beurteilungsmaßstab der TA Luft 2021 /2/ für Dorfgebiete von 15 % überschreitet. Dort sollte kein Immissionsort im Sinne der GIRL, also ein fester Sitzplatz, eine Terrasse o. Ä. vorgesehen werden. Dies ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Ansonsten werden im Plangebiet eine Einhaltung des Immissionswertes und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erheblich belästigende Gerüche prognostiziert.

7.7.2 Staubmissionen

Der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG hat in seinem Gutachten zu Geruchsmissionen auch Aussagen zu Staubmissionen getroffen (s. Anlage 2).

Im Süden des Hofgrundstückes, welches im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzt wird empfohlen, präventiv Maßnahmen gegen Staubabwehungen zu treffen. Gemäß Gutachten sind verschiedene Maßnahmen denkbar. Empfohlen wird als präventative Maßnahme die Abgrenzung zum Baugebiet durch die Errichtung einer Mauer oder eines staubdichten Zaunes an der Grundstücksgrenze. Nach Rücksprache mit dem Gutachter kann alternativ auch die Pflanzung einer Hecke erfolgen. Die „Staubabschirmung“ sollte nach dessen Aussage 2 m hoch sein. Es wird daher festgesetzt, dass eine „Staubabschirmung“ in einer der beschriebenen Formen zu erfolgen hat, um Konflikten zwischen der Pferdenutzung und der Wohnnutzung vorzubeugen.

7.7.3 Schallmissionen

Auf Grund der örtlichen Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie der Nähe zum öffentlichen Verkehr, zur Schienenstrecke der DB AG und zur Kreisstraße „Burgdorfer Straße“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, 02.02.2023, s. Anlage). Darin wurde untersucht, ob die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes mit entsprechenden Nutzungen (hier geplant Wohnnutzungen und Standortsicherung des forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vereinbar erscheint.

Gewerbelärm

Eine gesamtheitliche Betrachtung der gewerblichen Betriebe zeigt, dass der Orientierungswert für ein Dorf- Mischgebiet (60 / 45 dB(A)) im nordöstlichen Bereich überschritten wird, wenn keine

Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet wird daher festgesetzt, dass eine Schallschutzwand in Höhe von 3 m über GOK südlich des bestehenden forstwirtschaftlichen Betriebes zu errichten ist. Durch diese Maßnahme können die maßgeblichen Schallimmissionen des Säge-Holz-Spalters reduziert und die Einhaltung des Orientierungswertes von 60 dB(A) im Plangebiet erreicht werden.

Verkehrslärm

Durch den öffentlichen Verkehr von der Burgdorfer Straße und dem Verkehr auf der Schienenstrecke 1720 der DB werden die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zur Tageszeit im gesamten Plangebiet eingehalten und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet um bis zu 4 dB(A) überschritten werden.

In der 16. BImSchV werden für Mischgebiete Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) definiert. Diese Werte werden zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Gemäß DIN 18005 ist jedoch ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Im gesamten Gebiet treten im Nachtzeitraum Beurteilungspegel über 45 dB(A) auf. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Die vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zusammenfassung

Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 5-14 übernommen.

Danach ergeben sich keine schalltechnischen Bedenken gegen die Planung.

7.8 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Am „Kapellenweg“ befinden sich 3 größere, erhaltenswerte Laubbäume (2 Eichen, 1 Esche). Diese sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang **artgleich** zu ersetzen. Dadurch sollen die wenigen größeren Grünstrukturen mit ihrer Bedeutung für die Gliederung und Belebung des Ortsbildes gesichert werden. Um die Begrünung zu ergänzen, sollen 2 weitere **im Südosten des Geltungsbereiches** straßenbegleitend am „Kapellenweg“ Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden. Damit wird eine Begrünung durch Bäume sichergestellt. Die Wurzelbereiche (Baumscheiben) der Bäume sind so weit wie möglich von Befestigung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern.

Soweit Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Baumbestandes durchgeführt werden, **sind** die Vorschriften der DIN 18920 („... Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) **zu beachten** (s. Anlage „Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung“).

Die weiteren, im Flurstück des Kapellenweges vorhandenen Bäume und Sträucher sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten.

Die Fläche für sonstige Bepflanzungen soll von jeglicher Bebauung freigehalten und vollständig begrünt werden (s. auch Kap. 5 „Städtebaulicher Entwurf“). Lediglich Anlagen für Kinderspiel und dergleichen können ausnahmsweise zugelassen werden, um die Fläche im Falle der Errichtung einer

Kindertagesstätte als Spiel- und Außengelände nutzen zu können. Auch eine erforderliche Einleitung von Niederschlagswasser bzw. entsprechende Anlagen hierfür sind zulässig.

7.9 Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz

Als Beitrag zum Insektenschutz ist eine permanente (nachts durchgängige) Außenbeleuchtungen nur im Bereich des Privatweges zulässig. Es wird jedoch empfohlen, auch dort die Lampen nachts auszuschalten oder nur im Bedarfsfall zu nutzen (z.B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder). Des Weiteren sollten die Leuchtmittel planerisch ausgerichtet werden (damit z.B. keine Gehölze bestrahlt werden). Zudem sind im gesamten Geltungsbereich für Außenbeleuchtungen ausschließlich Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ mit 3.000 Kelvin oder weniger zulässig, da deren Anlockwirkung auf Insekten geringer als die anderer Leuchtmittel ist. Andere Leuchtmittel sind zulässig, sofern belastbare Nachweise vorliegen, dass deren Anlockwirkung nicht höher als die der Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ ist. Zu vermeiden sind insbesondere Lichtquellen mit blauen, violetten oder UV Anteilen. Zudem ist besonders darauf zu achten, dass die Leuchtgehäuse dicht sind, da diese sonst zur Insektenfalle werden. Leuchtgehäuse sind daher so abzudichten, dass Insekten oder auch größere Tiere (wie Fledermäuse) nicht eindringen können.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt daher für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-14 „Kapellenweg“.

Da sich das Gebiet an ortsbildprägender Stelle im Altdorfbereich Otzes befindet, werden Vorschriften zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen sowie die Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen getroffen. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere der Höhenbegrenzung) werden einerseits ein Einfügen des Gebiets in das dörfliche Umfeld sichergestellt und andererseits den Grundstückseigentümern ausreichend Freiräume zur Verwirklichung ihrer Wünsche gelassen.

8.1 Dächer

Bei Dächern von Wohnhäusern sind nur rot/rotbraune Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Reflektierende Flächen, die entsprechende Fernwirkungen haben, werden damit verhindert. Durch diese Vorschriften zu Dächern wird eine Farb- und Materialpalette ermöglicht, die den Eigentümern ausreichend Spielraum lässt, aber „extreme“ bzw. besonders auffällige Farben verhindert und so einen einheitlichen Gebietscharakter fördert. Auf land-/forstwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzgebäuden/Hallen sind auch andere Dachmaterialien in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Es sind so bei i.d.R. größeren Dachflächen auch günstigere Materialien möglich, die sich aber durch ihre Farbgebung in die umgebende Dachlandschaft einfügen.

Da die Entwicklung in Bezug auf erneuerbare Energien immer weiter voranschreitet und deren Verwendung unterstützt werden soll, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern

zugelassen und von den Vorschriften zu Farbgebungen ausgenommen. Dies trifft auch auf Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen zu, da diese nur untergeordnete Bauteile darstellen und nicht erheblich Ortsbild prägend sind. Zudem werden sie oft als Glaselement ausgeführt.

Um ein Einfügen in die Umgebung, deren Gebäude durch steil geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer geprägt sind, sicherzustellen sind die Hauptdächer nur als solche mit einer Neigung von mindestens 40° zulässig.

Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten (z. B. Wintergärten), Dachgauben oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Carports. Damit wird für die kleineren, weniger prägenden Gebäude und Gebäudeteile eine große Flexibilität eingeräumt. Die Vorschrift gilt auch für land- und forstwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzbauten nicht. Diese Gebäude sind häufig größer, so dass entsprechende Dachformen und Neigungen zu Überdimensionierungen führen würden. Die besonderen Nutzungen rechtfertigen zudem eigene Gestaltungen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Giebel- oder als Fledermausgaube auszuführen. Zwerchgiebel sind ebenfalls zulässig. Diese Gauben und Giebel sind regionaltypisch. Dachgauben dürfen max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge einnehmen. Die Gaube soll sich im Dach unterordnen und optisch nicht ein zusätzliches Geschoss darstellen.

8.2 Fassadenmaterial und -farbe

Um das Gebiet in das dörfliche Umfeld einzubinden und einen Gebietscharakter mit verbindendem Gestaltelement zu erhalten, sind die geschlossenen Außenwände der Gebäude aus rotem bis rotbraunem Klinker oder als Fachwerkgebäude mit roten bis rotbraunen Klinkerausfachungen auszubilden. Um eine harmonische Gestaltung der Gebäude zu sichern, ist je Material nur ein Farbton je Gebäude zu verwenden. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Türen, Fenster-/faschen, Dekorelemente) sowie Sockelbereiche können in anderen Materialien und Farben ausgebildet werden, da sich diese nicht maßgeblich gestaltgebend auswirken und zur optischen Lebendigkeit beitragen können. Imitatbaustoffe sind dagegen nicht zulässig, da sie das Bild des Gebietes stören würden.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Sie sind daher an der straßenzugewandten Seite und an der privaten Grünfläche als Staketenzaun in senkrechter, blickdurchlässiger Lattung, Schmiedeeisen, als Hecken aus Laubgehölzen oder Eibe oder als Kombination der Materialien auszubilden. Dadurch wird ein Einfügen in das dörfliche Umfeld gewährleistet.

Einfriedungen an den straßenzugewandten Grundstücksseiten sind bis zu einer Höhe von 1,40 m über der Bezugsebene zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Hecken. Hierdurch soll erreicht werden, dass eine offene und dörfliche Struktur gewahrt wird. Die Höhe der Einfriedungen lässt Blickbeziehungen zu und verbessert die Aufenthaltsqualität und den sozialen Zusammenhalt im Gebiet.

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ ist mit einer Laubhecke von mind. 1,40 m Höhe zu umpflanzen, um weitreichende Sichtbeziehungen auf die Versorgungsanlagen zu verhindern und diese einzugrünen.

8.4 Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässige Nutzungen wie beispielsweise Terrassen oder Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

9 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind im südlich und östlich gelegenen Straßenraum des Kapellenweges bereits vorhanden. Diese können in das Plangebiet erweitert werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Straße, in der die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. **Hierfür ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Burgdorf zu stellen.**

9.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) durch die Stadt zu sichern. Derzeit kann eine Höhe von 48 m³/Std. für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden, was aus Sicht der Stadt Burgdorf ausreichend ist.

9.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die „Abfallwirtschaft Region Hannover“ (aha).

10 Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich befindet sich im Eigentum von 2 Parteien (Grundstück des forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes und restliche Fläche). Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

11 Hinweise

11.1 Bauantrag/Bauanzeige

Die Untere Bodenschutzbehörde ist an den folgenden Bauantrags-/Bauanzeigeverfahren zu beteiligen (s. folgendes Kapitel).

11.2 Altlastenverdächtiger Altstandort

Die Untere Bodenschutzbehörde (Region Hannover) weist darauf hin, dass das Plangebiet einen Teil eines uneingeschränkt altlastenverdächtigen Altstandortes umfasst, auf dem sieben Gewerbebetriebe unter der Adresse Burgdorfer Straße 35 tätig waren, bei deren Betrieb branchenüblich oder tatsächlich mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen jedoch nicht vor.

11.3 Archäologie

Nach Empfehlung des nds. Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Interesse der Planungssicherheit für Bauherren in zeitlicher und finanzieller Hinsicht eine archäologische Vorabuntersuchung in Form von Sondageabschnitten durchgeführt (Grabungsfirma Archäologische Dienstleistungen Blanck, 17.-19.01.2023).

Zur Verbesserung der Planungssicherheit wurden insgesamt drei NNW-SSO verlaufende Sondagegräben mit einer Breite von jeweils 4 m angelegt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass der Boden im Plangebiet, besonders im nördlichen Bereich, durch die Vornutzung bzw. den Abriss der Vorgängerbebauung stark gestört war. Die Eingriffstiefen in den Sondagegräben lagen zwischen 0,4 m im Süden und bis zu 1,10 m u.GOK im Norden der Untersuchungsfläche.

Im Ergebnis wurden keine archäologisch relevanten Funde geborgen.

Ungeachtet dessen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Burgdorf und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsbereich des Ortsteiles Otze der Stadt Burgdorf. Südlich und östlich des Geltungsbereiches verläuft der „Kapellenweg“, an den Wohnbebauung anschließt. Auch südwestlich grenzen Wohnnutzungen an. **Nordwestlich** befindet sich eine Hofstelle mit Hobby-Pferdehaltung, nördlich ein Garagenhof. An die westlich gelegenen Grundstücke Bauungen grenzt die K 121 „Burgdorfer Straße“ an. Westlich der Kreisstraße sind Wohnbauungen und eine Hofstelle, die ebenfalls Hobby-Pferdehaltung aufweist. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb.

Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes wird die Nutzung der Umgebung aufgenommen.

Bei der an das Plangebiet angrenzenden Straße „Kapellenweg“ handelt es sich um eine vorhandene Ortserschließungsstraße, die verkehrlich bereits entsprechend vorbelastet ist.

Die zukünftige Wohnbebauung erzeugt lediglich einen gebietstypischen Verkehr, da es sich lediglich um **einige wenige** zusätzliche Wohneinheiten handelt. Die Erschließung führt nicht durch andere Wohngebiete. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr auf die umliegende Wohnnutzung.

Für die mögliche Kindertagesstätte mit 3 Gruppen wird von 200 Kfz am Tag bzw. 50 Kfz in der Spitzenstunde ausgegangen. Die Erschließung ist von Osten von der Straße „Kapellenweg“ vorgesehen. Die Berechnung erfolgte analog zu der Verkehrsprognose zur Kindertagesstätte im Baugebiet „An den Hecken“ in Burgdorf. Im Ergebnis ergeben sich auch hierdurch keine erheblichen Auswirkungen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorgaben ergeben sich daher voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

12.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche **und soziale** Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung, zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen kommen.

Weiterhin ermöglicht die Planung die Erfüllung dringender Bedarfe im Bereich der Kinderbetreuung.

12.3 Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Belange

Es wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der bestehende forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb eingebunden und kann sich weiterentwickeln, auch wenn er sich in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden befindet. Auch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.



Scherrasenfläche südlich der Halle des forstwirtschaftlichen Betriebes (Foto 2022)

Gemäß dem Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange (s. Anlage) befindet sich südlich der Scheune/forstwirtschaftlichen Halle eine Ackerfläche. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine

(artenreichen) Scherrasenfläche, die gelegentlich beweidet wird (s. Foto). Diese ist aufgrund ihrer geringen Größe (unter 600 qm), ihrer Ausbildung als Rasenfläche und ihrer Lage inmitten des Siedlungsbereiches von untergeordneter Bedeutung.

Es entstehen somit keine Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Belange.

12.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-14 „Kapellenweg“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine derzeit unbebaute Fläche überplant und in Form eines dörflichen Wohngebietes bebaut wird. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Beitrag zur Besichtigung der Umweltbelange (s. Anlage) erstellt.

Gemäß Umweltbeitrag handelt es sich bei dem Geltungsbereich größtenteils um vegetationslose Flächen (Offenbodenflächen). Im Nordosten besteht ein forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit einer Scheune/Halle. Auf kleinen Teilflächen befinden sich beweidetes Intensivgrünland, eine Ackerfläche südlich der Scheune und eine Ruderalflur bzw. Gras- und Staudenflur. Nördlich des „Kapellenweges“ sind drei größere bzw. ältere markante Einzelbäume vorhanden (2 Eichen, 1 Esche). Diese können potenziell baum- bzw. gebüschbrütenden Vogelarten als Nisthabitat dienen. Es konnten jedoch keine größeren Hohlräume oder ähnliches ausgemacht werden.

Aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist gem. Umweltbeitrag keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt gegeben.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Pflanzenarten ergaben sich vor Ort nicht. Solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen bzw. früheren Nutzungen ausgeschlossen werden.

Während der Erfassung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Tierarten. Biotoptypen oder Strukturen, die das Vorkommen von Artengruppen wie z. B. Amphibien und Reptilien begünstigen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Planung ist daher mit dem Arten- und Naturschutz vereinbar.

Die artenschutzrechtlichen Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten. Ein Gebäudeabriss oder Gehölzabtrieb ist deshalb ohne gesonderte artenschutzrechtliche Prüfungen nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Im Umweltbeitrag wird die Erhaltung/Sicherung der 3 vorhandenen Laubbäume empfohlen. Zudem wird die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes in Form in 2 Alternativen vorgeschlagen. Eine Alternative sieht die Anpflanzung von 5 standortheimischen Laub-/Obstbäumen **straßenbegleitend in der Freifläche im Südosten des Plangebietes** vor (eine Pflanzliste ist angegeben). Obwohl dies im Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich ist, wird dem nachgekommen, indem die 3 vorhandenen Bäume erhalten und bei Abgang ersetzt werden und 2 zusätzliche Bäume gepflanzt werden.

12.5 Auswirkung auf Belange des Klimaschutzes

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)

In Anlehnung an die Systematik des Klimachecks Bauleitplanung der RWTH Aachen, welcher sich seinerseits an einer entsprechenden Ausarbeitung der Stadt Remscheid orientiert, wurde eine Abschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf Belange des Klimaschutzes in Form eines Kurzberichts vorgenommen (siehe Anlage 5 dieser Begründung).

Dieser stellt in seiner Zusammenfassung fest:

„Insbesondere aufgrund der guten S-Bahn-Anbindung, der teilweise vorhandenen fußläufig erreichbaren (rudimentären) Nahversorgung sowie der (gerade noch) fußläufig erreichbaren KiTa und Grundschule Otze ergibt sich eine tendenziell positive Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die genannten Klima-Belange – trotz zusätzlicher Flächenversiegelung und der absehbar realisierten Bauform, wobei letztere aber im Zusammenhang mit der nördlich bereits gemäß § 34 BauGB realisierten MFH-Bebauung zu sehen ist.“

Die einzelnen Ergebnisse der Abschätzung sind in Anlage 5 dieser Begründung wiedergegeben.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den _____.____._____

.....
[Planverfasser/-in]

Der Rat der Stadt Burgdorf hat den Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am _____.____._____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Burgdorf, _____.____._____

.....
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:

Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 13a i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“ im OT Otze (Stadt Burgdorf, Region Hannover))

(Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Helmut Mextorf, 10.10.2022)

Anlage 2:

Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsmissionen in einem Baugebiet in der Nachbarschaft eines Reiterhofes in Otze

(TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG – Geschäftsstelle Hannover, 16.02.2021)

Anlage 2a:

Änderung des Geltungsbereiches des B-Planes in Otze

(Ergänzung zur gutachterlichen Stellungnahme zu Geruchsemissionen)

(TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG – Geschäftsstelle Hannover, 17.03.2022)

Anlage 3:

Ingenieurgeologisches Gutachten „Neubau von Einfamilienhäusern in Burgdorf, OT Otze, Burgdorfer Straße / Kapellenweg“

(Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll am 20.01.2022)

Anlage 4:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kapellenweg“ in Burgdorf OT Otze – 1. Fortschreibung

(TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, 02.02.2023)

Anlage 5:

Bebauungsplan Nr. 5-14 „Kapellenweg“ - Kurzbericht Klimaschutz

(Stadt Burgdorf)