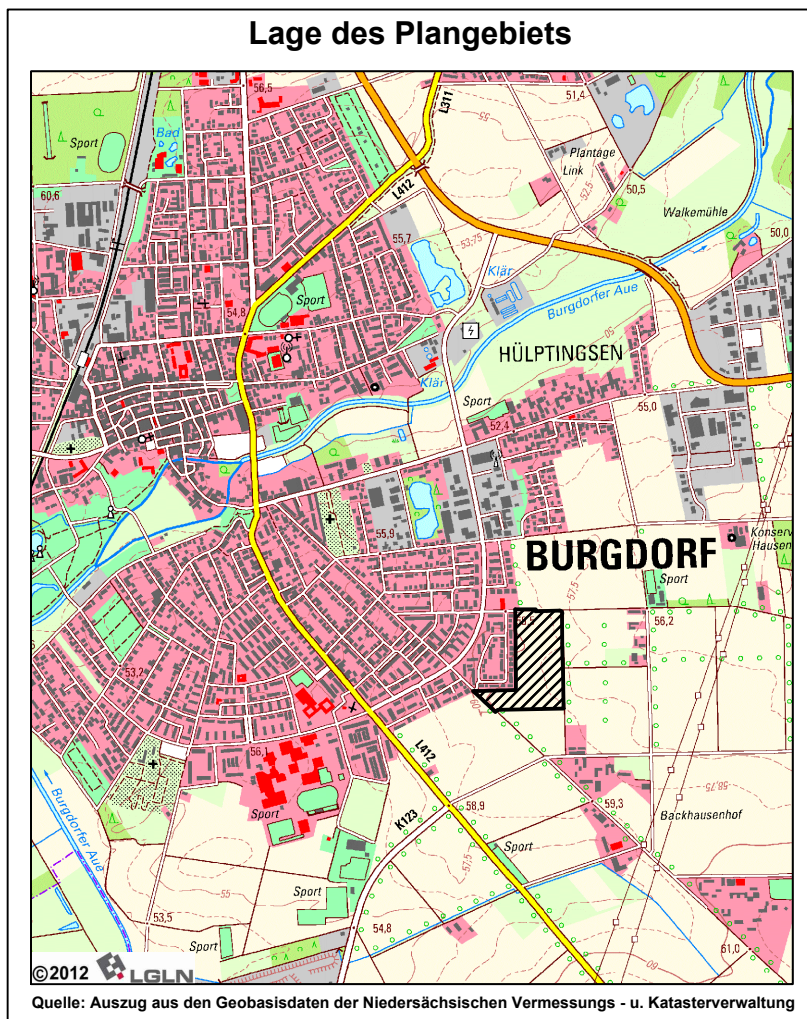


Lage des Plangebiets



Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 0-66 "An den Hecken" mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Datum: 10.11.2016

10.11.2016

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ mit örtl. Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN	3
1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. ALLGEMEINES.....	3
2.1. VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE.....	3
2.2. LAGE UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH.....	3
2.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.4. ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	5
3.1. ÜBERGEORDNETES PLANUNGSKONZEPT	5
3.2. AUSGANGSLAGE / BESTAND	6
3.3. VARIANTEN DER PLANUNG	9
3.4. VORZUGSVARIANTE	10
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (TEXTLICHE FESTSETZUNG 1.0)	16
4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (TEXTLICHE FESTSETZUNG 2.0)	16
4.3. BAUWEISE (TEXTLICHE FESTSETZUNG 3.0).....	19
4.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.0).....	20
4.5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	20
4.6. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF	21
4.7. VERKEHRSFLÄCHEN / ANSCHLUSS VON VERKEHRSFLÄCHEN (TEXTLICHE FESTSETZUNG 5.0).21	
4.8. VERSICKERUNGSFLÄCHE.....	21
4.9. KOMPENSATIONSFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE / ERHALTUNG VON BÄUMEN	22
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
5.1. DACHGESTALTUNG	23
5.2. EINFRIEDUNGEN	23
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
6.1. NATUR UND LANDSCHAFT	24
6.2. BODENSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	25
6.3. WASSERWIRTSCHAFT / VER- UND ENTSORGUNG	25
6.4. VERKEHR / IMMISSIONSSCHUTZ	27
6.5. LANDWIRTSCHAFT.....	29
6.6. NACHBARLICHE BELANGE	30
6.7. KLIMASCHUTZ	31
6.8. BRANDSCHUTZ.....	31
6.9. FLÄCHENBILANZ	31

TEIL 2: UMWELTBERICHT	32
7. EINLEITUNG	32
7.1. ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG	32
7.2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	33
8. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
8.1. BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
8.1.1. Naturhaushalt	35
8.1.2. Mensch	44
8.1.3. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
8.1.4. Wechselwirkungen	45
8.1.5. Zusammenfassende Bewertung: Bestandserhebung und Prognose	46
8.2. UMWELTZUSTAND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	46
8.3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	46
8.4. ERMITTLUNG VON PLANUNGSAalternativen	47
9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	47
9.1. DARSTELLUNG DES VERFAHRENS UND DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	47
9.2. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	48
9.3. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	48
TEIL 3: ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN	49
10. ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN	49
10.1. ÖFFENTLICHE BELANGE	49
10.2. PRIVATE BELANGE	50
10.3. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATE BELANGE	50
TEIL 4: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE	53
11. BETEILIGUNGSVERFAHREN	53
11.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	53
11.1.1. Stellungnahmen im Vorfeld des Planverfahrens	53
11.1.2. Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens	53
11.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	65
11.3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	71
11.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	78
11.4.1. Stellungnahmen externer Behörden	78
11.4.2. Verwaltungsinterne Beteiligung der zuständigen Fachabteilungen:	83
12. VERFAHRENSVERMERKE	84
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	85
QUELLEN	86
ANLAGEN	88

Teil 1: Grundlagen, Ziele, Inhalte und Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere in der Kernstadt Burgdorf plant die Stadt Burgdorf die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Südosten der Kernstadt. Entsprechend der aktuellen Nachfrage bezieht sich die Planung dabei vorwiegend auf die Errichtung von Einfamilienhäusern. In einem Teilbereich der Fläche sollen aber vor dem Hintergrund einer vermehrten Nachfrage auch Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgehalten werden. Zusätzlich ist in dem Baugebiet auch die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, da insbesondere im Süden der Kernstadt derzeit ein dringender Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsmöglichkeiten besteht. In diese neue bauliche Einrichtung soll neben einer Kindertagesstätte ein Familienzentrum integriert werden.

Weiteres Ziel der Planung ist die Sicherung und die Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhandenen Baumhecken insbesondere vor dem Hintergrund ihrer Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse. Obwohl von den bestehenden Baumhecken eine nicht unerhebliche Verschattungswirkung ausgeht, soll im Plangebiet gleichzeitig durch entsprechende Festsetzungen eine hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie optimierte Bebauung ermöglicht werden.

Weil die Erschließung des Baugebiets über bestehende Baugebiete erfolgen muss, soll die Wohnnutzungsichte im Plangebiet nicht allzu hoch werden, um die aus dem geplanten Baugebiet resultierende neue Verkehrsbelastung für die Anlieger im Bestand so gering wie möglich zu halten.

2.2. Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ hat eine Größe von ca. 8,3 ha. Er umfasst in der

- Gemarkung Burgdorf, Flur 2, folgende Flurstücke:
 - Flst.-Nr. 223/1
 - Flst.-Nr. 231/97
 - Flst.-Nr. 234/2
 - Flst.-Nr. 237/1
 - Flst.-Nr. 231/97
 - Flst.-Nr. 321/3 (teilweise) (Peiner Weg)
 - Flst.-Nr. 497/240
 - Flst.-Nr. 520/314 (teilweise) (Schwüblingser Weg)

- Gemarkung Burgdorf, Flur 26, folgendes Flurstück:
 - Flst.-Nr. 1 (teilweise)
- Gemarkung Hülptingsen, Flur 5, folgendes Flurstück:
 - Flst.-Nr. 99 (teilweise)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan die Flächen des Plangebiets als „landwirtschaftliche Fläche“ dar. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ die 58. Änderung des Flächennutzungsplans, durch die das Plangebiet künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird. Aus diesen Flächen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung allgemeine Wohngebiete WA, Flächen für Gemeinbedarf sowie Grünflächen abgeleitet. Diesbezüglich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP) ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ das raumordnerische Ziel 'Vorsorgegebiet für Landwirtschaft' festgelegt. Überdies ist der Bereich als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt.

Unmittelbar nördlich grenzt ein 'Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung' an, welches in der jetzigen Größe seiner Ausdehnung nicht mehr mit den Entwicklungsgrundsätzen der Stadt Burgdorf übereinstimmt.

Mit Schreiben vom 18.04.2016 teilte die Region Hannover mit, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1. Übergeordnetes Planungskonzept

In der Sitzung des Bauausschusses am 17. November 2014 und zusätzlich im Rahmen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans wurden – basierend auf den Überlegungen aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burgdorf ISEK – die übergeordneten Planungsüberlegungen vorgestellt und auch das Erfordernis für eine weitere Außenentwicklung dargelegt.

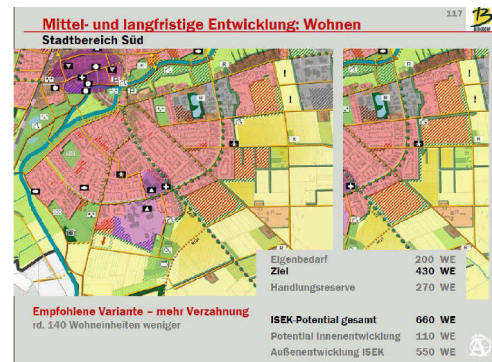
Für das nähere Umfeld des Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ wurden im ISEK zwei alternative Entwicklungsszenarien diskutiert. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans stellen dabei die Vorzugsvariante dar.

Diskutiert wird, die beiden Flächen nicht alternativ, sondern ergänzend zu entwickeln – wenn auch jeweils nur in Teilbereichen und somit erheblich verkleinert. Zudem sorgt die Anordnung von Grünzügen zwischen den einzelnen Neubaugebieten für die Beibehaltung des gewünschten Prinzips der „grünen Finger“. Um in den einzelnen Baugebieten jedoch die zuvor erwähnte „Maximierung der Ortsrandlagen zu erreichen, müssten diese Grünzüge allerdings großzügig dimensioniert sein und über eine entsprechende Breite verfügen.

Eine ergänzende Entwicklung der Baugebiete anstelle einer alternativen würde auch eine flexiblere Erschließung der Baugebiete ermöglichen. Denkbar wäre z.B., dass langfristig die Haupteerschließung über den Duderstädter Weg und die Immenser Landstraße erfolgt und die Anbindung an den Peiner Weg und den Schwüblingser Weg lediglich untergeordnete Bedeutung hat oder entfällt.

Zudem würde eine der Erschließungssituation angepasste Differenzierung der Nutzungsintensität ermöglicht: Nahe an den Anschlussbereichen Duderstädter Weg und Immenser Landstraße könnten intensivere Nutzungen angeordnet werden. Allerdings sind weitere Planungsüberlegungen hierzu derzeit noch nicht ausgearbeitet.

Es ergibt sich außerdem das Potential, das bestehende Freiraumelement der Baumhecken (s. Kapitel 4) als einheitliches Gestaltungsmerkmal in allen drei Baugebieten vorzusehen.



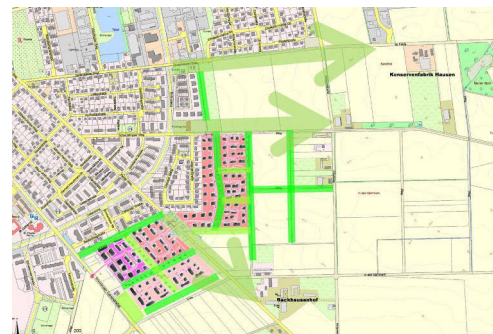
Alternative Entwicklungen im ISEK



Deutliche Grünzäsuren



Flexiblere Erschließung und Nutzung



3.2. Ausgangslage / Bestand



Schrägluftaufnahme aus Nordosten



Schrägluftaufnahme aus Südosten

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand Burgdorfs und markiert den Übergang von der Siedlung in die Landschaft.

Besonders prägnant sind die im Plangebiet bestehenden Baumhecken mit großkronigen Bäumen. Diese Hecken ziehen sich weit über das eigentliche Plangebiet hinaus und stellen das prägende Element des Plangebiets und der weiteren angrenzenden Kulturlandschaft dar. Sie sind das wesentliche gliedernde Element in der ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldmark.

Auch das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung im Bereich der Leipziger Straße besteht hauptsächlich aus eingeschossiger Bebauung mit flach geneigten Walmdächern (Bungalows). Südlich des Peiner Wegs (welcher die südwestliche Gebietsgrenze darstellt) setzt sich Doppelhausbebauung fort, nördlich des Schwüblingser Wegs (nördliche Gebietsgrenze) wird die Bebauung aus Geschosswohnungsbau in Form von 4-geschossigen Stadtvillen gebildet.



Schrägluftaufnahme aus Nordwesten

Hinsichtlich der Bestandserhebung und -bewertung sind folgende weitere Aspekte von hervorgehobener Bedeutung:

Naturschutz:

Die bestehenden Baumhecken haben eine herausragende Bedeutung für den Artenschutz, da sie als Jagdrevier für Fledermäuse dienen. Zur Abschätzung einer Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes wurde ein fledermauskundliches Gutachten erstellt (PGL 2014). Das fledermauskundliche Gutachten belegt, dass Belange des Artenschutzes der beabsichtigten städtebaulichen Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Vielmehr werden in dem Gutachten Empfehlungen gegeben, wie und mit welchen Mitteln bei einer späteren konkreten städtebaulichen Konzeption eine Aufwertung des Lebensraums für Fledermäuse erfolgen könnte. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Auf einer Teilfläche im Plangebiet befindet sich ein Brutrevier eines Rebhuhns. Hierfür ist im Rahmen der Gesamtkonzeption Ersatz zu schaffen.

Naherholung:

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am derzeitigen östlichen Ortsrand der Kernstadt Burgdorfs eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Insbesondere der Peiner Weg, aber auch der Schwüblingser Weg sind Hauptausflugswege für Spaziergänger und Radfahrer in die östlich angrenzende Kulturlandschaft und das Burgdorfer Holz. Eine weitere wichtige Fußwegeverbindung besteht entlang der östlich an das Plangebiet angrenzenden Baumhecke. Auch die Baumhecken an sich tragen durch ihre das Landschaftsbild prägende Charakteristik zum Erholungsfunktion bei.

Verkehrsanbindung:

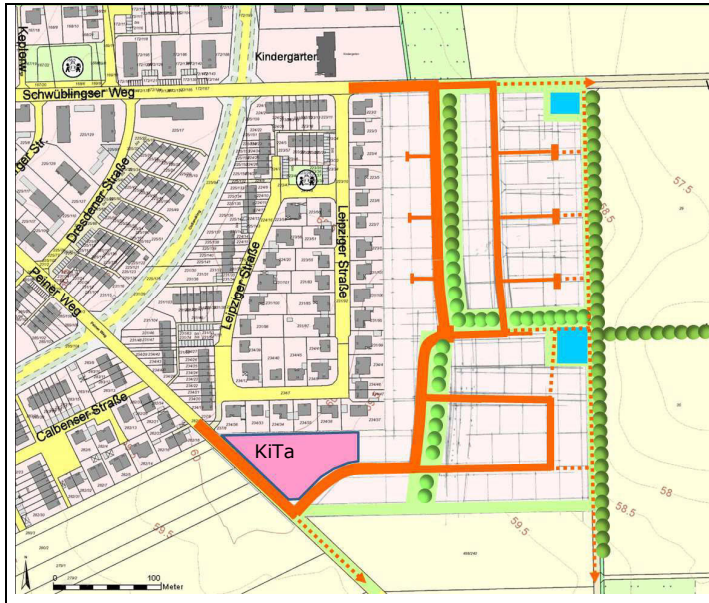
Das Plangebiet ist über den Peiner Weg / Schwüblingser Weg und den Ostlandring / Osttangente gut an die Umgehungsstraße B188 und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der S-Bahnhof Burgdorf befindet sich in etwa 2.000 Metern Entfernung (Lauflänge ca. 2.200 bis 2.500 Meter) und damit weit außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit. Allerdings ist das Plangebiet sehr gut an den Stadtbusverkehr angebunden: Die Buslinie 906 wird werktags tagsüber mit 3 Verbindungen pro Stunde bedient, die nächstgelegene Haltestelle „Uhlandstraße“ befindet sich in 400 bis 650 Metern Entfernung (Lauflänge). Das ÖPNV-Angebot wird ergänzt durch die im Ostlandring gelegene Haltestelle „Schwüblingser Weg“ der Buslinie 907. Die Linie 907 bietet 4 bis 5 einzelne Fahrten je Richtung nur in den Hauptverkehrszeiten. Die Lauflänge zu dieser Haltestelle beträgt zwischen 200 m und 500 m.

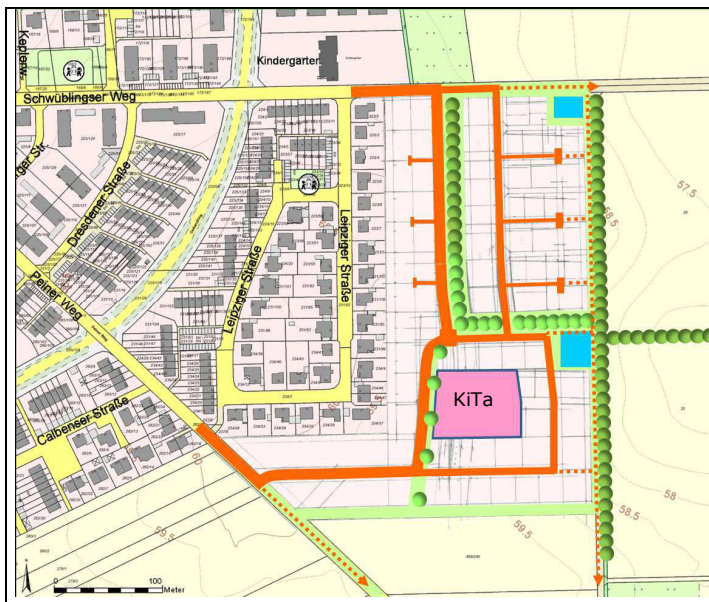
Infrastruktur:

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit befindet sich in etwa 500 -700 m Entfernung (Lauflänge). Der Rubensplatz mit weiteren Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gemeindezentrum der Pauluskirchengemeinde ist etwa 800 bis 1.000 Meter (Lauflänge) entfernt.

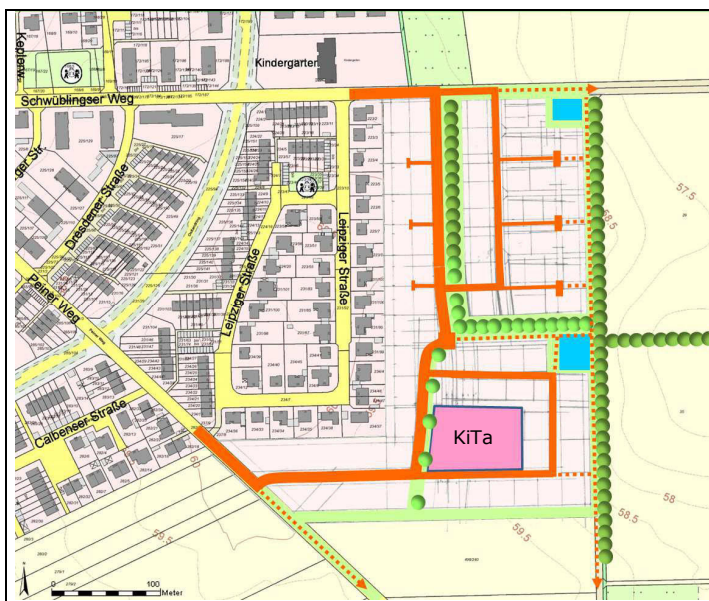
Eine Kindertagesstätte grenzt unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet an. Die nächstgelegene Grundschule (Gudrun-Pausewang-Grundschule) ist 900 bis 1.100 Meter (Lauflänge) entfernt.



Städtebauliches Strukturkonzept 1



Städtebauliches Strukturkonzept 2



Städtebauliches Strukturkonzept 3

3.3. Varianten der Planung

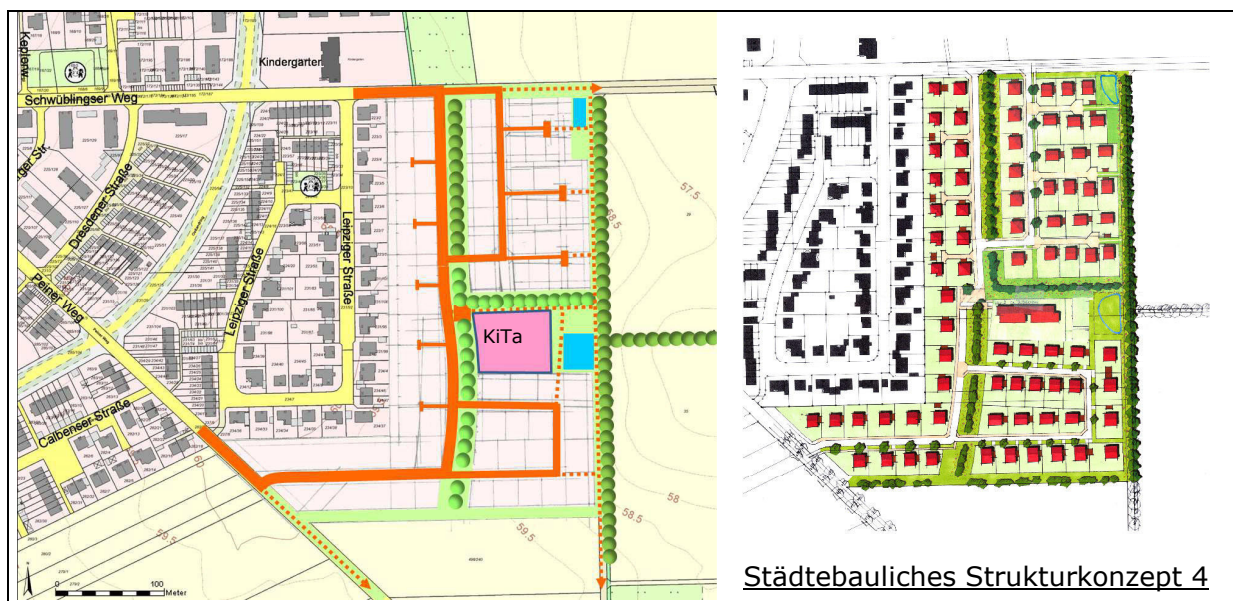
Im Vorfeld konkreter Planungsüberlegungen wurden unterschiedliche städtebauliche Strukturkonzepte ausgearbeitet, die sich mit alternativen Möglichkeiten der inneren Erschließung, der Freiraumkonzeption und der Lage der geplanten Kindertagesstätte befassen. Diese wurden erstmals in der Sitzung des Bauausschusses am 10.09.2015 vorgestellt.

Kernaussage der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturkonzepte ist der Erhalt der bestehenden Baumreihen sowie deren Fortführung nach Süden bzw. in Ost-West-Richtung. Ziel ist es, sie als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal zu qualifizieren. Um auch ihre bisherige Bedeutung für Belange des Fledermausschutzes zu erhalten, wird ein angemessener Freihaltebereich zu beiden Seiten der Baumreihen vorgesehen. Die Gestaltung dieser Freihaltebereiche als Wildwiese trägt dazu bei, dass das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse erhalten bleibt.

Die in den einzelnen Strukturkonzepten jeweils vorgesehene Erschließungsstruktur orientiert sich einerseits an diesen Leitlinien für den Fledermausflug und wird andererseits auch von der jeweiligen Lage der Kindertagesstätte bestimmt. Angebunden an das übrige Straßennetz wird das Plangebiet über den Peiner Weg und den Schwüblingser Weg.

Die Lage der beiden im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsflächen ergibt sich aus Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Geländes und der Topografie. Die Versickerungsflächen sollen aber auch mit dem jeweils vorgesehenen Freiraum- und Erschließungssystem korrespondieren und somit nicht nur funktional, sondern auch städtebaulich-freiraumgestalterisch mit dem Baugebiet im Zusammenhang stehen.

Aufgrund der veränderten Standortanforderungen und Auswirkungen eines Familienzentrums im Vergleich zu einer Kindertagesstätte wurde zusätzlich zu den 4 bislang entwickelten und vorgestellten alternativen Standortkonzepten eine neue Alternative 5 entwickelt (siehe umseitig).



3.4. Vorzugsvariante

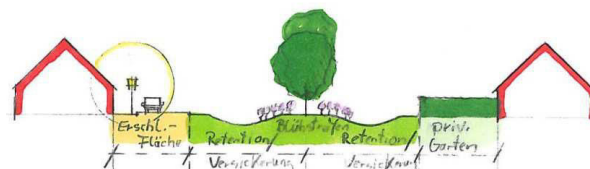
Die überarbeitete Vorzugsvariante sieht gegenüber dem bisherigen Planungsstand einen veränderten Standort für die Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum vor:



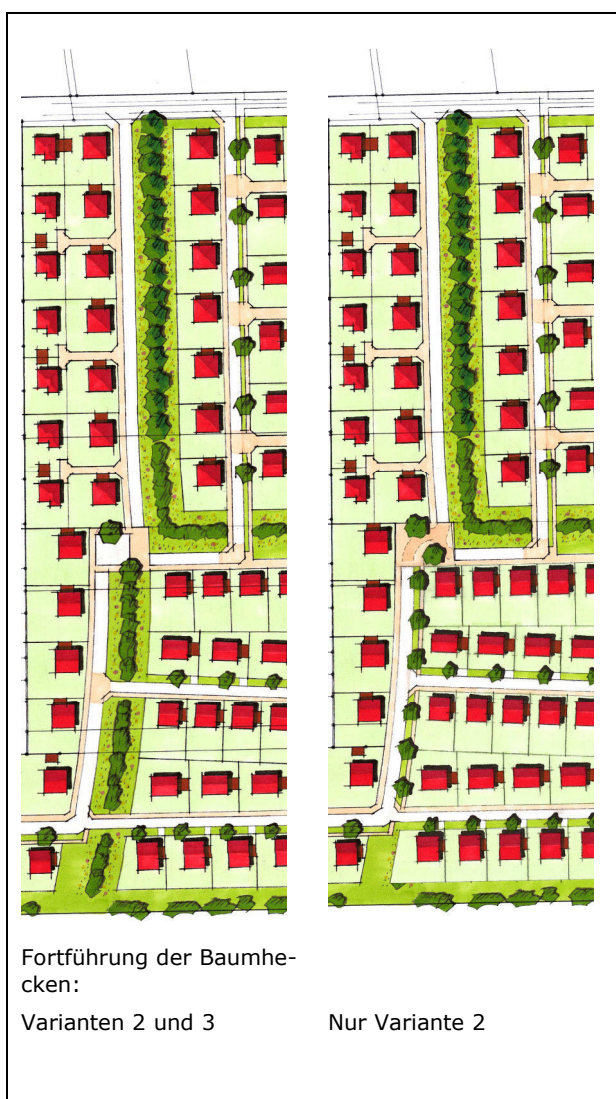
Freiraumkonzept:

Wesentliches Gestaltungsmerkmal der Vorzugsvariante hinsichtlich Freiraumgestaltung ist die Einbeziehung der bestehenden Baumhecken im Plangebiet bzw. der an das Plangebiet angrenzenden in das Gesamtkonzept. Untenstehende Prinzipskizze verdeutlicht, dass neben dem eigentlichen Erhalt des Bewuchses weitere freiraumplanerische Aspekte zu beachten sind:

- Artenschutzkundliche Untersuchungen (siehe Anlage 1) haben ergeben, dass die bestehenden Baumhecken schon heute als Leitlinien für den Fledermausflug dienen. Damit sie diese Funktion auch künftig bewahren können, ist – gemessen von der Achse der Hecken – zu beiden Seiten ein Freihaltebereich von 15 Metern einzuhalten. Die äußeren 5 Meter des Freihaltebereichs können als private Gartenfläche oder für Erschließungsanlagen genutzt werden.



Prinzipskizze Freihaltebereich



Fortführung der Baumhecken:

Varianten 2 und 3

Nur Variante 2

- Gemäß gutachterlicher Empfehlung sollte die westliche der beiden Baumhecken entweder durch Neuanpflanzung verlängert und / oder mit der östlichen Baumhecke verbunden werden. Für Neuanpflanzungen gelten dieselben Freihaltebereiche wie für die bestehenden Baumhecken, allerdings können kleinere Gehölze verwendet werden.

In den städtebaulichen Strukturkonzepten wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Fortführung der Baumhecken visualisiert.

Für die Vorzugsvariante, die als Basis für den Bebauungsplan dient, wurde die vom Fachgutachter vorgeschlagene Fortführungsvariante 2 umgesetzt (vgl. Anlage 1 „Fledermauskundliches Gutachten“).

Die ursprüngliche Absicht, die Varianten 2 und 3 gemeinsam umzusetzen, wurde verworfen, weil für die Fledermausschutz die Umsetzung lediglich einer Variante ausreichend ist und weil aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Bauland in Burgdorf die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke erhöht werden sollte.

Nach Osten zur freien Landschaft hin ist das neue Baugebiet durch die bestehenden Baumhecken landschaftlich eingebunden. Nach Süden und Norden hin ist durch Bepflanzung eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die südliche Ortsrandeingrünung wird zudem als Ersatzbrutrevier für Rebhühner gestaltet.

Erschließungskonzept (äußere Anbindung):

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über den verlängerten Schwüblingser Weg und den verlängerten Peiner Weg an das innerörtliche Erschließungsnetz (Ostlandring). Ursprünglich war vorgesehen, das Gebiet allein über den verlängerten Schwüblingser Weg anzubinden. Hierdurch hätte sich aber eine ungünstige „Sackgassenerschließung“ des Plangebiets ergeben. „Sackgassenerschließungen“ sind unflexibel und führen tendenziell zu längeren Wegen und damit zu mehr Verkehr. Auch in Notfällen (Rettungsdienste) ist es sinnvoller, zwei mögliche Zufahrtswege in ein Baugebiet zur Verfügung zu haben.

Aus diesem Grund wurde das ursprüngliche Plangebiet (ISEK-Fläche S3) nach Süden erweitert (und im Osten verkleinert), um auch eine Zufahrt über den Peiner Weg zu ermöglichen.

Um den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten, wurden frühere Überlegungen (zunächst) verworfen, eine Anbindung an die verlängerte Steinwedeler Straße oder die Rotdornstraße zu schaffen (Stichwort „Südost-Umfahrung“). Solche Anbindungen wären überhaupt nur in Verbindung mit weiteren Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich sinnvoll, da ansonsten über viele 100 Meter eine Erschließung in die freie Landschaft gebaut würde.

Solche Überlegungen können bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt aufgegriffen werden. In Kapitel 3.1 dieser Begründung werden überdies weitere alternative Anbindungen skizziert, die wahrscheinlich kurzfristiger zu realisieren sind und den Peiner Weg wie auch den Schwüblingser Weg möglicherweise wieder entlasten werden.

Für den aktuellen Planungsstand war es wichtig, eine Erschließungsmöglichkeit umzusetzen, die mit wenig Aufwand verbunden ist, zu nicht allzu hohen zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Bestand führt (vgl. Kapitel 6.4 dieser Begründung) und die zu einem späteren Zeitpunkt modifiziert oder ergänzt werden bzw. in eine andere Lösung eingebettet werden kann.

Erschließungskonzept (innere Erschließung):

Die Erschließungsstruktur im Norden des Plangebiets ist wesentlich durch die beiden bestehenden Baumhecken bestimmt, die keine größeren Spielräume bei der Auswahl des Erschließungssystems lassen:

Im westlichen Bereich bestanden Überlegungen, die in Nord-Südrichtung verlaufende (Haupt-)Erschließungsstraße beidseitig anzubauen (Darstellung links). Aus gestalterischen Gründen und zur besseren Adressbildung wurde entschieden, die (Haupt-)Erschließungsstraße unmittelbar an die bestehende Baumhecke angrenzen zu lassen, um dem Straßenraum im diesem Bereich eine besondere Prägung zu geben. Die Erschließung der Hinterlieger erfolgt über kleine Wohnwege (Darstellung rechts).



Der zwischen den beiden bestehenden Baumhecken gelegene östliche Bereich wird über eine ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße und drei orthogonal hiervon abzweigende Erschließungsstiche erschlossen.

Im südlichen Planbereich verlaufen im Bestand keine Baumhecken. Hier ergeben sich demzufolge wesentlich flexiblere Erschließungsmöglichkeiten (vgl. auch die städtebaulichen Strukturkonzepte). Die städtebauliche Vorzugsvariante sieht in dem Bereich, in dem die neu anzulegende in Ost-West-Richtung verlaufende Hecke auf die verlängerte westliche Nord-Süd-Hecke trifft, eine platzartige Gestaltung vor, die auch der westlichen Verschwenkung der Haupteerschließungsstraße dient. Die östlichen Bereiche des südlichen Plangebiets werden über eine kleine Ringstraße erschlossen.

Ganz im Süden des Plangebiets schwenkt die Haupteerschließungsstraße nach Westen und bindet an den Peiner Weg an.

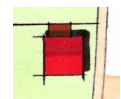
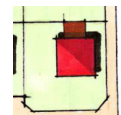
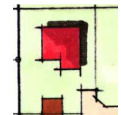
Maßgeblich für das Erschließungsraster sind die vorgesehenen Grundstückstiefen, welche eine solaroptimierte Bebauung ermöglichen sollen (s.u.).

Die Straßenraumbreiten sind so bemessen, dass die Straßenräume ihre jeweils vorgesehene Funktion erfüllen können (ggf. mit Führung von Busverkehr durch das Plangebiet).

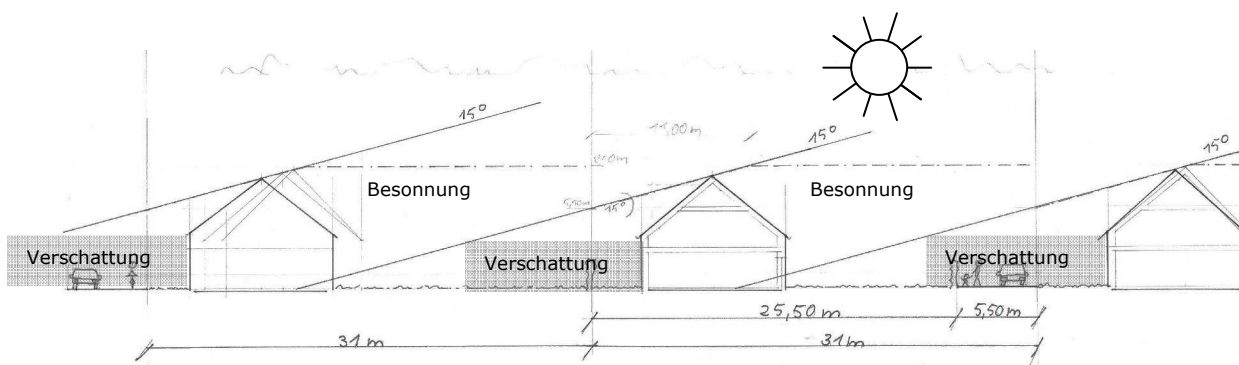
Bebauungskonzept Wohnen (Einfamilienhäuser):

Das Plangebiet ist überwiegend für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern konzipiert. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sieht die städtebauliche Vorzugsvariante dabei vor, die einzelnen voraussichtlich nachgefragten Bebauungstypen in jeweils unterschiedlichen Bereichen des Plangebiets anzuordnen („Sortierung“ einzelner Bauformen).

- Entlang der bestehenden Bebauung der Leipziger Straße ist in Entsprechung zu dieser angrenzenden bestehenden Bebauung die Errichtung von Bungalows vorgesehen.
- Östlich angrenzend, entlang der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) mit der bestehenden Baumhecke sowie westlich von Planstraße B, ist die Errichtung von zweigeschossiger, stadtvillenartiger Bebauung vorgesehen. In Abwandlung hiervon sind in der Mitte des Plangebiets entlang der neu zu pflanzenden Baumhecke zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern vorgesehen.
- In den übrigen Bereichen des Plangebiets ist typische Einfamilienhausbebauung mit Satteldach vorgesehen.

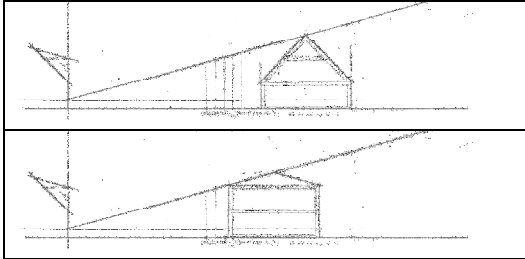


Es ist vorgesehen, in (nahezu) allen Bereichen des Plangebiets eine Bebauung zu ermöglichen, die in optimaler Weise solare Energieeinträge nutzen kann. Hierfür war es erforderlich, größere Grundstückstiefen (in Nord-Südrichtung) vorzusehen, als bislang in Burgdorf üblich. Hintergrund hierfür ist, dass auch bei einem flachen Sonneneinfallswinkel von 15° eine nach Süden orientierte Fassade zumindest auf Brüstungshöhe ohne Verschattungseinwirkung durch einen südlich angrenzenden Nachbarn besonnt werden können soll (siehe Skizze).



Außer im Zeitraum vom 06. Dezember bis 06. Januar eines jeden Jahres liegt der Sonneneinfallswinkel in Burgdorf zur Mittagszeit mindestens bei 15° . Zur Wintersonnenwen-

de (21. Dezember) liegt dieser Wert bei lediglich 14°. Eine Anpassung des Grundstückstiefenrasters auf diesen niedrigeren Wert hätte aber zu einer weiteren Erhöhung der mittleren Grundstückstiefe von 31 Metern auf 33 Metern geführt. Da die Grundstücksbreite nicht beliebig verschmälert werden kann, hätten sich demzufolge die Grundstücksgrößen noch weiter erhöht.



Nebenstehende Abbildung zeigt, wie die jeweils gewählte Bauform die erforderliche Grundstückstiefe bei gleicher Verschattungswirkung beeinflusst: Eine zweigeschossige villenartige Bebauung mit maximal 15° Dachneigung erfordert wesentlich geringere Grundstückstiefen als eine Satteldachbebauung mit üblicher Dachneigung.

Bebauungskonzept Wohnen (verdichtete Bebauung):

Aufgrund einer vermehrten entsprechenden Nachfrage soll im Plangebiet zumindest in einem kleinen Teilbereich die Errichtung von Geschosswohnungen ermöglicht werden. Geschosswohnungen erfordern in der Regel eine höhere Gebäudehöhe als Einfamilienhäuser. Aufgrund des zuvor beschriebenen Sachverhalts (Verschattungswirkung von Gebäuden) kommt die Errichtung von Geschosswohnungsbau daher nicht an beliebiger Stelle im Plangebiet in Frage.

Als geeignetster Standort bietet sich der nordöstliche Teil des Plangebiets im Bereich der geplanten nördlichen Versickerungsfläche an. Zwar ergibt sich hier das Erfordernis, in Bezug auf die Höhenentwicklung von Gebäuden auf die Ortsrandlage Rücksicht zu nehmen.

Es ist aber ohnehin nur eine 2 ½-geschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen; bei entsprechender Bepflanzung der nördlichen Grundstücksbereiche dürften sich keine negativen Auswirkungen für das ortsrandliche Erscheinungsbild ergeben.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass zur Gestaltung des Übergangs zwischen Geschosswohnungsbau und südlich angrenzender Einfamilienhausbebauung eine Bauzeile mit zweigeschossigen Doppelhäusern angeordnet wird. Der Bereich zwischen Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern könnte flexibel angerartig mit Stellplatzflächen und Freiflächen gestaltet werden. Diese Gestaltung würde den ansonsten vorgesehenen Erschließungstich ersetzen.

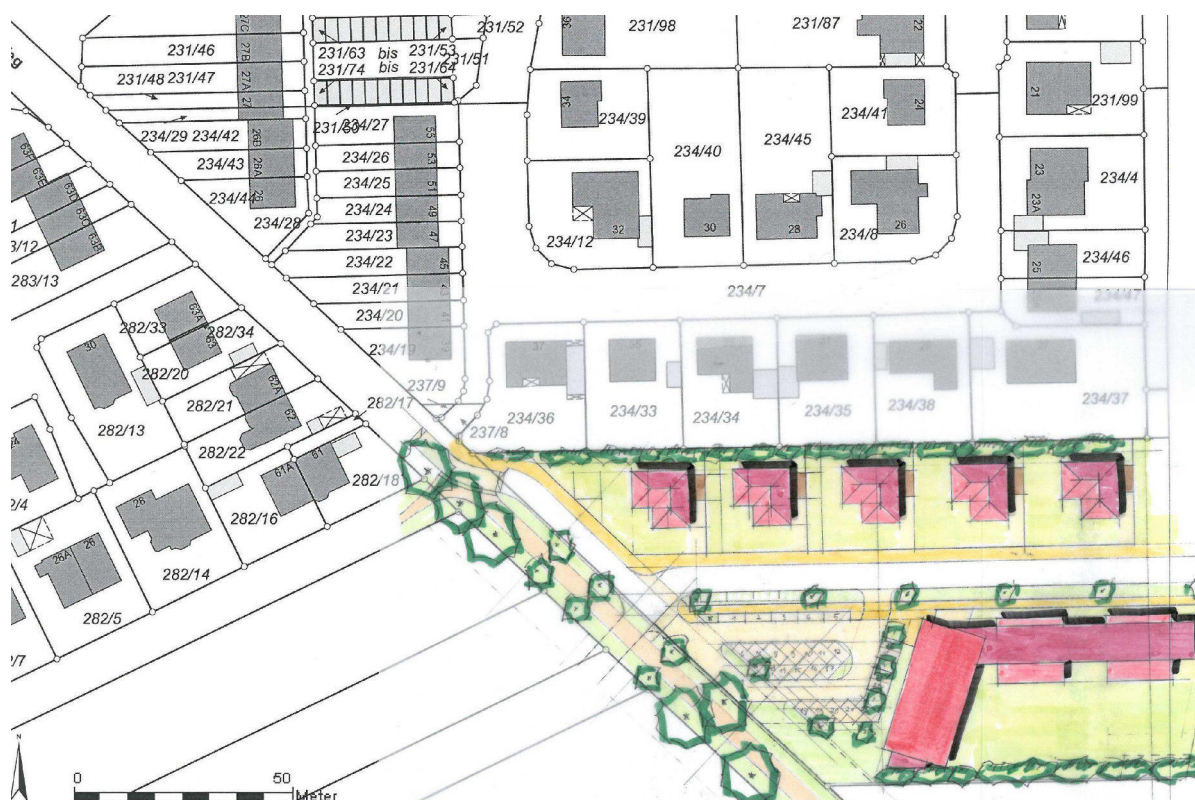


Bebauungskonzept Kindertagesstätte / Familienzentrum:

Es besteht das Erfordernis, im Bereich der Südstadt eine neue 5-zügige Kindertagesstätte zu errichten. Hierfür soll im Plangebiet eine entsprechende Fläche vorgesehen werden. Überdies besteht seitens der Trägers (Paulus-Kirchengemeinde) der Wunsch, diese als Familienzentrum zu konzipieren. Geplant sind ergänzende Angebote z.B. hinsichtlich Beratung, Bildung und freizeitpädagogischer Angebote.

Im Rahmen der alternativen städtebaulichen Strukturkonzepte wurden unterschiedliche Standorte für die Anordnung dieser Nutzung visualisiert. Favorisiert wird der Standort im Südwesten des Plangebiets, da er am weitesten von der bereits bestehenden Kindertagesstätte nordwestlich an das Plangebiet angrenzend entfernt ist. Zudem ist bei dem gewählten Standort zu erwarten, dass er hinsichtlich der Verkehrssituation am günstigsten zu bewerten ist, da keine Verkehre in das Plangebiet „hineingezogen“ werden.

Aufgrund geänderter Standortanforderungen wurde der ursprünglich favorisierte Standort (Alternative 1) verändert:



Neue Standortalternative 5

Der neue Standort ermöglicht eine sinnvolle Anordnung des für ein Familienzentrum erforderlichen Parkplatzes und kann überdies als einziger im Gegensatz zu den Alternativen 1 – 4 zu gegebener Zeit perspektivisch erweitert werden, da er an freie Landschaft angrenzt. Durch den neuen Standort wird zudem in besonderer Weise auf nachbarliche Belange Rücksicht genommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Kindertagesstätte wurden fachgutachterlich geprüft. Ergänzend wurden auch die zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Nutzung als Familienzentrum in einem separaten Gutachten bewertet. Im Ergebnis sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten (vgl. Kap. 6.4 und Anlage 3).

Auch die resultierenden Schallemissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens und ihre Auswirkungen auf die bestehende Bebauung wurden hinsichtlich der Nutzung als Kindertagesstätte mit Familienzentrum geprüft (vgl. Kap. 6.4 und Anlage 4). Im Ergebnis sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten.

Sofern eine Nutzung nach 22 Uhr ausgeschlossen wird, sind auch durch den obligatorischen Parkplatz des Familienzentrums keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten (vgl. Kap. 6.4 und Anlage 4).

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Umsetzung der städtebaulichen Vorzugsvariante.

4.1. Art der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung 1.0)

Prioritäres Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauflächen, vorwiegend für den Bau von Einfamilienhäusern. Allerdings sollen weitere Nutzungen (zumindest ausnahmsweise) ermöglicht werden, um z.B. ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten oder besondere Formen der Versorgung des Gebiets zu ermöglichen (Mittagstisch, Orte der Begegnung).

Demzufolge werden alle Wohngebietsflächen als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Unterteilung in Teilgebiete erfolgt in erster Linie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (s.u.).

Allerdings sollen Kunden- und Publikumsverkehre durch andere Nutzungen als die Wohnnutzung möglichst eingeschränkt werden. Aus diesem Grund werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Es handelt sich dabei um folgende Nutzungsarten:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen sind typischerweise mit Kunden bzw. Publikumsverkehr verbunden und sollen nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachweislich kein erhöhtes Kfz-Vorkommen zu erwarten ist. Ein totaler Ausschluss erfolgt nicht, damit Betriebe/Anlagen, die nicht mit erheblichem Kundenverkehr verbunden sind (z.B. kleine Handwerksbetriebe), ausnahmsweise zugelassen werden können. Insofern entsprechen die Bauflächen im Plangebiet – trotz der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der aufgeführten Nutzungen – auch nicht einem 'Reinen Wohngebiet', sondern stellen immer noch ein allgemeines Wohngebiet dar.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird aufgrund der mit ihr verbundenen zusätzlichen KFZ-Verkehre grundsätzlich ausgeschlossen. Tankstellen befinden sich in der Stadt Burgdorf in ausreichender Anzahl direkt an den Hauptverkehrsstraßen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzung 2.0)

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

Grundflächenzahl GRZ:

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird daher in der überwiegenden Mehrheit der einzelnen Teilbaugebiete (WA 2 – 4 und WA 7) auf 0,3 begrenzt. In Verbindung mit den zu erwartenden und ortstypischen Grundstücksgrößen (ca. 500 – 600 qm) lässt sich eine ausreichend große (und auch nachgefragte) zulässige Grundfläche realisieren. Überdies ermöglicht diese verhältnismäßig geringe GRZ eine angemessene Beachtung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes.

Im WA 1, im WA 5 und im WA 6 wird eine höhere GRZ (0,4) festgesetzt. Im WA 1 ist dies durch die vorgesehene Bauform „Bungalow“ begründet, die aufgrund der fehlenden oder nur sehr eingeschränkt möglichen Nutzbarkeit eines Dachgeschosses eine größere Grundfläche benötigt, um vergleichbare Wohnflächen zu ermöglichen. Im WA 5 und WA 6 er-

fordert der erhöhte Stellplatzbedarf und besondere Bedarf nach einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks ebenfalls eine erhöhte GRZ.

Da diese Teilbaugebiete (WA 1 WA 5 und WA 6) nur einen kleinen Teil des Plangebiets umfassen, wird das allgemeine Ziel (nicht übermäßig verdichteten Bebauung, Grundwasserschutz...) weiterhin erreicht.

In den Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte mit Familienzentrum“, ist aufgrund der erforderlichen Anlage eines Parkplatzes und des verhältnismäßig kleinen Grundstücks die festgesetzte GRZ in Höhe von 0,50 erforderlich.

In allen Baugebieten sollen die Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO gelten (Überschreitung der GRZ für die dort genannten Anlagen); es ist aber nicht erforderlich, in den textlichen Festsetzungen explizit darauf hinzuweisen.

Gebäudehöhen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan weiterhin durch die Festsetzung einer Trauf- und Gesamthöhe bestimmt, die sich einerseits an dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild, andererseits aber auch an den Erfordernissen einer solaroptimierten Bebauung orientiert:

- WA 1: Hier ist der städtebaulichen Vorzugsvariante entsprechend die Errichtung von Einfamilienhäusern mit geringer Höhe (Bungalows) vorgesehen. Dementsprechend erfolgen die Festsetzungen zur zulässigen Trauf- und Gesamthöhe von Gebäuden. Mit diesen Festsetzungen soll in besonderem Maße Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauung genommen werden, die ebenfalls größtenteils aus eingeschossigen Bungalows besteht. Zur Klarstellung wird zusätzlich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt.
- WA 2: Hier ist der städtebaulichen Vorzugsvariante entsprechend die Errichtung von Einfamilienhäusern mit dem Charakter von Stadtvillen vorgesehen, um in Verbindung mit der in diesem Bereich bestehenden prägnanten Baumhecke eine besondere räumliche Wirkung zu erhalten. Überdies ist es aufgrund der teilweise erheblichen Verschattungswirkung der bestehenden Baumhecken sinnvoll, ein vollwertiges Obergeschoss vorzusehen, um insbesondere in den Wintermonaten zumindest im Obergeschoss eine vernünftige Belichtung zu erhalten. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Traufhöhe. Die Festsetzung einer Gesamthöhe erscheint nicht erforderlich, da sie sich in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung (s.u.) von selbst ergibt. Zur Klarstellung wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse auf maximal mit 2 festgesetzt.
- WA 3: Die Bauflächen im WA 3 sind ebenfalls durch angrenzende Baumhecken geprägt. Es bestanden im Verlauf der Ausarbeitung der Planung Überlegungen, die Gebäudehöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen wie im WA 4 (s.u.) durch die Festsetzung einer Hüllkurve zu begrenzen. Die Folge wäre, dass zwar die Erdgeschosse im Winter eine bessere Besonnung hinsichtlich südlich angrenzender Bebauung erhalten hätten, die aber ohnehin durch die Verschattungswirkung der angrenzenden Baumhecke die Hälfte des Tages wieder erheblich eingeschränkt ist. Um zumindest auf den Dachflächen solare Energieeinträge besser nutzen zu können, ist es erforderlich, eine höhere Firstlinie als in den anderen Baugebieten des Plangebiets zu ermöglichen. Die bessere Besonnung der Dachflächen erscheint wichtiger als eine bessere Besonnung des Erdgeschosses. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zur Höhe getroffen.
- WA 4: Hier bestehen die geringsten Belichtungseinschränkungen durch die bestehenden Baumhecken. Hier erfolgen die Festsetzungen zu den zulässigen Höhen einerseits vor dem Hintergrund der städtebaulichen Vorzugsvariante (vorgesehene Bauform: Einfamilienhäuser mit Satteldach) und andererseits vor dem Hintergrund einer gewünschten möglichst geringen Verschattungswirkung durch jeweils südlich bzw. für jeweils nördlich angrenzende Bebauung. Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich daher nach den Bestimmungen der festgesetzten Hüllkurve (s.u.).

- WA 5: Hier ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die festgesetzten Höhen ermöglichen 2 Vollgeschosse sowie ggf. ein Staffelgeschoss.
- WA 6: Die Flächen des WA 6 stellen den Übergangsbereich zwischen dem Geschosswohnungsbau im WA 5 und den Einfamilienhäusern in den angrenzenden WA 3 bzw. WA 4 dar. Demzufolge erfolgen Höhenfestsetzungen, die zwischen den zulässigen Höhen im WA 5 und in den WA 3 und WA 4 vermitteln. Sie ermöglichen eine 2-geschossige Bauweise und ermöglichen so z.B. den Bau von Doppelhäusern in einer üblichen Gebäudekubatur.
- WA 7: In den Flächen des WA 7 sind als Modifikation zur vorgesehenen Bebauung im WA 2 (Stadtvillen) entlang der neu zu pflanzenden und in Ost-West-Richtung verlaufenden Baumhecke zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern vorgesehen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der minimalen und der maximalen Traufhöhe.
- Flächen für Gemeinbedarf: Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf ergeben sich aus der festgesetzten Hüllkurve (s.u.). So soll sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung durch Gebäude in den Flächen für Gemeinbedarf auf die nördlich angrenzende Neubebauung entstehen. Zur Klarstellung wird zusätzlich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

Hüllkurve:

Ziel der Festsetzung der Hüllkurve ist es nicht, eine solarenergetisch optimierte Bebauung zu erzwingen, sondern sie zu ermöglichen.

In Verbindung mit dem festgesetzten Erschließungsraster bzw. dem jeweiligen Grundstückszuschnitt ist durch die festgesetzte Hüllkurve sichergestellt, dass jede beliebige Bebauung, die die Vorgaben der Hüllkurve einhält, es dem nördlich angrenzenden Nachbarn ermöglicht, seinerseits eine Bebauung vorzusehen, die zur Südseite im Winter eine ausreichende Belichtung des Erdgeschosses erhält.

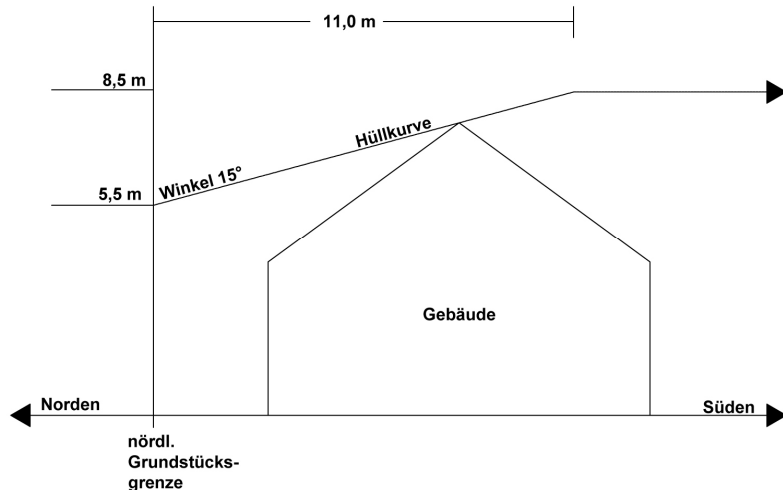


Abbildung: Festgesetzte Hüllkurve

Die Hüllkurve dient dabei einerseits der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe (= Firsthöhe, die in ihrer Höhe von der Entfernung des Firstes von der nördlichen Grundstücksgrenze abhängt). Andererseits bezieht sie sich auch auf Gebäudeteile (insbesondere in Bezug auf die nördlichen Dachflächen) wie z.B. Dachgauben, die die Hüllkurve nicht überschreiten dürfen. Um die Gestaltungsfreiheit aber nicht übermäßig einzuschränken, wurde festgelegt, dass unerhebliche Überschreitungen, die keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Belichtungssituation des nördlich angrenzenden Nachbarn haben, zulässig sind. Konkret können z.B. Dachgauben die Werte der Hüllkurve um maximal 1 Meter überschreiten, sofern die Überschreitung auf maximal 1,50 Metern Länge (in Gebäudelängsrichtung gesehen, also längs der festgesetzten Firstrichtung) erfolgt.

Die Klarstellungen zur nördlichen Grundstücksgrenze im Falle einer ungleichmäßig verlaufenden Grundstücksgrenze beziehen sich vorwiegend auf einige Grundstücke im Be-

reich der Stichstraßen D und E: Im Bereich der Wendeanlagen springt in einigen Bereichen die nördliche Grenze der Wohnbauflächen deutlich nach Süden zurück. Da hier eine mögliche Verschattung lediglich die Wendeanlage betrifft und nicht einen nördlich angrenzenden Nachbarn, ist es angebracht, auf den nördlichsten Punkt der nördlichen Grundstücksgrenze abzustellen, und nicht auf den südlichsten.

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist die sich aus der Hüllkurve ergebende maximale Gebäudehöhe auf 8,50 Meter beschränkt.

Die Festsetzung einer Hüllkurve erfolgt zwar nur in den Bereichen des WA 4 (und der Flächen für Gemeinbedarf, s.dort). Aber auch in den übrigen Bereichen ist – auch ohne Festsetzung einer Hüllkurve – eine Bebauung mit möglichst hohem solarem Energieeintrag möglich:

- WA 1: Die festgesetzten niedrigen Gebäudehöhen in diesem Bereich führen dazu, dass es keine Verschattungsproblematik gibt.
- WA 2: Die festgesetzten Höhen in Verbindung mit der festgesetzten Dachform führen zu einem freien Lichteinfall auf der Gebäudesüdseite auf Brüstungshöhe in dem in Kapitel 3 dieser Begründung genannten Zeitraum. (Zur Problematik der verschattenden Wirkung angrenzender Baumhecken s.o.)
- WA 3: In diesen Bereichen ist die Besonnung des Erdgeschosses in den Wintermonaten aufgrund der Verschattungswirkung der angrenzenden Baumhecken ohnehin schwierig. Die Zulässigkeit größerer Gebäudehöhen als in den anderen Gebieten ermöglicht aber – in Verbindung mit der nicht festgelegten Firstrichtung – solare Energiegewinne über die Dachflächen.
- WA 5 und 6: Zumindest im Obergeschoss wird eine ausreichende Belichtung erreicht.
- WA 7: Aufgrund der festgesetzten Hüllkurve im südlich angrenzenden WA 4 ist eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Für das WA 7 selbst muss keine Hüllkurve festgesetzt werden, da hieran unmittelbare nördlich angrenzend keine Bebauung, sondern Erschließungsfläche und die neu anzupflanzende Hecke vorgesehen ist.

Hüllkurve im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf:

Die festgesetzte Hüllkurve stellt sicher, dass keine Verschattung der nördlich angrenzenden Neubebauung erfolgt. Zudem ermöglicht sie in fast allen Bereichen der überbaubaren Fläche bei Bedarf eine 2-geschossige Bebauung.

4.3. Bauweise (Textliche Festsetzung 3.0)

Aus der städtebaulichen Vorzugsvariante ergibt sich eine angestrebte aufgelockerte Bebauung; dies führt dazu, dass der Bebauungsplan im Rahmen der offenen Bauweise in den Teilbaugebieten nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässt. Ausnahme ist der Bereich für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau; hier sollen im Rahmen der offenen Bauweise keine weiteren Einschränkungen für die Bebauung bzw. resultierend keine Einschränkungen möglicher Grundstücksunterteilungen erfolgen.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf ergibt sich das Erfordernis, eine abweichende Bauweise festzusetzen, da die angestrebte Nutzung (Kindertagesstätte mit Familienzentrum) in der Regel deutlich über die im Rahmen der offenen Bauweise zulässigen 50 Meter Gebäudelänge hinausgehende Gebäudelängen erfordert. In Verbindung mit der festgesetzten Hüllkurve sind aber auch bei einer Gebäudelänge von 80 Metern keine städtebaulichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche (Textliche Festsetzung 4.0)

Grundsätzliches zu den Hauptanlagen:

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in Entsprechung zur städtebaulichen Vorzugsvariante. Von besonderer Bedeutung ist die Begrenzung der überbaubaren Flächen zur angrenzenden bestehenden Bebauung hin aus Gründen der nachbarlichen Rücksichtnahme.

Im WA 1 beträgt der minimale Abstand zum westlich angrenzenden Bestand zwar teilweise nur 5 Meter, dafür ist in diesem Bereich nur Bebauung mit geringer Höhe zugelassen.

Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile (Textliche Festsetzung 4.1):

Mit Ausnahme der Flächen im WA 1 und WA 2 sind die überbaubaren Flächen in den übrigen Wohngebieten relativ eng bemessen. Um zusätzliche Spielräume bei der Nutzung und Gestaltung der Gebäude zu eröffnen, dürfen untergeordnete Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen um bis zu einen Meter überschreiten, wenn sie in ihrer Länge nicht mehr als 35% der jeweiligen Fassade ausmachen. Durch diese geringfügige Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile bleiben die Belange einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung dennoch in ausreichendem Maße berücksichtigt. Untergeordnete Gebäudeteile sind beispielsweise Balkone, überdachte Terrassen, Erker, Wintergärten und Außenkamine.

Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen (Textliche Festsetzung 4.2):

Aus dem oben genannten Grund (relativ eng bemessene überbaubare Flächen) finden in den meisten Baugebieten keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen durch Festsetzung im Bebauungsplan statt, d.h. die Zulassung liegt im Bemessen der Baugenehmigungsbehörde.

Lediglich in den Freihaltebereichen der Baumhecken (Fledermausschutz) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig, um den Fledermausflug nicht zu behindern.

Im WA 1 und WA 2 findet hingegen ein Ausschluss statt: Die überbaubaren Flächen sind hier großzügig bemessen, die nicht-überbaubaren Flächen sind mit Bedacht bestimmt worden: Im WA 1 vorwiegend aus nachbarlichen Gründen (Abstand zum angrenzenden Bestand), im WA 2 vorwiegend aus gestalterischen Gründen (Freihalten der Vorgartenbereiche zur Straßenraumgestaltung).

4.5. Stellung baulicher Anlagen

In Bereichen mit festgesetzter Hüllkurve (WA 4) wird die Firstrichtung verbindlich festgesetzt (Ost-West-Richtung), da nur eine einheitliche Firstrichtung auch den Zweck der Hüllkurve erfüllt. Überdies ermöglicht die festgelegte Firstrichtung eine optimale Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne. Im WA 7 erfolgt die Festsetzung der Firstrichtung in erster Linie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen (Straßenbild); gleichzeitig ermöglicht die festgelegte Firstrichtung eine optimale Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne.

In den übrigen Teilbaugebieten ist die Festlegung einer Firstrichtung nicht sinnvoll (WA 1: Zulassen von Winkelbungalows; WA 2: Zulassen von Zeltdächern; WA 3: ggf. sind Nord-Süd-Firste energetisch sinnvoller; WA 5 und 6: für diese Bereiche soll ein eigenes Gesamtkonzept umgesetzt werden können).

4.6. Flächen für Gemeinbedarf

In den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum vorgesehen.

Folgende Nutzungen sind seitens des Betreibers geplant (Stand Mai 2016):

„Die inhaltlichen Themen ergeben sich aus den Bedarfen der Bevölkerung der Stadt Burgdorf, insbesondere der Südstadt: Inklusion, Early Excellence Center (Familienzentrum), Bildungszentrum, kulturelle Vielfalt (Flüchtlingsarbeit, Sprachkurse) und Gesundheitsförderung.“

Folgende Nutzungen sind denkbar (Kooperationen mit Vereinen, Verbänden und Einrichtungen natürlich auch über den kirchlichen Bereich hinaus sind dabei ausdrücklich angestrebt):

- *Angebote für junge Eltern in den Abendstunden*
- *Teilnahme von Erwachsenen am Mittagstisch in der Mensa soll möglich sein*
- *FuN [praepaed.de] (unter Nutzung der „Mitmach-Küche“)*
- *Beratungsangebote / Sprechstunden zu vielfältigen Lebensfragen*
- *Angebote zur Gesunderhaltung (Seniorentanz, Gymnastik, Schwangerschaftsgymnastik, Schwangeren-Yoga, Rückbildung, Sport für Menschen mit Einschränkungen, Gesundheitsprävention für Mitarbeitende aus dem Kita-Bereich der ganzen Stadt, psychomotorische Angebote)*
- *interkulturelle freizeitpädagogische Angebote für Kinder und Eltern*
- *interkultureller Spielkreis*
- *Kursus gesundes Essen in der „Mitmach-Küche“*

Das Gebäude wird durch die Betreuungszeiten der Krippe und der Kita Montag – Freitag von 7.00 – 17.00 Uhr geöffnet sein.

Im Bereich der öffentlichen Arbeit ist eine Erweiterung der Öffnungs- und Nutzungszeiten möglich, z.B. Abend- und Wochenendveranstaltungen.

Konkretere Nutzungen des Hauses vorherzusehen, ist nicht möglich. Ein flexibles Reagieren auf neue Herausforderungen gehört zum konzeptionellen Ansatz.

Gruppenveranstaltungen im Bereich Familienzentrum sollen außerhalb der Öffnungszeiten der Kita/Krippe schwerpunktmäßig in zwei Räumen stattfinden können – Seminarraum und Bewegungsraum mit jeweils 10-12 Teilnehmenden, ggf. auch an den Wochenenden, wobei der Schwerpunkt eher in der Woche gesehen wird.

So könnten neben größeren Einzelveranstaltungen bis zu 20-24 Menschen gleichzeitig regelmäßig auch in den Abendstunden und an den Wochenenden das Haus nutzen.“

4.7. Verkehrsflächen / Anschluss von Verkehrsflächen (Textliche Festsetzung 5.0)

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

4.8. Versickerungsfläche

Im Rahmen der Festsetzung der Kompensationsflächen (s.u.) wird auch die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers geregelt. Die Lage der beiden im Plangebiet vorgesehenen Versickerungsflächen ergibt sich dabei aus der Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Geländes und der Topografie. Die Versickerungsflächen sollen aber auch mit dem

jeweils vorgesehenen Freiraum- und Erschließungssystem korrespondieren und somit nicht nur funktional, sondern auch städtebaulich-freiraumgestalterisch mit dem Baugebiet im Zusammenhang stehen.

4.9. Kompensationsflächen / Pflanzgebote / Erhaltung von Bäumen

Die aufgrund der Baugebietsentwicklung vorzunehmenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen größtenteils unmittelbar vor Ort durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei stehen die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in engem Zusammenhang mit den festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten.

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die bestehenden Baumhecken im Plangebiet zu sichern und entsprechend ihrer Bedeutung für den Fledermausflug zu qualifizieren und weiter zu entwickeln. Diesem Ziel folgen die getroffenen entsprechenden Festsetzungen:

Die Kompensationsflächen K 1 und K 3 dienen als Freihaltebereich der Baumhecken zugunsten des Fledermausflugs; ihre festgesetzte Ausgestaltung folgt den Empfehlungen des fledermauskundlichen Gutachtens. In der Fläche K3 ist an den geeigneten Stellen die Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsflächen zulässig.

Die bestehende Baumhecke wird als zu erhalten festgesetzt. Abgänge sollen ersetzt werden, allerdings nicht durch Bäume, die höher als 25 Meter werden können.

Die neu anzupflanzende Hecke (PG1) soll aus Belichtungsgründen niedriger ausfallen als die bestehende; dies ist möglich, da ihre Funktionsfähigkeit als Leitlinie für den Fledermausflug auch durch niedrigeren Bewuchs sichergestellt ist.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand werden zusätzlich Kompensationsflächen zur Ortsrandgestaltung südlich der Wohnbauflächen vorgesehen. Durch die Anlage eines naturnahen Gehölz- und Grünstreifens (Kompensationsfläche K 2) soll ein gelungener Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft hergestellt werden. Dieser wird zudem als Ersatzbrutrevier für Rebhühner gestaltet.

Im Norden wird dieser Übergang im Rahmen des Pflanzgebots PG2 geregelt.

Das Pflanzgebot PG 3 soll zur bestehenden Bebauung hin eine Abschirmung bewirken; auf den Flächen für Gemeinbedarf dient es der Ortsrandeingrünung.

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

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachgestaltung

Es erfolgen Festsetzungen zu Dachform und -neigung, zu Dachfarbe und -material sowie zu Dachgauben. Festsetzungen über Fassadengestaltung erfolgen nicht, da aufgrund der bestehenden Baumhecken, der Festsetzungen über die Ortsrandgestaltung in Verbindung mit der Festsetzung zur Traufhöhe davon auszugehen ist, dass das Plangebiet so eingegrünt ist, dass aus der Landschaft heraus im Wesentlichen die Dachflächen wahrgenommen werden. Da keine speziellen Belange des Orts- und Landschaftsbilds zu erkennen sind, wären Festsetzungen zur Fassadengestaltung unverhältnismäßig.

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung orientiert sich an der im Rahmen der städtebaulichen Vorzugsvariante vorgeschlagenen jeweiligen Bautypologie (Bungalow, Stadtvilla, Satteldachhaus).

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und der Fernwirkung neuer Gebäude erfolgt auch die Festlegung von Farbtönen für die Dachgestaltung und der Ausschluss bestimmter Materialien. Ausnahmen gelten für untergeordnete Gebäude / Gebäudeteile, da hiervon keine Fernwirkung ausgeht. Auch für Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden Ausnahmen zugelassen.

Überlange Dachgauben können das Ortsbild / den Ortsrand beeinträchtigen. Daher wird die maximal zulässige Gaubenlänge beschränkt.

5.2. Einfriedungen

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

Von dieser allgemeinen Festsetzung werden mehrere Ausnahmen eingeräumt: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offener Eindruck des Baugebiets entstehen, gleichzeitig muss aber auch den Bedürfnissen nach angemessenem Sichtschutz Rechnung getragen werden. Im Vorgartenbereich erscheint daher die Festsetzung einer maximalen Einfriedungshöhe (hier 1,70 Meter) angemessen; diese Höhe gilt allerdings nur für „grüne“ Einfriedungen sowie „sichtdurchlässige“ Ausführungen von Holzzäunen (Staketenzaun); die übrigen zulässigen Einfriedungsarten müssen eine geringere Höhe einhalten, da sie ansonsten den Straßenraum zu dominant bestimmen könnten.

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

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

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Natur und Landschaft

Umweltprüfung:

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Feststellung der umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange nach allgemeinem Kenntnisstand. Insbesondere im Zuge der Aufstellung des aktuellen landschaftsplanerischen Fachbeitrags für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Burgdorf hatte eine intensive Prüfung der einzelnen Umweltbelange auch hinsichtlich des Bereichs des geplanten Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ stattgefunden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen (s.u.).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, und zwar dann, wenn Umweltbelange erheblich betroffen sind. Dieser Umweltbericht ist auch Bestandteil der vorliegenden Begründung (Teil 2 dieser Begründung).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass in der Summe keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Naturschutz:

Im Zeitraum von 2012 bis 2014 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Burgdorf erstellt (PGL 2014), der den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft analysiert, ein Leitbild und Zielkonzept erarbeitet sowie konkrete Maßnahmen für einzelne Entwicklungsbereiche festgelegt hat.

Im Jahr 2012 fanden hierfür Begehungen des Plangebiets und der umliegenden Flächen statt. Aufgrund der vorhandenen Heckenstrukturen wurde zunächst ausgeschlossen, dass die Flächen des Geltungsbereichs eine Bedeutung für Offenlandarten besitzen. Für andere Brutvögel bleibt die Funktionsfähigkeit erhalten, da die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch das randliche Anlegen von breiten Wildwiesenstreifen in ihrer Bedeutung eher gestärkt werden.

Laut landschaftsplanerischem Fachbeitrag ist hinsichtlich Artenschutz primär auf den Fledermausschutz abzustellen. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag misst dem Planbereich nämlich eine Bedeutung für den Fledermausschutz zu. Zudem handelt es sich um einen Ausgleichsraum für Frischluft, und es besteht teilweise eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Zur Abschätzung einer Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes auf der verbleibenden westlichen Fläche wurde ein fledermauskundliches Gutachten erstellt (PGL 2014). Das fledermauskundliche Gutachten belegt, dass Belange des Artenschutzes der beabsichtigten städtebaulichen Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Vielmehr werden in dem Gutachten Empfehlungen gegeben, wie und mit welchen Mitteln bei einer späteren konkreten städtebaulichen Konzeption eine Aufwertung des Lebensraums für Fledermäuse erfolgen könnte. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Die Empfehlungen des fledermauskundlichen Gutachtens werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Auch die Empfehlungen des Umweltberichts (siehe dort) hinsichtlich Ersatz für das vorhandene Brutrevier des Rebhuhns werden umgesetzt.

Naturschutzrechtliche Kompensation:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft baurechtlich vorbereitet. Es ist beabsichtigt, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch entsprechende Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene abschließend zu regeln. Die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Ist-Zustandes mit denen der Planung nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist Anlage 5 der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Bereits im Rahmen der parallel verlaufenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aber bereits vorab grob ermittelt, dass keine Vollkompensation im Plangebiet erreicht werden wird. Dies wurde nun bestätigt. Zwar können 80% der Eingriffe durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, es werden aber externe Kompen-

sationsmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen externen Kompensationsflächen sind im Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) erläutert.

Naherholung:

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am derzeitigen östlichen Ortsrand der Kernstadt Burgdorfs eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass sowohl Peiner Weg als auch Schwüblingser Weg als Hauptausflugsweg erhalten bleiben; auch die Fußwegebeziehung entlang der östlichen Baumhecke bleibt erhalten. Durch den Erhalt der Baumhecken sowie die Gestaltung der südlichen und nördlichen Ortsränder wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden.

6.2. Bodenschutz und Archäologie

Altlasten:

Gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht.

150 Meter südlich des Plangebiets befindet sich nach Angaben der Region Hannover eine Altlastenfläche (Backhausenhof). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet geht die Stadt Burgdorf davon aus, dass sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben.

Bodenverhältnisse:

Im Rahmen von insgesamt drei Bodengutachten wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet ermittelt bzw. erneut überprüft. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind unterschiedlich: Unter einer ca. 0,2 bis 0,4 Meter dicken Mutterbodenschicht aus humosen, untergeordnet auch schwach schluffigen oder schluffigen Sanden folgt eine Wechsellagerung aus Glazifluviatilsand und Geschiebelehm. Die Glazifluviatilsande weisen ein Körnungsband von Mittelsand, feinsandig, grobsandig, schwach kiesig bis Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig auf. Bei dem Geschiebelehm handelt es sich um schluffige bis stark schluffige Sande von weicher bis steifer Konsistenz. In einigen Bereichen wurde eine dünne Beckenschlufflage von weicher Konsistenz (feinsandiger, schwach toniger bis toniger Schluff) festgestellt.

Die Bodenverhältnisse sind für Hochbauten grundsätzlich geeignet. In einigen Bereichen ist für nicht unterkellerte Hochbauten ein Bodenaustausch erforderlich. Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein Gründungsgutachten anzufertigen.

(Zur Versickerungsfähigkeit der Böden s.u.)

Bodenfunde:

Wertvolle Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet oder der näheren Umgebung sind derzeit nicht bekannt. Allerdings muss nach Angaben des niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege aufgrund der topografischen Lage und dem vorliegenden Bodentyp mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Daher werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Mit Auflagen hinsichtlich einer fachgerechten Sondage im Vorfeld der Erdarbeiten ist zu rechnen. Im Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ wird auf dieses Genehmigungserfordernis hingewiesen.

6.3. Wasserwirtschaft / Ver- und Entsorgung

Wasserfernleitungen:

Die Reinwasserleitung Ramlingen, DN 500 mm, verläuft in etwa 300 Metern Entfernung östlich des Plangebiets entlang des Hirtenwegs. Insofern ist die Wasserleitung nicht betroffen.

Wasserversorgung / Löschwasser:

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

Abwasserbeseitigung:

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Baugebietes versickert werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung für die öffentlichen Verkehrsflächen soll über eine Ableitung mit Versickerung innerhalb von 2 innerhalb des Bebauungsplangebietes angeordneten Versickerungsbecken erfolgen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Privatgrundstücke soll auf den Grundstücken selbst mittels Versickerung erfolgen. Eine kostengünstige (jedoch ggf. auch flächenintensive) oberflächennahe Versickerung mittels Mulden und Rigolen ist auf Grund unterschiedlicher Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet nicht überall ohne weitere Maßnahmen möglich. Bei oberflächennah anstehenden Bodenschichten mit geringer Versickerungsfähigkeit sind ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Für einige wenige Teilbereiche sind gem. Ingenieurgeologischer Untersuchung schlechte Versickerungseigenschaften des Bodens bis zu einer Tiefe von 5 m festgestellt worden, wodurch unverhältnismäßig hohe Kosten für eine Versickerungsanlage entstehen können. Für diese Teilbereiche kann der Anschluss an die Regenwasserkanalisation zur Straßenentwässerung erlaubt werden. Die betreffenden Grundstücke befinden sich am verlängerten Schwüblingser Weg sowie an der Planstraße A, nördlicher Bereich, südöstlicher Bereich an der Einmündung von Planstraße C und südwestlicher Bereich am Peiner Weg (siehe untenstehende Abbildung).

Die ingenieurgeologischen Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens können in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf eingesehen werden.



Übersicht der Grundstücksbereiche, für die ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen ist.

Energieversorgung:

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

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

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

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

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

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

In der Folge wurden keine Festsetzungen für bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen.

Stattdessen soll mithilfe der Festsetzung einer einzuhaltenden Hüllkurve für die Gebäude in den meisten Teilen des Plangebiets eine möglichst energiesparende Bauweise ermöglicht werden. Ziel der Festsetzung der Hüllkurve ist es nicht, eine solarenergetisch optimierte Bebauung zu erzwingen, sondern sie zu ermöglichen.

Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 4.2 dieser Begründung.

6.4. Verkehr / Immissionsschutz

Verkehrserzeugung durch die Wohnnutzung:

Die aufgrund der vorgesehen Wohnnutzung (vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser) zu erwartenden neuen Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (wesentliche Ergebnisse siehe Anlage 3). Im Ergebnis ist aufgrund der vorgesehen Wohnnutzung mit je 16 zusätzlichen Kraftfahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde auf dem Peiner Weg und dem Schwüblingser Weg zu rechnen. Dies ist weniger, als noch im Rahmen der 58. Änderung des FNP grob abgeschätzt wurde. Das Gutachten belegt, dass die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre (selbst im Zusammenhang mit der geplanten Kindertagesstätte / Familienzentrum) auf den beiden genannten Anbindungen bewältigt werden können, zu keinen übermäßigen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden bereits bebauten Bereiche führen und dass somit verkehrliche Belange einer Umsetzung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet nicht entgegenstehen.

Verkehrserzeugung durch die geplante Kindertagesstätte / Familienzentrum:

Es ist von einer zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die geplante Anordnung einer Kindertagesstätte im Plangebiet auszugehen, da in der heutigen Zeit die Kinder vorwiegend mit dem Auto von ihren Eltern gebracht bzw. abgeholt werden. Hierdurch ergeben sich neue Belastungen insbesondere für die Anlieger der betreffenden Zufahrtstraße.

Im Schwüblingser Weg addieren sich die zusätzlichen Verkehre von neuer Wohnnutzung (16 Kfz) und neuer Familienzentrumsnutzung (4 Kfz) auf 20 zusätzliche Kfz in der Spitzenstunde. Im Peiner Weg addieren sich die zusätzlichen Verkehre von neuer Wohnnutzung (16 Kfz) und neuer Familienzentrumsnutzung (80 Kfz) auf 96 zusätzliche Kfz in der Spitzenstunde. Allerdings ist hier die bestehende Verkehrsbelastung mit 7 Kfz in der Spitzenstunde sehr gering.

Demzufolge stellt die Verkehrsuntersuchung (Anlage 3) fest, dass trotz der zusätzlichen Verkehre in der Summe relativ geringe Verkehrsstärken zu den Spitzenstunden zu erwarten sind (93 Kfz im Schwüblingser Weg, 103 im Peiner Weg). Auch ergeben sich keine Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit an den Kreuzungen zum Ostlandring.

Auf einen 24-Stunden-Zeitraum bezogen erhöht sich die bestehende Verkehrsmenge im Schwüblingser Weg von derzeit 757 Kfz um 230 Kfz auf 987 Kfz; 211 der zusätzlichen Kfz resultieren aus der neuen Wohngebietsnutzung, 19 der zusätzlichen Kfz aus der Nutzung des Familienzentrums (vgl. DTV Bestand in Anlage 3.1 und DTV Familienzentrum in Anlage 3.2).

Auf einen 24-Stunden-Zeitraum bezogen erhöht sich die bestehende Verkehrsmenge im Peiner Weg von derzeit 110 Kfz um 577 Kfz auf 687 Kfz; 211 der zusätzlichen Kfz resultieren aus der neuen Wohngebietsnutzung, 366 der zusätzlichen Kfz aus der Nutzung des Familienzentrums (vgl. DTV Bestand in Anlage 3.1 und DTV Familienzentrum in Anlage 3.2).

Die Folgen in Bezug auf die resultierenden Lärmemissionen sind unter „Immissionen (Verkehrslärm)“ dargestellt (s.u.)

Abfallentsorgung / Winterdienst:

Sämtliche Erschließungsstraßen mit Ausnahme der Stichstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar. In den Stichstraßen fehlen die entsprechenden Wendemöglichkeiten, daher müssen Anlieger ihre Abfallsäcke / -behälter zur Abholung an die Planstraße B transportieren. Dies ist zumutbar, weil die maximale Entfernung hierzu lediglich 54 Meter beträgt.

Ebenfalls aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten in den Stichstraßen für 3-achsige Fahrzeuge wird hier kein Winterdienst durch die Stadt Burgdorf erfolgen.

Immissionen (Verkehrslärm):

Das Plangebiet ist nur geringfügig von Immissionen durch (Straßen-) Verkehrslärm betroffen. 400 Meter von der südwestlichen Plangebietsgrenze entfernt verläuft die Immenster Landstraße (L412). Gemäß der Lärmkartierung des Gewerbeaufsichtsamts Hildesheim aus dem Jahr 2012 liegen die Außenlärmpegel tagsüber im Plangebiet unterhalb von 50 dB(A), teilweise auch unter 45 dB(A). Nachts werden sogar 40 dB(A) unterschritten.

Allerdings sind die Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf die bestehende Bebauung ebenfalls zu prüfen. Zur Bewertung der Lärmauswirkungen der durch das Plangebiet resultierenden Verkehre („planinduzierte Verkehre“) auf die bestehende Wohnbebauung am Peiner Weg und am Schwüblingser Weg wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Anlage 4.1). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es ergeben sich Pegelerhöhungen an der [bestehenden] Bebauung von 0,1 bis 3,7 dB(A). Diese Pegelerhöhungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwägen. Am östlichen Abschnitt des Peiner Wegs kann eine wahrnehmbare Pegelsteigerung von mehr als 3 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Hier liegen die sich ergebenden zukünftigen Pegel unterhalb der einschlägigen Orientierungswerte. An den Gebäuden, an denen die jeweiligen Orientierungswerte tags oder nachts überschritten werden, liegen die Pegelsteigerungen deutlich unterhalb von 3 dB(A).

Aus keinem lärmwirkungstechnischen Kriterium oder Grundsatz der aktuellen Rechtsprechung zu diesem Thema lässt sich das zwingende Erfordernis von Lärm-minderungs bzw. Kompensationsmaßnahmen ableiten.“

Die Lärmemissionen aufgrund des Parkplatzes des Familienzentrums sind separat betrachtet worden, da es sich hierbei um anlagenbezogene Emissionen gemäß TA Lärm

handelt (Anlage 4.2). Das entsprechende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Grenzwerte für den Tag-Zeitraum eingehalten werden, selbst unter Einbeziehung kurzfristiger Einzelereignisse (z.B. Türeinschlagen).

Eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr (Nacht-Zeitraum) hingegen würde zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte führen. Demzufolge ist sicherzustellen, dass alle Veranstaltungen im Familienzentrum deutlich vor 22 Uhr beendet sein müssen. Nach 22 Uhr dürfen keine Fahrzeugbewegungen aufgrund der Nutzung des Familienzentrums mehr erfolgen.

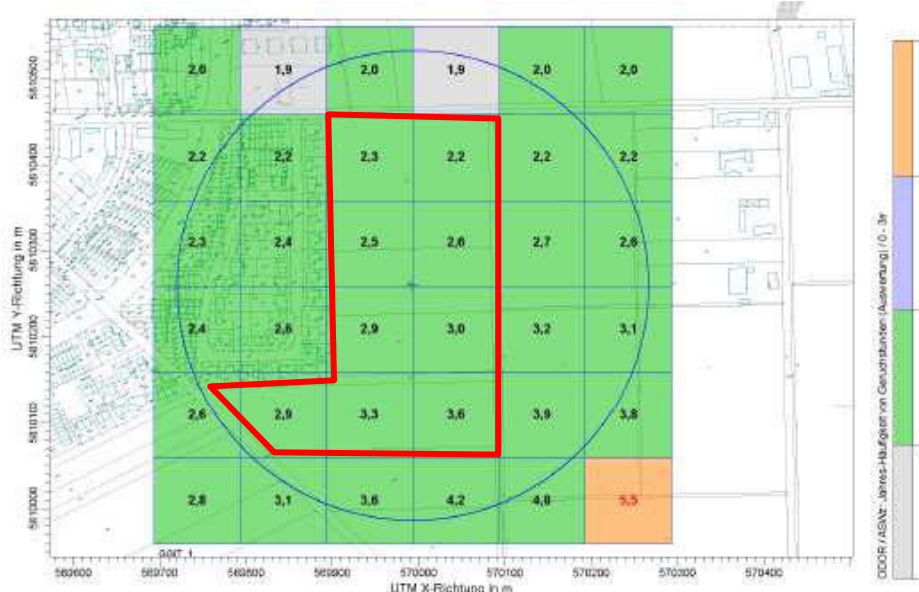
(Zu den Auswirkungen auf nachbarliche Belange siehe Kapitel 6.6, zur Abwägung zwischen nachbarlichen (privaten) und öffentlichen Belangen siehe Kapitel 10.3).

Immissionen (Gerüche, Feinstaub):

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich Betriebe mit Tierhaltung (Pferde, Schafe). Die nächstgelegenen Betriebe sind der Backhausenhof und einige Betriebsstellen entlang des Hirtenwegs jeweils in etwa 200 Metern Entfernung zum Plangebiet. Auch durch die etwa 1,5 Kilometer Entfernung gelegene Biokompostierungsanlage der Deponie Burgdorf sind Geruchsbelastungen für das Plangebiet befürchtet worden.

Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchstundenhäufigkeit im Plangebiet weit unter dem zulässigen Grenzwert von 10 % liegt.

Abb.: Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet



Östlich des Plangebiets (Eckbereich Hirtenweg / Großer Stern) wird ein privater Reitplatz betrieben. Aufgrund der Entfernung (mindestens 350 Meter) wird nicht mit nennenswerten Auswirkungen hinsichtlich der Feinstaubbelastung gerechnet.

6.5. Landwirtschaft

Durch die Planung werden Belange der Landwirtschaft in dreierlei Hinsicht berührt:

Durch die Planung stehen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig der Landwirtschaft dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin werden weitere Flächen für etwaige Kompensationsmaßnahmen (externe Kompensation) benötigt, die dann nicht mehr oder zumindest teilweise nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung stehen. Zusätzlich birgt das Heranrücken neuer Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe auch potentielle Konflikte (z.B. Lärm und Geruch). Um das Ausmaß dieser möglichen Konflikte im neuen Baugebiet bestimmen zu können, wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im Ergebnis konnten die Fachgutachter im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen feststellen. In der Folge ergeben sich umgekehrt auch keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe aufgrund heranrückender Wohnbebauung.

6.6. Nachbarliche Belange

Durch die Planung ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen auf nachbarliche Belange:

Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung an. Insofern ergeben sich Auswirkungen für die betreffenden Anlieger der Leipziger Straße. Statt einer (zumindest in der überwiegenden Zeit des Jahres) wenig intensiven landwirtschaftlichen werden neue, intensivere Nutzungen (Wohnnutzung) den bestehenden Grundstücken vorgelagert. Zusätzlich wird der bislang für einige Nachbarn vorhandene freie Blick in die Landschaft (auf den allerdings kein Rechtsanspruch besteht) eingeschränkt.

Hier versucht der Bebauungsplan durch Festsetzungen das potentielle Störungsmaß zu begrenzen, indem die Höhe der Neubebauung besonders begrenzt wird (WA 1). Zudem werden über die festgesetzte überbaubare Fläche die Abstände der Neubebauung zur bestehenden möglichst groß bemessen, und Nebenanlagen werden in den an die bestehende Bebauung grenzenden Bereichen ausgeschlossen.

Eine weitere Betroffenheit besteht insbesondere für die Anlieger des Peiner Wegs und des Schwüblingser Wegs aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre durch das neue Baugebiet bzw. die planbedingte Lärmerhöhung. Im Lärmgutachten (Auszug in Anlage 4.1) heißt es hierzu:

„Grundsätzlich ist gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes jegliche Lärmerhöhung abwägungsrelevant. D. h. im vorliegenden Fall muss eine Abwägung der ermittelten Sachverhalte erfolgen. Eine planbedingte Lärmzunahme von Verkehrslärm ist mit Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung (vgl. z. B. OVG NRW 7 aD 76/02.NE v. 07.10.2004 und OVG NRW 7 D 89/06.NE v. 28.06.2007) in ihren Auswirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebiets gesondert zu untersuchen. Bei der Beurteilung kann zunächst auf die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 abgestellt werden. Demnach verursachen die zusätzlichen Verkehre im östlichen Bereich des Schwübligser Wegs und an Teilen der Peiner Straße eine hierdurch bedingte erstmalige Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte. Diese erstmaligen Überschreitungen liegen unterhalb von 1 dB(A).

Eine Überschreitung hat allerdings nicht zwangsläufig das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen zur Folge (vgl. OVG NRW 7 D 89/06.NE v. 28.06.2007). Als obere Grenze der Zumutbarkeit wird nach den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4N6.88 BRS 50 Nr. 25 v. 18.12.1990 und BVerwG, 25.06.1982, 8C 15/80) und des OVG NRW (7a D 91/01 NE v. 08.04.2002) der Bereich der ehemaligen Lärmsanierungsgrenzwerte (70/60 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete, bis 75/65 dB(A) für Gewerbegebiete, BGH 25.3.93, III ZR 60/91: enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bei 70-75 dB(A) tags, und 60-65 dB(A) nachts) angesehen. Eine Überschreitung dieser Werte ist demnach städtebaulich besonders zu würdigen.

Mit Blick auf Anlage 4.1 kann festgestellt werden, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefahr weder derzeit noch nach Ausweisung von Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 0-66 durch die Verkehrslärmimmissionen des Peiner Wegs, des Ostlandrings oder des Schwüblingser Wegs an der bestehenden Wohnbebauung überschritten wird. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden derzeit und zukünftig an einzelnen, den genannten Straßen nächstgelegenen Gebäuden überschritten. Hieraus muss jedoch nicht zwingend das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Insbesondere da bereits derzeit eine Überschreitung von Orientierungswerten vorliegt, ist die Veränderung der Situation von Bedeutung und in die Abwägung einzustellen.“

Zusätzliche Auswirkungen auf nachbarliche Belange ergeben sich aufgrund der Lärmemissionen des Parkplatzes für die Kindertagesstätte mit Familienzentrum. Dieser ist als Anlage gemäß TA Lärm zu betrachten. Infolgedessen ergeben sich hier zwingend einzuhaltende Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürfen. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung (Auszug in Anlage 4.2) kommt zu dem Ergebnis, dass

diese Grenzwerte für die nördlich angrenzende neu geplante Wohnbebauung nur dann eingehalten werden, wenn jegliche Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr ausgeschlossen wird (vgl. auch Kapitel 6.4, zur Abwägung zwischen nachbarlichen (privaten) und öffentlichen Belangen siehe Kapitel 10.3).

Eine Sicherstellung dieser Voraussetzungen (angenommene Verkehrszahlen aufgrund der Nutzung zur Begrenzung der resultierenden Lärmemissionen sowie keine Nutzung des Familienzentrums nach 22 Uhr) ist aufgrund des derzeit noch sehr allgemeinen Nutzungskonzepts für das Familienzentrum auf Bebauungsplanebene schwierig. Entsprechende Festlegungen müssen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

6.7. Klimaschutz

Schutz des Klimas:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans leisten einen besonderen Beitrag zur Ermöglichung besonders energieeffizienter Bebauung im Plangebiet: Durch die Sortierung der einzelnen potentiell nachgefragten Gebäudetypen (Bungalows, Stadtvillen, Satteldachhäuser) in unterschiedliche Gebietsbereiche (WA 1, WA 2, WA 3 usw.) ist in Verbindung mit der festgesetzten Hüllkurve sichergestellt, dass maximale solare Energieeinträge über die Südfassade ermöglicht werden (vgl. Kap. 4.2). Dies unterstützt eine mögliche Passivhausbebauung.

Festsetzungen über zwingend einzuhaltende energetische Standards (z.B. Passivhausbebauung) können auf der Ebene des Bebauungsplans nicht getroffen werden; dies kann nur über die Grundstücksverträge geregelt werden.

Überlegungen, das Gebiet über ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärmenetz zu versorgen, wurden verworfen. Ausschlaggebend hierfür war ein vermuteter unwirtschaftlicher Betrieb (zu geringe Wohndichte) und der vermutlich erforderliche Ausschluss privater Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, vgl. auch Kap. 6.3).

Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels:

Zu den befürchteten Auswirkungen des Klimawandels zählen extremere Wetterereignisse und höhere Temperaturen. Nicht zuletzt aufgrund dessen wurde in weiten Teilen des Plangebiets eine verhältnismäßig geringe GRZ festgesetzt (Vermeidung von Überwärmungsgebieten), und es erfolgte eine großzügige Dimensionierung der Versickerungsbetten.

6.8. Brandschutz

Weite Teile des Plangebiets befinden sich außerhalb des Bereichs, der innerhalb der vorgeschriebenen Zeit von der Feuerwehr mit einer Drehleiter erreicht werden kann. Demzufolge ist bei Gebäuden größerer Höhe mit Auflagen zum Brandschutz (2. baulicher Rettungsweg) zu rechnen. Zwar wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Gebäudehöhe in den wenigsten Gebäuden im Plangebiet bei Aufenthaltsräumen eine Fußbodenhöhe von 7,00 Metern über Geländeniveau erreicht werden, trotzdem erscheint der Stadt ein vorsorglicher Hinweis im Plan angebracht.

6.9. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets:	ca. 8,33 ha
davon:	
Wohnbaufläche:	ca. 4,91 ha (58,9%)
Fläche f. Gemeinbedarf	ca. 0,47 ha (5,6%)
Grünflächen / Kompensation:	ca. 1,38 ha (16,6%)
Verkehrsfläche:	ca. 1,58 ha (18,9%)

Teil 2: Umweltbericht

Der nachstehende Umweltbericht wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe Landespflege aus Hannover.

7. Einleitung

7.1. Ziele und Inhalte der Planung

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-66 „An den Hecken“ liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Burgdorf. Im Norden, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Bebauungsplangebiet an, im Westen Wohnbebauung an der Leipziger Straße. Im Norden wird ein Teilstück des Schwüblingser Wegs, im Südwesten ein Teilstück des Peiner Wegs in das Bebauungsplangebiet einbezogen.

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ sieht folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet WA
mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und 0,4, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser;
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“;
- Grünflächen
die Grünflächen dienen zum Teil zugleich als Kompensationsflächen (Kompensationsflächen K1 – K3);
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Verkehrsflächen
Die im Bebauungsplangebiet verlaufenden Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 8,3 ha. In Tab. 1 ist angeführt, welche Flächen im Einzelnen beansprucht werden.

Tab. 1: Größe der einzelnen Flächen im Plangebiet

Flächentyp Planung	Flächengröße (ha)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4,91 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,47 ha
Grünflächen, Kompensation	ca. 1,38 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,58 ha
Gesamtfläche:	ca. 8,33 ha

Flächennutzungsplan Burgdorf

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (FNP BURGDORF) ist das Bebauungsplangebiet Nr. 0-66 „An den Hecken“ als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes (58. Änderung), das Plangebiet wird künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

7.2. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Welche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 1, Abs. 6, Satz 7 BauGB (2015). In § 1a des BauGB ist schließlich geregelt, welche Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden sind. § 1a, Abs. 2 und Abs. 5 behandeln Grundsätze des vorsorgenden Umweltschutzes, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, nämlich

- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen und Wohnflächen nur im notwendigem Umfang,
- Erfordernisse des Klimaschutzes.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (s. Kap. 8.1.1) ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt. § 1a Abs. 4 BauGB enthält Vorgaben zum Umgang mit Natura 2000-Gebieten. Im Umweltbericht (§2 Abs. 4 BauGB) ist darzulegen, welche Belange des Umweltschutzes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt sind und wie mit den Belangen und Grundsätzen umgegangen wird.

Weitere Anforderungen an den vorsorgenden Umweltschutz enthalten das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG 2015) mit der dazugehörigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV 2015) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2015) sowie die entsprechenden Ausführungsgesetze des Landes Niedersachsen (NBodSchG 2004, NWG 2015).

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG 2015) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. An Richtlinien sind außerdem die „Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen (VLärmSchR 1997)“, die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau sowie die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008) zu berücksichtigen.

Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP REGION HANNOVER 2005) befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 0-66 innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung und für die Landwirtschaft. Im Norden grenzt ein Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung an das Planungsgebiet an. Östlich des Planungsgebietes ist ein Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes dargestellt (s. Abb. 1). Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP REGION HANNOVER 2016 - Entwurf) ist nur noch für die Nordostecke des Bebauungsplangebietes ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 2), als Erholungsgebiet ist der betroffene Bereich nicht mehr ausgewiesen.

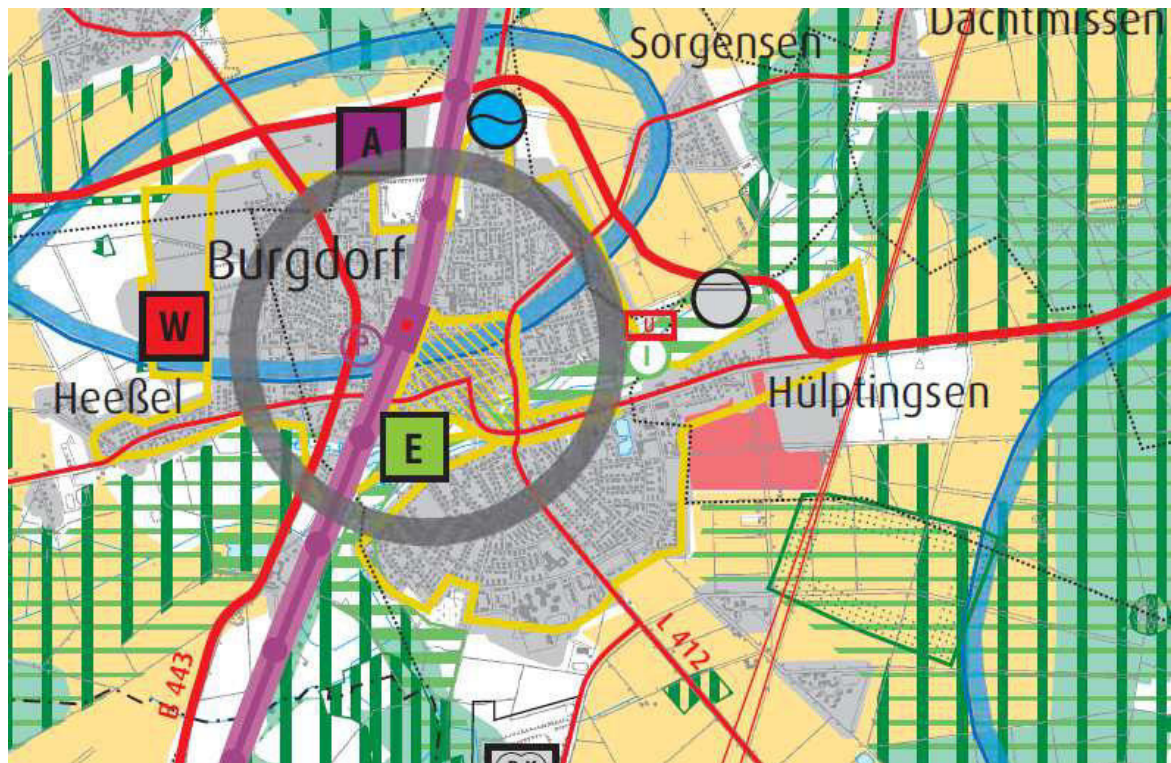


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP Region Hannover 2005

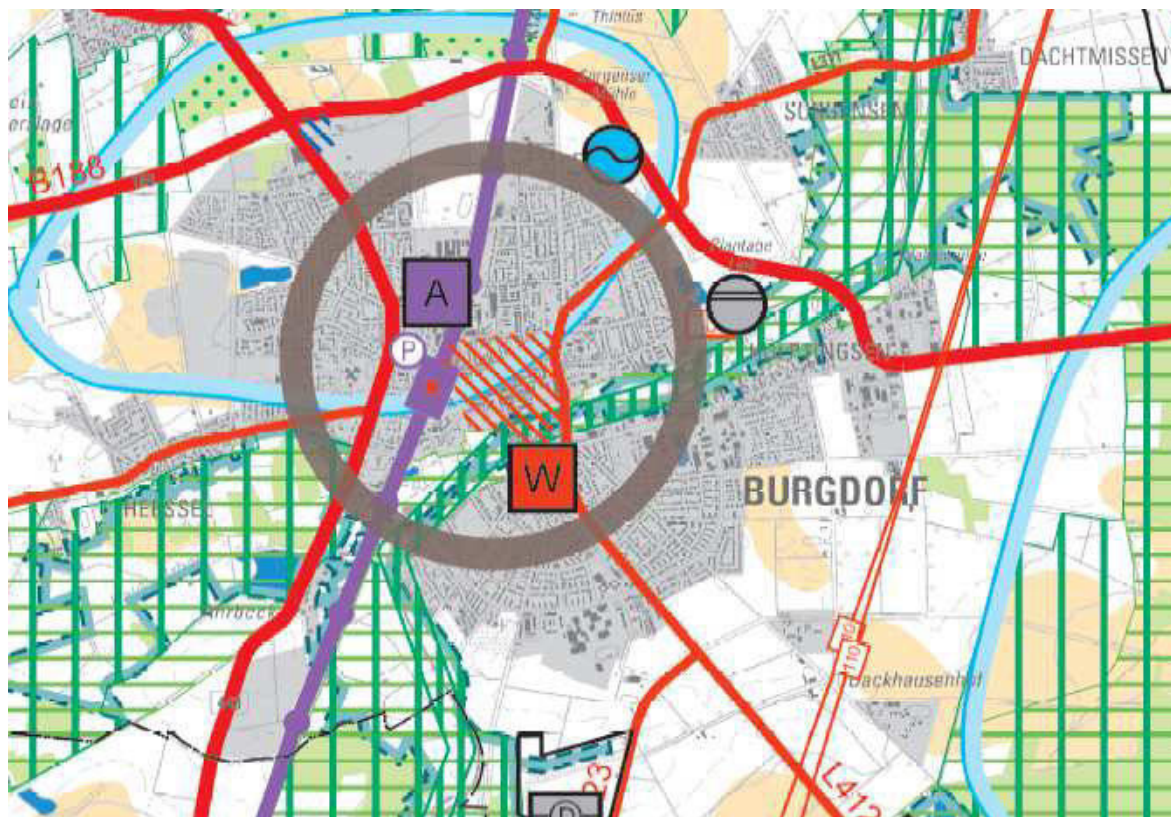


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Entwurf RROP Region Hannover 2016

Landschaftsrahmenplan Region Hannover

Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes Region Hannover (LRP REGION HANNOVER 2012) gehört das Bebauungsplangebiet zu den Landschaftsteilräumen mit mittlerer bis sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und der Zielaussage „Entwicklung und Wiederherstellung“ des Landschaftsbildes. Geschützte oder schutzwürdige Bereiche sowie Gebiete, in denen Maßnahmen vorgesehen sind, sind nicht betroffen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag der Stadt Burgdorf

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag (PGL 2014; räumliches Leitbild, Karte 6) trifft für das Bebauungsplangebiet folgende Aussagen: Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend ohne Bedeutung für die Sicherung von Natur und Landschaft, allerdings sollen die vorhandenen Baumhecken, die sich überwiegend östlich des Gebietes befinden, von denen eine aber innerhalb des Plangebiets liegt, aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes gesichert werden. Bei einer Siedlungserweiterung sollen Grünverbindungen zwischen Siedlung und Umland berücksichtigt und siedlungsnahe Querverbindungen im Grünsystem geschaffen werden.

An Maßnahmen (PGL 2014; Maßnahmen, Karte 8) sind das Anlegen einer breiten Strauch-Baum-Hecke an der Nordseite des Schwüblingser Weges und die Schaffung von Grünverbindungen zwischen Schwüblingser Weg und Peiner Weg vorgesehen.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im den folgenden Kapiteln wird der derzeitige Umweltzustand innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplangebietes, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter nach UVPg, dargestellt und bewertet. Daran schließt sich die Beschreibung der mit der Planung verbundenen Veränderungen sowie deren Bewertung an. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden so deutlich und dienen als Basis für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher negativer Umweltauswirkungen.

Die Erfassung des Umweltzustandes erfolgt auf der Grundlage verfügbarer Unterlagen und ergänzender Geländeerhebungen. Die Erfassungen im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (PGL 2014) wurden durch aktuelle Erfassungen der Biotope sowie der Brutvögel im Frühjahr 2016 ergänzt.

8.1. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

8.1.1. Naturhaushalt

Biototypen, Pflanzen- und Tierarten

Umweltzustand

Eine aktuelle Kartierung der Biototypen wurde Mitte April 2016 nach der Kartieranleitung des NLWKN (v. DRACHENFELS 2011) durchgeführt. In diesem Kontext wurde auch auf gefährdete Pflanzenarten und -gesellschaften geachtet.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden die Biototypen nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013) in einer fünfstufigen Skala bewertet, das auf der Wertstufenspanne nach v. DRACHENFELS 2012 aufbaut. In Tab. 2 ist zum einen diese Einstufung wiedergegeben, zum anderen wird jeweils eine eigene Bewertung innerhalb dieser Spanne auf Grundlage der Ausprägung der Biototypen vor Ort und die für die Eingriffsbilanzierung ausschlaggebende Bewertung nach der Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) angegeben.

In der Regel ist die Bedeutung umso größer, je näher der Landschaftszustand natürlichen Verhältnissen kommt. Die Einstufung nach der Bedeutung für den Naturschutz ist wichtig für die Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie für die Quantifizierung des Eingriffs.

Die aufgenommenen Biotoptypen und Einzelbäume sind in Anlage 5.1 räumlich dargestellt. In der folgenden Tabelle 2 werden sie aufgelistet und ihre Bewertung aus Sicht des Naturschutzes dargestellt.

Tab. 2: *Biotoptypen nach NDS. STÄDTETAG 2013*

Code	Biotoptyp	Wertstufe	Eigene Bewertung	§ 30	FFH-LRT	Wertstufe Städtetagsmodell 2013
AL	Lehmacker	(III) I	I	–	–	1
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden	(III) II	II	–	–	2
GA	Grünland-Einsaat	(II) I	I	–	–	1
HBA	Allee/Baumreihe mit Stieleiche	E	E	–	–	2-4
HBE	Einzelbaum	E	E	–	–	2-4
HFS	Strauchhecke	(IV) III	III	–	–	3
HFB+	Baumhecke (gut ausgeprägt)	(IV) III	IV	–	–	3
OVW	Weg	I	I	–	–	1
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	III (II)	III	–	–	3
UHN	Nitrophiler Staudensaum	(III) II	II	–	–	3
URF	Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte	(IV) III (II)	III	–	–	3

Erläuterungen:

Wertstufe: Bewertung nach v. DRACHENFELS 2012 (V = besondere Bedeutung, IV = besondere bis allgemeine Bedeutung, III = allgemeine Bedeutung, II = allgemeine bis geringe Bedeutung, I = geringe Bedeutung, E=Verzicht auf Bewertung bei Einzelgehölzen)

Eigene Bewertung: eigene Bewertung auf Grund der Ausprägung im Gebiet

§ 30: geschützt nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG

FFH: Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-RL

Wertstufe Städtetagsmodell 2013: Wertstufen zwischen 5 = besondere Bedeutung und 0=ohne Bedeutung

Im Folgenden werden die von dem Vorhaben betroffenen Biotoptypen und ihre Vegetation knapp beschrieben sowie ihre Bewertung begründet:

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich eingenommen von Lehmäckern, die in einem Abschnitt brachgefallen sind. Der Bereich ist gegliedert durch gut ausgeprägte, hohe, relativ alte und mehr oder weniger dichte Baumhecken, in denen Stieleichen (*Quercus robur*) vorherrschend sind. Weitere bestandsbildende Gehölzarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. laevigata*). Auf Grund der guten Ausprägung sind die Baumhecken nach dem Bewertungsmodell des NLWKN (v. DRACHENFELS 2012) der Wertstufe IV zuzuordnen. Das B-Plan-Gebiet ist eingefasst durch zwei Wege (OVW), die durch Streifen mit Ruderalvegetation (überwiegend UHM, Wertstufe III) begleitet werden.

Gefährdete Pflanzenarten und -gesellschaften wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

Die Erfassung der **Brutvögel** im Frühjahr 2016 ergab folgendes Bild (Stand Mitte Mai nach drei von fünf Erfassungen): In den alten Baumhecken brüten einige weit verbreitete Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Heckenbraunelle und Ringeltaube (eine Karte der Brutvogelreviere ist Anlage 5.1 zu entnehmen). Als Besonderheiten wurden zudem festgestellt: **Goldammer** und **Baumpieper** im Bereich der langen Hecke am östlichen Rand des Plangebiets. Beide Arten werden in der Vorwarnstufe der aktuellen Roten Liste (KRÜGER u. NIPKOW 2015) geführt. Inwiefern sie tatsächlich in dieser Hecke brüten, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sicher beurteilt werden. Die bisherigen Feststellungen des Baumpiepers waren südlich und somit außerhalb, die Feststellungen der Goldammer auf Höhe des Bebauungsplangebietes. Eine weitere Art der Vorwarnliste, die **Waldohreule**, hat in der kurzen Hecke – innerhalb des geplanten Siedlungsgebietes – einen Schlafplatz. Möglicherweise brütet die Waldohreule in Koniferenbeständen in der benachbarten Siedlung.

Auf den Ackerflächen des Plangebietes sind kaum Brutvögel festgestellt worden. Offenlandvögel wie die gefährdete **Feldlerche** kommen vor allem südlich und nördlich des Plangebiets vor, wo die Landschaft offener, weil weniger von Hecken gekammert ist. Ein Brutrevier der Feldlerche wurde aber auch innerhalb des Plangebietes am Rand einer Ackerbrache festgestellt. Zudem befindet sich dort, wo die innerhalb des Plangebietes liegende kurze Hecke auf einen Streifen Ackerbrache stößt, ein Brutrevier des **Rebhuhns**. Diese in Niedersachsen inzwischen stark gefährdete Art bevorzugt deckungs- und nahrungsreiche Randstrukturen von Ackerflächen und mag sich auf Grund des Brachfallens einer Ackerparzelle hier angesiedelt haben.

Bereits 2012 wurden in diesem Bereich Untersuchungen zur **Fledermausfauna** durchgeführt, die zeigten, dass hier wichtige Leitlinien für jagende Fledermäuse vorhanden sind. In der Feldmark östlich von Burgdorf waren an insgesamt 4 Fixpunkten Fledermauserfassungen durchgeführt worden, bei denen insgesamt 7 verschiedene Arten festgestellt wurden (PGL 2012). Am häufigsten waren **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) und **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*). Zudem wurde festgestellt, dass der verlandende Teich in einem Wäldchen südöstlich von Hülptingsen (Fixpunkt 3) als Jagdrevier Anziehungskraft auf Fledermäuse aus dem Siedlungsbereich Burgdorfs ausübt. Die Baumhecken und Eichenreihen sind sowohl Jagdgebiete als auch Leitlinien des Fledermausflugs. Z.B. fliegen Breitflügelfledermäuse entlang solcher Strukturen auf der Jagd nach Nachschmetterlingen. Sie nutzen sie zur Orientierung bei Flügen zu weiter entfernt liegenden Nahrungsrevieren.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell

Da in einem Teilbereich des B-Plan-Gebietes ein Brutrevier des stark gefährdeten Rebhuhns festgestellt wurde, liegt ein besonderer Schutzbedarf vor. Auch das Vorkommen von Leitlinien und Jagdgebieten streng geschützter Fledermausarten rechtfertigt einen besonderen Schutzbedarf nach Städtetagsmodell.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Vorbereitend für die Bauentwicklung am östlichen Stadtrand von Burgdorf wurde 2013 ein fledermauskundliches Gutachten erarbeitet, um sicherzustellen, dass die Belange des Fledermausschutzes bei der zukünftigen Bauentwicklung Berücksichtigung finden (PGL 2013). Die beiden genannten Funktionen der Gehölzlinien - Jagdgebiete und Leitlinien des Fledermausflugs - sollen auch weiterhin gewährleistet bleiben. Das Gutachten gibt hierzu folgende Empfehlungen (s. Anlage 1):

- Erhalt der bestehenden Baumhecken und Eichenreihen

- Entwicklung von 6 m breiten Gehölzstreifen mit jeweils 2 m breiten Krautsäumen sowie weiteren 10 breiten „Freihaltestreifen“, in denen keine Hochbauten möglich sind
- Vermeidung bzw. Minimierung von Durchschneidungen der bestehenden und geplanten Hecken durch Straßen
- Verknüpfung der bestehenden Hecken durch weitere Hecken/ Heckenabschnitte

Die Bebauungsplanung setzt diese Empfehlungen um, indem sie die bestehenden linienhaften Gehölze erhält, Säume und Freihaltestreifen festsetzt sowie weitere verknüpfende Heckenabschnitte vorsieht. Es handelt sich um die Kompensationsflächen K 1, K 2 und K 3, die in Verbindung mit den Pflanzgeboten PG 1 und PG 2 als naturentsprechende Gehölz- und Grünstreifen vorgesehen sind. Insofern wird dem besonderen Schutzbedarf hinsichtlich der Fledermäuse entsprochen.

Bezüglich des Rebhuhns wird am südlichen Rand des B-Plan-Gebietes ein dauerhafter Brachstreifen in Anlehnung an eine Gehölzstruktur geschaffen (Maßnahme K2), so dass ein Ersatzlebensraum für die stark gefährdete Art entsteht. Es liegen Erfahrungen aus der Umgebung vor, dass das Rebhuhn entsprechende Strukturen auch am Rand von Bauflächen als Brutrevier annimmt (PHILIPP, Untere Naturschutzbehörde bei der Region Hannover, mdl.). Es ist davon auszugehen, dass von dieser Maßnahme auch die gefährdete Feldlerche profitiert, die hier Nahrung aufnehmen kann.

Schutzgut Landschaft

Umweltzustand

Das Bebauungsplangebiet ist durch den Übergang der Siedlungsbereiche des Stadtgebietes Burgdorf zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. An der Südostecke des Bebauungsplangebietes schließt sich das Gut Backhausenhof mit zahlreichen Gebäuden an.

Das Bebauungsplangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Östlich der Fläche grenzt ein mit Hecken strukturiertes Gebiet (I-07) an, das im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet ist (PGL 2014). Auch innerhalb des B-Plan-Gebiets liegt eine Baumhecke, die der Strukturierung der umgebenden Ackerflächen dient.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell

Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Landschaft ist nicht gegeben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Der Charakter der überplanten Fläche wird sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung deutlich verändern. Allerdings befinden sich am Peiner Weg bereits weitere kleine Siedlungsflächen (u.a. Gut Backhausenhof), so dass die vorhandenen bebauten Flächen mit der geplanten Bebauung verbunden werden. Durch die Sicherung der bestehenden Baumhecken, die Anpflanzung zweier weiterer Baumhecken und einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen sowie durch die Anlage von Grünstreifen innerhalb des Gebietes (Maßnahmen K1 bis K3 sowie PG 1 und PG 2) wird außerdem ein Übergang geschaffen zwischen dem Siedlungsbereich und der mit Hecken strukturierten Landschaft. Diese Maßnahmen strukturieren das zukünftige Ortsbild und setzen zugleich die Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags um, wonach bei einer Bauentwicklung an dieser Stelle Grünverbindungen zwischen Siedlung und Umland sowie siedlungsnahe Querverbindungen im Grünsystem geschaffen werden sollen (s.o.). Aufgrund dieser Gestaltungsmaßnahmen sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu konstatieren.

Schutzgut Boden / Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB

Umweltzustand Boden

Im Bebauungsplangebiet sind von Natur aus der Bodentyp Podsol-Braunerde sowie im nordöstlichen Teil der Fläche der Bodentyp Braunerde verbreitet (LBEG 2016). Wichtige Bereiche im Hinblick auf das Schutzgut Boden, Böden mit besonderen Standorteigenschaften und Böden mit geschichtlicher Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden (s. auch Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Burgdorf, PGL 2014).

Vorbelastung

Über Vorbelastungen des Bodens im Bebauungsplangebiet liegen keine Angaben vor. Allerdings ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung davon auszugehen, dass typische Stoffe dieser Nutzungsart wie Dünger und Pestizide in den Boden eingetragen wurden.

Gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht. Eine Altlastenverdachtsfläche (Backhausenhof) befindet sich 150 m südlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagmodell

Ein besonderer Schutzbedarf nach Städtetagmodell für das Schutzgut Boden ist nicht gegeben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

An Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der geplanten Bebauung vor allem Flächeninanspruchnahme und Versiegelung relevant. Der Umfang an Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl. Überwiegend ist die Grundflächenzahl in den einzelnen Teilbaugebieten auf 0,3 begrenzt. In zwei Teilbaugebieten (WA 1 und WA 5) wird eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Zufahrten etc. erhöht sich der jeweilige Wert um 50%. Versiegelt sind zudem die Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes. Insgesamt ergibt sich eine versiegelte Fläche von 42.415 m².

Tab. 3: Flächenversiegelung im Plangebiet

Flächentyp Planung	Flächengröße	versiegelte Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3 (+50%)	4,91 ha	1,72 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 (+50%)	1,08 ha	0,65 ha
Flächen für den Gemeinbedarf; GRZ 0,5 (+50%)	0,47 ha	0,35 ha
Grünflächen, Kompensation	1,38 ha	0,0 ha
Verkehrsflächen	1,58 ha	1,51 ha
Gesamtfläche:	8,33 ha	4,24 ha

Die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung des Bodens ist als Eingriff zu bewerten. Kompensiert wird dieser Eingriff innerhalb des Gebietes durch die Anlage naturnaher Grünstreifen. Eine Aufwertung findet darüber statt, dass der Boden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen wird. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Wasser

Umweltzustand

▪ **Grundwasser**

Das Bebauungsplangebiet gehört zum Grundwasserkörper Wietze/Fuhse Lockergestein (NMU 2016). Die Grundwasserflurabstände sind extrem tief mit Flurabständen um 50 m. Auf Grund der hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung mittel bis gering (LBEG 2016). Die Grundwasserneubildung beträgt im nördlichen Teil des Plangebietes 101 – 150 mm/Jahr und im südlichen Teil 151 – 200 mm/Jahr (ebda.). Das Plangebiet ist somit als Bereich mit hoher Grundwasserneubildung einzustufen (PGL 2014). Im südlichen Teil ist die Nitratauswaschungsgefährdung hoch bis sehr hoch, im nördlichen gering bis mittel. Der südliche Teil ist zudem ein Bereich mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation (ebda.).

Aufgrund der hohen Grundwasserneubildung im Bebauungsplangebiet ist zumindest der nördliche Teil mit seiner geringen bis mittleren Nitratauswaschungsgefährdung ein wichtiger Bereich für das Schutzgut Grundwasser.

▪ **Oberflächengewässer**

Im Bebauungsplangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Burgdorfer Aue. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 0-66 verbundenen Nutzungen haben keinerlei Auswirkungen auf dieses Gewässer.

▪ **Wassernutzung**

Für die Trinkwassernutzung hat das Bebauungsplangebiet Nr. 0-66 keine Bedeutung. Das nächstgelegene Trinkwassergewinnungsgebiet „Burgdorfer Holz“ befindet sich ca. 1.300 m östlich des Bebauungsplangebietes, nordwestlich des Bebauungsplangebietes in ca. 1.500 m Entfernung befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet der Stadt Burgdorf. Die geplanten Nutzungen haben keine Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsgebiete.

▪ **Überschwemmungsgebiete**

Rechtlich festgesetzte oder als festgesetzt geltende Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

▪ **Vorbelastung**

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers Wietze/Fuhse Lockergestein wird als nicht gut aufgrund hoher Nitratbelastungen eingestuft (NMU 2016). Als Maßnahme ist die Reduzierung der Belastung aus dem Bereich Landwirtschaft vorgesehen.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagmodell

Ein besonderer Schutzbedarf nach Städtetagmodell ist für das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung innerhalb des Bebauungsplangebietes kann zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Um mögliche Grundwasserneubildungsverluste auszugleichen, ist die Versickerung von Niederschlagswasser über zwei Versickerungsflächen vorgesehen. Zudem ist festgesetzt, dass das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Aufgrund dieser Maßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Die Ackerflächen im Plangebiet werden derzeit beregnet. Diese Beregnung entfällt künftig.

Luft und Klima

Umweltzustand

Das Bebauungsplangebiet Nr. 0-66 zählt zu den Bereichen mit besonderer Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Klima / Luft, denn es befindet sich innerhalb eines großräumigen Kalt- / Frischluftentstehungsgebiets im Übergang zu belasteten Siedlungsgebieten (PGL 2014). Über die Luftvorbelastung im Planungsgebiet liegen keine Daten vor.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagmodell

Aufgrund der Ausgleichsfunktion wird dem Bebauungsplangebiet ein besonderer Schutzbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Klima zugesprochen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung bewirkt eine Veränderung der klimatischen Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes. Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades (ca. 50 %) innerhalb der zu bebauenden Bereiche und der großflächigen Grünflächen mit Anpflanzung von Gehölzen ist allerdings nicht von einer Überwärmung des Gebietes auszugehen. Auch ist aufgrund der lockeren Bebauung und der durchgehenden Grünzüge ein Frischluftaustausch weiterhin gewährleistet. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu besorgen.

Wirkungsgefüge zwischen den zuvor genannten Belangen

Die Flächeninanspruchnahme für die geplanten Nutzungen bewirkt eine Veränderung hinsichtlich der Biotopausstattung der Fläche und damit auch eine Veränderung als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Dies gilt insbesondere für Arten der offenen Agrarlandschaft, aber auch für Arten, die innerhalb der Heckenstrukturen nisten und in dem umgebenden Offenland auf Nahrungssuche gehen. Auch im Landschaftsbild stellt die Überbauung von Offenland am Stadtrand eine Veränderung dar, die durch den Erhalt und die Entwicklung von Hecken mit breiten Saumstreifen nicht vollständig aufgefangen werden kann. Die Versiegelung der Flächen bedeutet einen Verlust der Bodenfunktionen sowie eine Veränderung der Versickerungseigenschaften mit möglichen Folgen für die Grundwasserneubildung.

Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 a (3) BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 0-66 führt bezüglich der folgenden Aspekte zu nicht vermeidbaren erheblichen Konflikten, die zu kompensieren sind:

- Überbauung von Biotoptypen der Wertstufe 1 (v.a. Lehmacker, auch Wegefläche, Trittrassen)
- Überbauung von Biotoptypen der Wertstufe 2 (Intensivgrünland)
- Überbauung von Biotoptypen der Wertstufe 3 (Halbruderaler Gras- und Staudenflur, Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte)
- Überbauung eines Brutrevieres des Rebhuhns (besonderer Schutzbedarf)
- Versiegelung von Boden

Die Versiegelung von Boden wird nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NDS. STÄDTETAG 2013) im Rahmen des Ausgleichs für die Biotopverluste kompensiert.

Dem **besonderen Schutzbedarf** hinsichtlich des Rebhuhn-Lebensraumes wird durch eine spezielle Ausgleichsmaßnahme am Rand des B-Plan-Gebiets entsprochen, die vor Baubeginn umgesetzt werden soll. Ein besonderer Schutzbedarf besteht zudem in dem Vorhandensein von Hecken, die als Leitlinien und Jagdreviere streng geschützter Fledermausarten dienen. Diese Hecken werden erhalten, ergänzt und von Säumen und Freihaltestreifen flankiert, so dass die Funktion für die Fledermäuse erhalten bleibt. Dem besonderen Schutzbedarf, der sich aus der Inanspruchnahme von Flächen innerhalb eines großräumigen Kalt- / Frischluftentstehungsgebiets ergibt, wird durch die Anlage durchgehender Grünzüge und einen relativ geringen Versiegelungsgrad entsprochen.

Der **Kompensationsbedarf**, der sich aus der Planung ergibt, wird zum ganz überwiegenden Teil innerhalb des Plangebiets befriedigt (s. Tab. C im Anhang, Anlage 2). Dem Flächenwert von 93.285 Punkten für die in Anspruch genommenen Biotope steht ein Flächenwert von 74.415 Punkte für die zukünftige Biotopausstattung im geplanten Baugebiet gegenüber. Es müssen also nur 18.810 Wertpunkte extern kompensiert werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 0,94 ha, deren Naturschutzwert durch Maßnahmen um zwei Wertstufen angehoben werden muss.

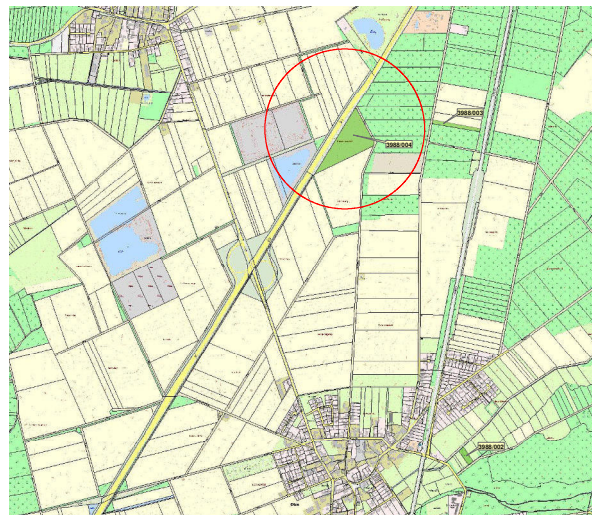
Eine Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen enthält Tab. C (Anlage 2). Sie zeigt, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe vollumfänglich ausgeglichen werden.

Die Lage der Kompensationsflächen ist aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich:

**Kompensationsfläche Nr. 3988/004
`Meesenbergsfeld östl. B 3` (Gemarkung Otze, Flur 10, Flurstück 191)
nördlich von Otze:**

Die Fläche ist insgesamt 4,75 ha groß. Am nördlichen Randbereich der Fläche wurde bereits im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Otze Blumenberg eine Strauch-/Baumhecke hergestellt. Als weitere Maßnahmen wurden die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (Ackerbrache) und die Einsaat von Blühstreifen eingeleitet.

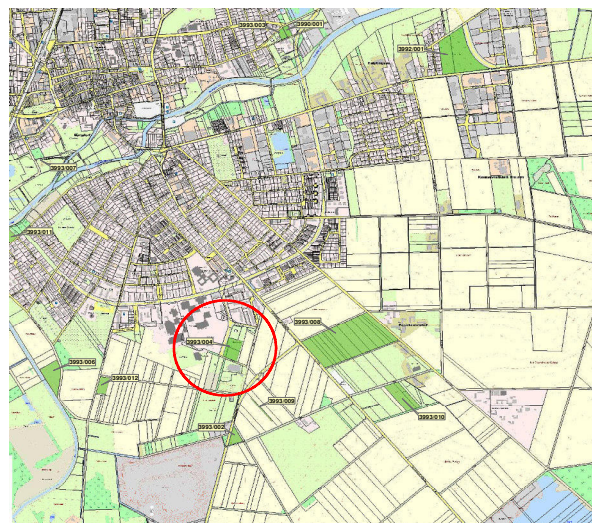
Abb.: Lage der Kompensationsfläche Nr. 3988/004



**Kompensationsfläche Nr. 3993/004
`Scharlemannstraße` (Gem. Burgdorf; Flur 7, Flurstücke 26/7, 26/8, 26/11) Südstadt:**

Die Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha. Auf der ehemaligen Ackerfläche wurden standortheimische Bäume und Sträucher angepflanzt. Langfristig soll hier ein Parkwald entstehen.

Abb.: Lage der Kompensationsfläche Nr. 3993/004



Biologische Vielfalt

Der Bereich des Bebauungsplanes hat laut Landschaftsrahmenplan keine Bedeutung für den regionalen Biotopverbund (REGION HANNOVER 2013, Karte 5). Auch der Landschaftsplanerische Fachbeitrag stellt hier aus lokaler Sicht keine Bereiche mit Bedeutung für den Biotopverbund dar (PGL 2014, Karte 5).

Dennoch zeigen die faunistischen Untersuchungen, dass der Bereich für mehrere geschützte und gefährdete Tierarten (mehrere Fledermausarten, Rebhuhn, Goldammer, Baumpieper und Waldohreule) nicht ohne Bedeutung ist. Hinsichtlich der Fledermäuse und des Rebhuhns werden Maßnahmen getroffen, die eine Sicherung der festgestellten Biotopqualitäten gewährleisten bzw. zu einem funktionalen Ausgleich führen. Von der Maßnahme für das Rebhuhn würde auch die Goldammer profitieren.

Da die Waldohreule hinsichtlich ihres Schlafplatzes ausweichen kann und ein etwaiges Brutvorkommen des Baumpiepers außerhalb des geplanten Baugebietes liegen würde, sind keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu besorgen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes und in seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Nutzung von erneuerbaren Energien sowie des sparsamen und effizienten Umgangs mit Energie

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 0-66 werden keine Festsetzungen für bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen. Mit der Festsetzung einer einzuhaltenden Hüllkurve für die Gebäude soll allerdings eine möglichst energiesparende Bauweise ermöglicht werden.

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

Landschaftsrahmenplan Region Hannover

Die wesentlichen Aussagen des LRP für das Plangebiet sind bereits in Kap. 7.1 dargestellt.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Burgdorf

Die wesentlichen Aussagen des LFB Burgdorf für das Plangebiet sind bereits in Kap. 7.1 dargestellt.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und in seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden oder geplant.

8.1.2. Mensch

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

Wohnumfeld und Arbeitsstätten

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet ist Wohnbebauung (allgemeine Wohnbebauung) mit Einzelhäusern an der Leipziger Straße vorhanden.

Erholungsfunktion

Das Bebauungsplangebiet und die angrenzenden Bereiche haben aufgrund ihrer Lage am östlichen Stadtrand von Burgdorf eine besondere Bedeutung für die Naherholung. Wegeverbindungen (Peiner Weg, Schwüblingser Weg) vom Stadtgebiet Burgdorf zum Waldgebiet „Burgdorfer Holz“ führen an dem Bebauungsplangebiet vorbei.

Vorbelastung

Das Bebauungsplangebiet ist nur geringfügig durch Schallemissionen und Luftschadstoffe vorbelastet, und zwar aus dem Straßenverkehr auf der Landstraße L 412, die in ca. 400 m Entfernung von der südwestlichen Planungsgebietsgrenze verläuft. Die Außenlärmpegel im Bebauungsplangebiet liegen tagsüber unterhalb von 50 dB(A), teilweise auch unter 45 dB(A), nachts unter 40 dB(A) (Lärmkartierung des Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim 2012).

Zur Beurteilung möglicher Immissionen an Gerüchen wurde ein Geruchsgutachten erstellt (TÜV NORD 2016). Mögliche Emissionsquellen im Umfeld sind Betriebe mit Tierhaltung (vor allem Pferdehaltung), wie z.B. das Gut Backhausenhof sowie die Kompostierungsanlage der Region Hannover neben der Deponie Burgdorf in ca. 1,8 km Entfernung südwestlich des Bebauungsplangebietes. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Geruchshäufigkeiten im Plangebiet zwischen 2 und 3 bis 4 % Geruchszeitanteilen bewegen. Die Geruchsstundenhäufigkeit liegt damit weit unter dem zulässigen Grenzwert der GIRL von 10 % für Wohnbebauung.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. menschliche Gesundheit durch die Planung können sich ergeben für die benachbarte Wohnbebauung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Wohnnutzung und durch die geplante Kindertagesstätte. Das Verkehrsgutachten (SHP INGENIEURE 2016) hat ein zusätzliches Verkehrsneuaufkommen von rund 730 KfZ-Fahrten am Tag und rund 115 KfZ-Fahrten zu den Spitzenstunden ermittelt.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ändert sich die Verkehrslärmsituation für die benachbarte Wohnbebauung der betroffenen Streckenabschnitte Peiner Weg, Ostlandring und Schwüblingser Weg. Zur Ermittlung der künftigen Verkehrslärmsituation ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, und es sind die verkehrsbedingten Schallimmissionen für 18 repräsentative Immissionsorte an den berührten Streckenabschnitten bestimmt worden (GTA 2016, Anlage 3). Für die Wohnbebauung ergeben sich Pegelerhöhungen zwischen 0,1 bis 3,5 dB(A). Am größten sind die Pegelerhöhungen im östlichen Teil des Peiner Wegs, hier können die Pegelsteigerungen im wahrnehmbaren Bereich¹ ausfallen. Allerdings werden in diesem Abschnitt die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ weder im Ist-Zustand noch für

¹ Pegelerhöhungen um 3 dB(A) ergeben sich rein rechnerisch bei einer Verdoppelung der Fahrzeugbewegungen. Die Wahrnehmungsschwelle von Pegelunterschieden für das menschliche Gehör liegt bei 1 bis 2 dB(A).

die zukünftige Situation überschritten, d.h. ein Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen kann ausgeschlossen werden. In den übrigen Bereichen wurden Pegelerhöhungen unter 2 dB(A) prognostiziert, d.h. die derzeitige Geräuschkulisse ändert sich nicht grundlegend. In diesen Abschnitten kommt es zwar zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (tags und nachts), allerdings ist die Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte in weiten Bereichen bereits im Ist-Zustand zu konstatieren und nicht bedingt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bebauungsplangebiet. Lediglich im östlichen Bereich des Schwüblingser Weges und der Peiner Straße ergibt sich eine erstmalige Überschreitung der Orientierungswerte unter 1dB(A). Trotz sehr geringer Überschreitung der Orientierungswerte wird laut schalltechnischem Gutachten die Schwelle zur Gesundheitsgefahr weder bei der derzeitigen Verkehrssituation noch bei der künftigen Verkehrssituation, bedingt durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, überschritten.

Die Möglichkeiten zur Naherholung im östlichen Bereich von Burgdorf werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-66 nicht behindert. Die wesentlichen Spazier- und Wanderwege in Richtung Burgdorfer Holz werden in den Bebauungsplan einbezogen. Durch den Erhalt der Baumhecken sowie der Gestaltung der südlichen und nördlichen Ortsränder wird das Bebauungsplangebiet in die Landschaft eingebunden.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser; § 1 (6) Nr. 7 e) BauGB

Die sachgerechte Entsorgung von Abfällen und Abwasser ist gewährleistet (s. Kap. 6.3 und 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-66).

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden; § 1 (6) Nr. 7 h) BauGB

Das Bebauungsplangebiet und die umliegenden Wohnbereiche am Stadtrand von Burgdorf zählen nicht zu derartigen Gebieten.

8.1.3. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wertvolle Kultur- und sonstigen Sachgüter im Bebauungsplangebiet oder der näheren Umgebung sind derzeit nicht bekannt. Allerdings muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Um Beschädigungen möglicher Bodendenkmale zu vermeiden, wird im Bebauungsplan Nr. 0-66 festgesetzt, dass sämtliche Erdarbeiten im Vorfeld einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG bedürfen. Gegebenenfalls sind Vorerkundungen erforderlich. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht zu erwarten.

8.1.4. Wechselwirkungen

Da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-66 unter Berücksichtigung vorgesehener Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltfolgen bedingt, erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen. Die Kompensationsmaßnahmen bewirken keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

8.1.5. Zusammenfassende Bewertung: Bestandserhebung und Prognose

Die Umweltauswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-66 „An den Hecken“ werden in Tab. 4 zusammengefasst dargestellt.

Tab. 4: Zusammengefasste Beurteilung der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Lärmemissionen	•
	Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	–
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Beseitigung vorhandener Biotope mittlerer Wertstufe in geringem Umfang	••
Boden	Flächeninanspruchnahme, Neuversiegelung	••
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	–
Luft und Klima	Neuversiegelung	–
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	•
Kultur- und Sachgüter	Beschädigung bislang unbekannter Bodendenkmale	–
Wechselwirkungen	Keine Relevanz	–

•• sehr erheblich / • erheblich / • weniger erheblich / – nicht erheblich (nach SCHRÖDTER et al. 2004)

8.2. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung würden unterbleiben. Möglicherweise würde das festgestellte Rebhuhnrevier wieder verschwinden, da die Ackerbrache an dieser Stelle nur temporären Charakter hat.

Der Bebauungsplan sieht nur eine relativ lockere Bebauung vor, und im Bereich der Grünflächen werden die Böden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Zudem werden die bestehenden wertbestimmenden Hecken erhalten und Maßnahmen umgesetzt, um Lebensräume und Flugbeziehungen für Fledermäuse und Vögel zu sichern und weiter zu entwickeln.

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach Artenschutzrecht

Die Überbauung einer brachgefallenen Ackerfläche, die zusammen mit einer bestehenden Hecke als Brutrevier und Lebensraum eines Rebhuhns dient, würde einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG bedeuten, da es sich bei dem Rebhuhn um eine nach europäischem Recht streng geschützte Art handelt, die zudem nach der niedersächsischen Roten Liste stark gefährdet ist. Die Zulässigkeit der Planung kann nun nur dadurch erreicht werden, dass entsprechend § 44 (5) BNatSchG sicher gestellt wird, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. In diesem Fall ist es dafür erforderlich, dass eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird.

Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, dass auf einer angrenzenden, bestehenden Ackerfläche am Südrand des Bebauungsgebiets ein Brachstreifen mit Hecke angelegt wird (Maßnahme K2). Die Hecke soll unmittelbar an die Einfriedung der Grundstücke heranreichen, damit der ungenutzte Brachstreifen möglichst breit ist. Es ist sicherzustellen, dass der Brachstreifen nicht begangen wird. Die Wirksamkeit der Maßnahme für Rebhuhn und Goldammer ist zu kontrollieren. Falls die Maßnahme K2 nicht vom Rebhuhn angenommen wird, sind weitere Maßnahmen in der Umgebung vorgesehen. Grundsätzlich besteht für das Rebhuhn auch die Möglichkeit in der näheren Umgebung Ausweichhabitate zu finden, da geeignete Hecken mit ungenutzten Saumstreifen bestehen oder eingerichtet werden können.

Spezielle Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aus Gründen der Umweltvorsorge

An speziellen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aus Gründen der Umweltvorsorge sind vorgesehen:

- **Erhalt der Baumhecken**
Die bestehenden Baumhecken sollen möglichst vollständig erhalten werden.
- **Schutz von Bodendenkmalen**
Der Bebauungsplan sieht vor, dass sämtliche Erdarbeiten im Vorfeld einer denkmalrechtlich Genehmigung gem. § 10 NDSchG bedürfen, damit bislang unerkannte Bodendenkmale nicht zerstört werden.
- **Dezentrale Versickerung**
Es ist eine dezentrale Versickerung im Bebauungsplangebiet vorgesehen.
- **Bauzeitenregelung**
Um Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu vermeiden muss der Baubeginn der Gesamtmaßnahme (Erschließungsmaßnahmen, Straßen- und Wegebau u.a.) außerhalb der Brut- und Setzzeiten (1.3.- 30.9.) erfolgen.

8.4. Ermittlung von Planungsalternativen

Der vorliegende B-Plan-Entwurf ist auf Grund des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) und der Untersuchungen zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (PGL 2014) entwickelt worden. Danach sind die betreffenden Flächen für die Umsetzung der Planungsziele besonders geeignet.

9. Zusätzliche Angaben

9.1. Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Der Landesplanerische Fachbeitrag der Stadt Burgdorf (LP BURGDORF 2014) sowie der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP REGION HANNOVER 2013) stellen gute Datenquellen über die Bestandssituation der Schutzgüter im Planungsraum dar. Zusätzlich wurde ein fledermauskundliches Gutachten erstellt (PGL 2013), um artenschutzrechtliche Belange beurteilen zu können. In 2016 wurden aktuelle Erhebungen zu Biotopen und Brutvögeln durchgeführt. Die Bewertung der Bedeutung des B-Plan-Gebietes für spezielle Vogelarten war erforderlich, bevor die ornithologische Untersuchung gänzlich abgeschlossen werden konnte. Es wird deshalb im Zweifelsfall von einem Brutvorkommen ausgegangen.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurden spezielle Fachgutachten zum Verkehrsaufkommen, zu den zusätzlichen Verkehrsräuschen sowie zur Geruchsvorbelastung erstellt, die eine umfassende Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch,

menschliche Gesundheit erlauben. Gravierende Kenntnislücken bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt nicht zu konstatieren.

9.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die bei Umsetzung der Bebauungspläne auftreten können (§ 4c BauGB). Folgende Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind vorgesehen:

- Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme K2 zur Entwicklung eines Rebhuhn-Lebensraumes ist hinsichtlich der Durchführung und des Erfolgs der Maßnahme im Rahmen eines Monitorings zu kontrollieren. Ein ornithologische Untersuchung sollte zwei Jahre nach Abschluss der Bautätigkeit durchgeführt werden. Sollte sich erweisen, dass der Brachstreifen nicht angenommen wurde, sind alternative Maßnahmen in der näheren Umgebung zu entwickeln und umzusetzen.
- Es ist sicherzustellen, dass die bestehenden Hecken erhalten, die zusätzlichen Hecken gepflanzt, die Heckensäume entwickelt und die vorgesehenen Abstandstreifen frei gehalten werden.
- Zudem ist zu kontrollieren, dass die weiteren Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

9.3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen der Planung sowie die Kernaussagen übergeordneter Planwerke (Raumordnung, Landschafts- und Landschaftsrahmenplanung) auf. Der Umweltzustand des Plangebietes wird dargestellt. Bezüglich der Naturhaushaltsfaktoren sind aktuelle Untersuchungen zu Biotoptypen und Brutvögeln sowie eine vorbereitende Studie zu Belangen des Fledermausschutzes durchgeführt worden. Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft(sbild), Boden, Wasser und Klima/Luft wurden Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie die einschlägigen Quellen der Landesfachbehörden (NIBIS u.a.) ausgewertet.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags zur Anwendung gebracht. Der Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe wird überwiegend im Plangebiet vorgenommen. Der Erhalt bestehender Baumhecken, die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze als Hecken und Baumreihe sowie die Entwicklung von begleitenden Grün- und Randstreifen ist dabei das wesentliche Element der Planung. Hierdurch wird zum einen der Fledermausschutz und die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet, und zum anderen der Eingriff in den klimatischen Ausgleichsraum so gering wie möglich gehalten. Um den Ansprüchen des Artenschutzes gerecht zu werden, ist zudem eine Ausgleichsmaßnahme für das Rebhuhn vorzeitig zu realisieren. Der externe Ausgleichsbedarf von ca. 0,9 ha kann auf einer städtischen Kompensationsfläche befriedigt werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind Gutachten zur Verkehrsbelastung, zu Schallimmissionen und zu Geruchsbelastungen erstellt und ausgewertet worden. Die Vorbelastung ist jeweils gering. Das gilt auch für Geruchsbelästigungen durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe, die weit unter den zulässigen Grenzwerten liegen. Die Orientierungswerte der Schallschutzvorschriften werden ebenfalls nicht erreicht. Lärmpegelerhöhungen durch zusätzlichen Verkehr sind am ehesten entlang des Peiner Weges zu erwarten. Hier kann die Wahrnehmbarkeitsschwelle erreicht werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-66 „An den Hecken“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Teil 3: Abwägung der Auswirkungen

10. Abwägung der Auswirkungen

10.1. Öffentliche Belange

Wesentlicher öffentlicher Belang ist das Planungsziel der Stadt Burgdorf, im südöstlichen Bereich der Kernstadt Wohnbauflächen bereit zu stellen. Demgegenüber stehen Belange des Umweltschutzes. Es sind demnach folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Bauliche Entwicklung Burgdorfs:
Ziel der Stadt Burgdorf ist es, eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland zu ermöglichen, da in der Vergangenheit immer wieder Bauwünsche geäußert wurden. Das Erfordernis einer zügigen Entwicklung von neuem Bauland wurde in der Begründung zur entsprechenden 58. Änderung des Flächennutzungsplans belegt.
- Vorrang der Innenentwicklung / Bodenschutz/„kompakte Stadt“:
Das Planungsziel einer baulichen Entwicklung im Außenbereich steht im Widerspruch zu Zielen des Bodenschutzes und der Nachhaltigkeit, die bei konsequenter Anwendung eine Konzentration auf die Innenentwicklung in der Kernstadt Burgdorfs erfordern würde.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK
Das vom Rat der Stadt Burgdorf im Jahr 2010 beschlossene ISEK formuliert das Ziel nach einer stabilisierten Einwohnerzahl Burgdorfs, wofür neben Maßnahmen der Innenentwicklung auch Außenentwicklungen vorgesehen werden müssen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burgdorf sieht konkret eine bauliche Entwicklung im Bereich des Plangebiets vor.
- Naturhaushalt:
Weiterhin erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die ohne die Planung nicht erforderlich wären.
- Arten- und Biotopschutz:
Aufgrund der Funktion des Plangebiets als Jagdrevier für geschützte Fledermausarten sind durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen. Aus demselben Grund haben auch die bestehenden Baumhecken als entsprechendes Biotop eine besondere Bedeutung.
Das fledermauskundliche Gutachten belegt aber, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen diese Belange in angemessener Weise berücksichtigt werden können.
- Landschaftsbild:
Durch die Planung werden sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Um diese zu minimieren, wurde das ursprünglich größer gefasste Plangebiet verkleinert. Insbesondere durch den Erhalt und die Weiterentwicklung der Baumhecken (s.o.) soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diesem Belang Rechnung getragen werden.
- Schutz der Agrarstruktur / Landwirtschaft:
Die angemessene Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Belange (keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbebauung) muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden 8,1 ha dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hinzu kommen Flächen für die externe Kompensation
- Sicherstellung Kinderbetreuung:
Es besteht das Erfordernis, im Bereich der Südstadt zusätzliche Kapazitäten für die Kinderbetreuung zu schaffen. Konkret wird eine neue 5-zügige Kindertagesstätte benötigt. Diese soll im Plangebiet errichtet werden.

10.2. Private Belange

Aufgrund der beabsichtigten Schaffung von Wohnbauland sind folgende private Belange zu beachten:

- Inanspruchnahme privater Flächen:
Landwirtschaftliche Flächen werden ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Die Überplanung der Flächen wurde im Vorfeld abgestimmt. Dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen steht im Übrigen das allgemeine Interesse an der Schaffung von Wohnbauland gegenüber.
- Zusätzliche Verkehrsbelastung / Immissionsschutz / Schutz der Wohnruhe:
Durch die Schaffung von Wohnbauland besteht je nach Ausprägung der Verkehrsbeziehungen die Gefahr, dass die angrenzenden Bestandsflächen in geringfügigem Maß einer erhöhten Verkehrsbelastung ausgesetzt wird. Allerdings sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine unzumutbaren zusätzlichen Lärm- oder Abgasbelastungen aufgrund der geplanten Wohnnutzung zu erwarten. Zusätzliche Verkehre mit Auswirkungen auf den Immissionsschutz entstehen durch die geplante Kindertagesstätte mit Familienzentrum. Der private Belange (Sicherstellung der Wohnruhe) ist hier abzuwägen mit öffentlichen Belangen (Erfordernis neuen Baulands, Sicherstellung Kinderbetreuung; s.u. Kap. 10.3).
- Freie Aussicht:
Die geplante neue Bebauung wird teilweise zu Einschränkungen der derzeitigen freien Aussicht der westlichen bzw. nördlichen Anlieger führen.
- Naherholung:
Durch die Planung sind Flächen betroffen, die der Naherholung in Form von Spaziergängen durch eine durch prägnante Grünstrukturen (Baumhecken) geprägte Kulturlandschaft dienen. Insofern ergeben sich negative Auswirkungen auf das „Landschaftserlebnis“.

10.3. Abwägung der öffentlichen und private Belange

Bei der Abwägung des Planungsziels mit den Belangen des Umweltschutzes kommt die Stadt Burgdorf zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung auf die Belange des Umweltschutzes als gering einzuschätzen sind.

Diese Einschätzung ergibt sich in erster Linie aus den Aussagen des fledermauskundlichen Gutachtens, das belegt, dass die Belange des Fledermausschutzes in Verbindung mit dem Erhalt der bestehenden Baumhecken und dem Anlegen von Blühstreifen gewahrt bleiben werden.

Die Stadt Burgdorf setzt die Verpflichtung zum Vorrang der Innenentwicklung vor neuer Außenentwicklung an einigen Stellen im Stadtgebiet konsequent um. Gleichzeitig ist aufgrund von Einschränkungen, die die Stadt Burgdorf nicht zu verantworten hat (z.B. Lärmimmissionen durch die Eisenbahn), eine weitergehende Konzentration auf die Innenentwicklung gegenwärtig im wünschenswerten Ausmaß nicht möglich. Zudem besteht derzeit Handlungsdruck, weitere Wohnbauflächen bereitzustellen – notgedrungen auch im Rahmen einer weiteren Außenentwicklung (vgl. Kap. 3 der Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans). Derzeit sind keine Flächenalternativen hierzu ersichtlich, so dass keine andere Möglichkeit besteht, als derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Wohnbauland umzuwandeln und auf diese Weise der Landwirtschaft weitere Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zu entziehen.

Bei der Gegenüberstellung „Planungsziel“ – „Bodenschutz/kompakte Stadt“ hat die Stadt Burgdorf somit eine Entscheidung zugunsten der Verwirklichung des Planungsziels getroffen. Diese Einschätzung und Abwägung ergibt sich aus der Tatsache, dass

- die Flächengröße der beabsichtigten Wohnbaulandausweisung gegenüber den ursprünglichen Planungsüberlegungen aus dem ISEK bereits verringert wurde und
- die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermindert und ausgeglichen werden können.

Insofern kommt die Stadt Burgdorf auch zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben des § 1a (2) Satz 2 BauGB (Bodenschutzklausel) beachtet wurden, da es sich nach Abwägung der vorgenannten Belange bei der vorgenommenen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen um eine notwendige handelt.

Die Belange der bisherigen Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden bei der Planung beachtet, da die Fläche von der Stadt im Einvernehmen mit den bisherigen Grundstückseigentümern erworben wird.

Mögliche Beeinträchtigungen der unmittelbaren westlich (bzw. nördlich) an das Plangebiet angrenzenden Anlieger aufgrund einer intensiveren Nutzung der an ihre Grundstücke angrenzenden bislang land(wirt)schaftlich genutzten Flächen wurden durch Festsetzung entsprechender Abstände und Höhen der neuen Bebauung so gering wie möglich gehalten. Die möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Einschränkung der freien Aussicht für die angrenzenden Anlieger sind dagegen als gering erachtet worden, da ein rechtlicher Anspruch auf „freie Aussicht“ weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtlich begründet ist. Bei der Abwägung zwischen dem verständlichen privaten Bedürfnis nach Vermeidung jeglicher Störungen und dem öffentlichen Belang der Schaffung von neuen Wohnbauflächen entsprechend der Nachfrage wird dem öffentlichen Belang der Vorrang eingeräumt.

Weiterhin werden die negativen Auswirkungen auf die bislang bestehende Funktion des Gebiets für die Naherholung aller Voraussicht gering sein: Die bestehenden Baumhecken als „Hintergrundkulisse“ werden aus naturschutzrechtlichen Gründen erhalten und ergänzt. Bestehende Wegeverbindungen bleiben ebenfalls erhalten und werden ergänzt.

Der Schutz der Wohnruhe für die an das Plangebiet angrenzenden Anlieger ist ein weiterer wichtiger privater Belang, der im vorliegenden Fall mit öffentlichen Belangen (Sicherstellung Kinderbetreuung) abzuwägen ist. Es gelten dabei folgende Abwägungsgrundsätze: Jede planbedingte Erhöhung der Immissionen ist abwägungsrelevant und muss entsprechend in der Abwägung gewürdigt werden. Je deutlicher die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und erst Recht die Grenzwerte der 16 BImSchV überschritten werden, desto stärkeres Gewicht müssen die entgegenstehenden Belange haben, die zur Überschreitung führen. Ebenso muss eine erstmalige Überschreitung der Grenz- /Orientierungswerte aufgrund der Planung gewürdigt werden, aber auch eine bestehende Überschreitung der Grenz- /Orientierungswerte, die durch die Planung noch verstärkt wird. Bei zuletzt genanntem ist aber auch die Zunahme der Immissionen ins Verhältnis zur bestehenden Situation zu bewerten. So kann es sich ergeben, dass an einem Immissionspunkt bereits im Bestand entsprechende Grenz- /Orientierungswerte aufgrund anderer Lärmquellen überschritten werden, die planbedingte Zunahme im Grenz- /Orientierungswerte Verhältnis hierzu aber kaum ins Gewicht fällt. Umgekehrt könnte es sich ergeben, dass (insbesondere wenn schon im Bestand die Überschreitung der Grenzwerte sehr deutlich wäre) jede weitere Erhöhung zu vermeiden ist. Aber auch eine deutliche Erhöhung der Immissionen an bislang „unbelasteten“ Immissionspunkten könnte in Abwägung mit anderen gewichtigen Belangen als hinnehmbar betrachtet werden, sofern trotzdem die Orientierungswerte immer noch eingehalten würden.

Konkret ändert sich aufgrund des planbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens die Verkehrslärmsituation für die bestehende benachbarte Wohnbebauung im Bereich der für die Verkehrsanbindung des Baugebiets vorgesehenen Straßen Peiner Weg und Schwüblingser Weg wie folgt:

Im südöstlichen Teil des Peiner Wegs sind die aus der planbedingten prognostizierten Verkehrszunahme (+211 zusätzliche Kfz aufgrund der neuen Wohngebietsnutzung, +366 zusätzliche Kfz aufgrund des Familienzentrums in 24 Stunden) resultierenden Lärmpegelsteigerungen am stärksten und möglicherweise deutlich wahrnehmbar (bis zu + 3,7 dB(A)). Hier werden aber auch künftig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ eingehalten, so dass diese Steigerung als hinnehmbar erachtet wird.

Im nordwestlichen Teil des Peiner Wegs sowie im Schwüblingser Weg fallen die planbedingten Lärmpegelsteigerungen kaum ins Gewicht, da sie mit Werten zwischen + 1,5 dB(A) und + 0,4 dB(A) nicht im wahrnehmbaren Bereich liegen. Allerdings kommt es hier (teilweise erstmalig) zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. In einigen Be-

reichen werden zusätzlich die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Dieses ist aber schon im Bestand der Fall und auf die Verkehre im Ostlandring zurückzuführen.

Laut schalltechnischem Gutachten wird die Schwelle zur Gesundheitsgefahr weder bei der derzeitigen Verkehrssituation noch bei der künftigen Verkehrssituation, bedingt durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen und der KiTa mit Familienzentrum, überschritten.

Vor diesem Hintergrund (Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Südosten des Peiner Wegs; im Nordwesten des Peiner Wegs bzw. im Schwüblingser Weg Überschreitung primär durch den Verkehr auf dem Ostlandring, Lärmzunahme aufgrund der Planung hier im nicht wahrnehmbaren Bereich) und vor dem Hintergrund des starken Gewichts der öffentlichen Belange „Bauliche Entwicklung“ und „Sicherstellung Kinderbetreuung“ bei wird einer Abwägung mit dem privaten Belang „Schutz der Wohnruhe“ aufgrund der Dringlichkeit der Schaffung neuer Kinderbetreuungsmöglichkeiten zugunsten der öffentlichen Belange entschieden.

Teil 4: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

11. Beteiligungsverfahren

11.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

11.1.1. Stellungnahmen im Vorfeld des Planverfahrens

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ wurden im Zuge des Verfahrens für die 58. Änderung des Flächennutzungsplans fünf Stellungnahmen abgegeben, die sich im Wesentlichen auf Aspekte des Bebauungsplanverfahrens beziehen.

Sie beziehen sich hauptsächlich auf Fragen der Verkehrserschließung und der Freiflächengestaltung. Die Stellungnahmen und die Ausführungen der Stadt Burgdorf hierzu sind in Kapitel 7.1 der Begründung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans wiedergegeben. Inhaltlich werden diese Aspekte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 0-66 „An den Hecken“ erneut vorgebracht und werden im nachfolgenden Abschnitt 11.1.2 dieser Begründung behandelt.

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren 0-66 „An den Hecken“ wurden zwei weitere Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten abgegeben (Schreiben vom 13.09.2015 und vom 20.10.2015).

Beide Stellungnahmen befassen sich mit Fragen der Erschließung des Plangebiets. Angeregt wird eine Erschließung des Baugebiets allein über den Peiner Weg, und nicht (wie vorgesehen) auch über den Schwüblingser Weg. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die Gründe hierfür sind in Kapitel 3.4 der Begründung wiedergegeben.

Zusätzlich werden einige dieser Aspekte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 0-66 „An den Hecken“ erneut vorgebracht und im nachfolgenden Abschnitt 11.1.2 dieser Begründung behandelt.

11.1.2. Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.03.2016 bis 11.04.2016 eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Fassung des Vorentwurfs vom 09.02.2016 statt.

Im Zuge dieser Auslegung wurden 6 Stellungnahmen vorgebracht, von denen zwei noch nachträglich ergänzt wurden.

Stellungnahme A:

Das Schreiben vom 21.03.2016 lautet:

„... ergänzend zur Vorlage an die Stadt Burgdorf – Stadtplanungsabteilung – vom 27.07.2015 werden nachstehende weitere Eingaben vorgelegt.

Mit Stand vom 09.02.2016 soll der Verkehr aus und in das geplante Neubaugebiet „An den Hecken“ über die Planstraße A + B geführt werden.

Dabei ist davon auszugehen, dass mehr als 60 % des Anliegerverkehrs aus dem Neubaugebiet über den Schwüblingser Weg laufen wird.

Dazu trägt auch die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung mit 16 Wohneinheiten anstelle von 3 Einfamilienhäusern am nordöstlichen Teil des Planungsgebietes nicht unmaßgeblich bei.

- hierzu siehe Plan: „Welchen Fahrweg wählen die Anlieger?“ -



Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Yellow	=	93 WE	} <u>154</u> !
Pink	=	61 WE	
Green	=	35 WE	

Frage ist?

Welchen Fahrweg wählen die Anlieger (ge-ri-gen)?

--- → A oder B?
 Fahrweg

Diese zu erwartende Verkehrsmehrbelastung ist, wie schon in der Vorlage vom 27.07.2015 dargelegt, nicht akzeptabel, zumal der Verkehr aus und in die Leipziger Straße nicht auch über den Peiner Weg, sondern ausschließlich allein über den Einmündungsbereich Leipziger Straße/Schwüblingser Weg geführt wird. Diese Nichtakzeptanz ist schon damit gerechtfertigt, dass sich ein Kindergarten der AWO am Schwüblingser Weg befindet.

Um einen annähernd akzeptablen Verkehrsfluss aus dem Neubaugebiet über den Schwüblingser Weg zu erreichen, sollte das vorgesehene Mehrfamilienhaus im Bereich

des nordwestlichen Teils des Planungsgebietes eingeplant werden (Anmerkung: nach telefonischer Rückfrage wurde klargestellt, dass der südwestliche Teil des Plangebiets gemeint ist).

Die Verkehrsflussverteilung im vorhandenen und in dem geplanten Wohngebiet muss für alle hier schon Wohnenden und für die zukünftigen Anwohner gleichbelastend sein, entsprechende planerische Vorleistungen müssen dem Angestrebten entsprechen.

Da das Gutachten für die zu erwartende Verkehrssituation noch nicht vorliegt, werden vorerst keine Aussagen in Bezug auf die zu erwartenden Verkehrssituationen getroffen werden können. Dieses Gutachten wird ein wesentliches Entscheidungskriterium für die weitere Planungsarbeit unter Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Situation darstellen.

Diese Ergänzungen zum Schreiben vom 27.07.2015 werden im Interesse der Anlieger „Leipziger Straße/Schwüblingser Weg“ vorgelegt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Wie in Kapitel 3.4 ausgeführt erscheint es zweckmäßig, das Plangebiet nicht nur über eine, sondern über zwei Anbindungen verkehrlich zu erschließen. Die verkehrlichen Folgen einer solchen Erschließung sowohl über den Peiner Weg als auch über den Schwüblingser Weg wurden fachgutachterlich geprüft:

Gemäß Verkehrsuntersuchung (auszugsweise in Anlage 3 dieser Begründung wiedergegeben) addieren sich im Schwüblingser Weg die zusätzlichen Verkehre von neuer Wohnnutzung (16 Kfz) und neuer Familienzentrumsnutzung (4 Kfz) auf 20 zusätzliche Kfz in der morgendlichen Spitzenstunde.

Auf einen 24-Stunden-Zeitraum bezogen erhöht sich die bestehende Verkehrsmenge im Schwüblingser Weg von derzeit 757 Kfz um 230 Kfz auf 987 Kfz; 211 der zusätzlichen Kfz resultieren aus der neuen Wohngebietsnutzung, 19 der zusätzlichen Kfz aus der Nutzung des Familienzentrums (vgl. DTV Bestand in Anlage 3.1 und DTV Familienzentrum in Anlage 3.2).

Diese zusätzliche Belastung des Schwüblingser Wegs erscheint hinnehmbar - insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine annähernd gleichmäßige Verteilung der aus der geplanten neuen Wohnnutzung resultierenden Verkehre auf den Peiner Weg und den Schwüblingser Weg erfolgt und dass nahezu sämtliche aus dem geplanten Familienzentrum resultierenden Verkehre über den Peiner Weg, und nicht den Schwüblingser Weg erfolgen.

Es ist zwar richtig, dass unter Einbeziehung der Anliegerverkehre aus der Leipziger Straße die künftige Verkehrsbelastung des Schwüblingser Wegs mit 987 Kfz/24h um etwa 45% über der künftigen Verkehrsbelastung des Peiner Wegs (687 Kfz/ 24h) liegen wird, d.h. der Schwüblingser Weg ist von beiden Plangebietsanbindungen die stärker belastete. Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass der Peiner Weg die stärkere Verkehrszunahme zu verzeichnen hat (110 Kfz/ 24 h derzeit, 211 zusätzliche Kfz/24h durch das neue Wohngebiet sowie 366 zusätzliche Kfz/24h durch das Familienzentrum). Die absolute und die relative Zunahme des Verkehrs sind also auf dem Peiner Weg (6 mal Verkehr gegenüber heute) stärker als auf dem Schwüblingser Weg.

Die seitens des Verfassers der Stellungnahme angeregte Erschließung allein über den Peiner Weg hätte zur Folge, dass die Verkehrsbelastung am Schwüblingser Weg bei 757 Kfz/24h verbleibt und am Peiner Weg auf 917 Kfz/24h steigen würde (8 mal mehr Verkehr als heute). Da der Peiner Weg fast sämtliche Verkehre des Familienzentrums aufnimmt (366 Kfz/24h), erscheint es derzeit nicht sinnvoll, zusätzlich auch noch sämtliche aus der Wohnnutzung resultierenden Verkehre ($2 \times 211 = 422$ Kfz/24h) auf dem Peiner Weg abzuwickeln.

In der Summe und vor dem Hintergrund der in Kapitel 3.4 dieser Begründung aufgeführten grundsätzlichen Überlegungen spricht sich die Stadt Burgdorf daher dafür aus, die vorgesehene Erschließung über den Peiner Weg und über den Schwüblingser Weg beizubehalten.

Überdies würde die Umsetzung der Anregung auf B-Plan-Ebene zu keinen veränderten Festsetzungen führen (nämlich Festsetzung des Schwüblingser Wegs als Verkehrsfläche); die Flächen würden lediglich in der Ausführungsebene anders gestaltet (nämlich als Park- / Wendebereich für die bestehende KiTa, ggf. mit Durchfahrtmöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge).

Im Zuge der Ausführungsplanung wäre also eine Erschließung gemäß der Anregung durchaus denkbar, sie wird aber derzeit nicht für sinnvoll erachtet. Denn wie in Kap. 4.3 ausgeführt, würde eine solche Lösung zu längeren Wegen und damit tendenziell zu Mehrverkehr führen.

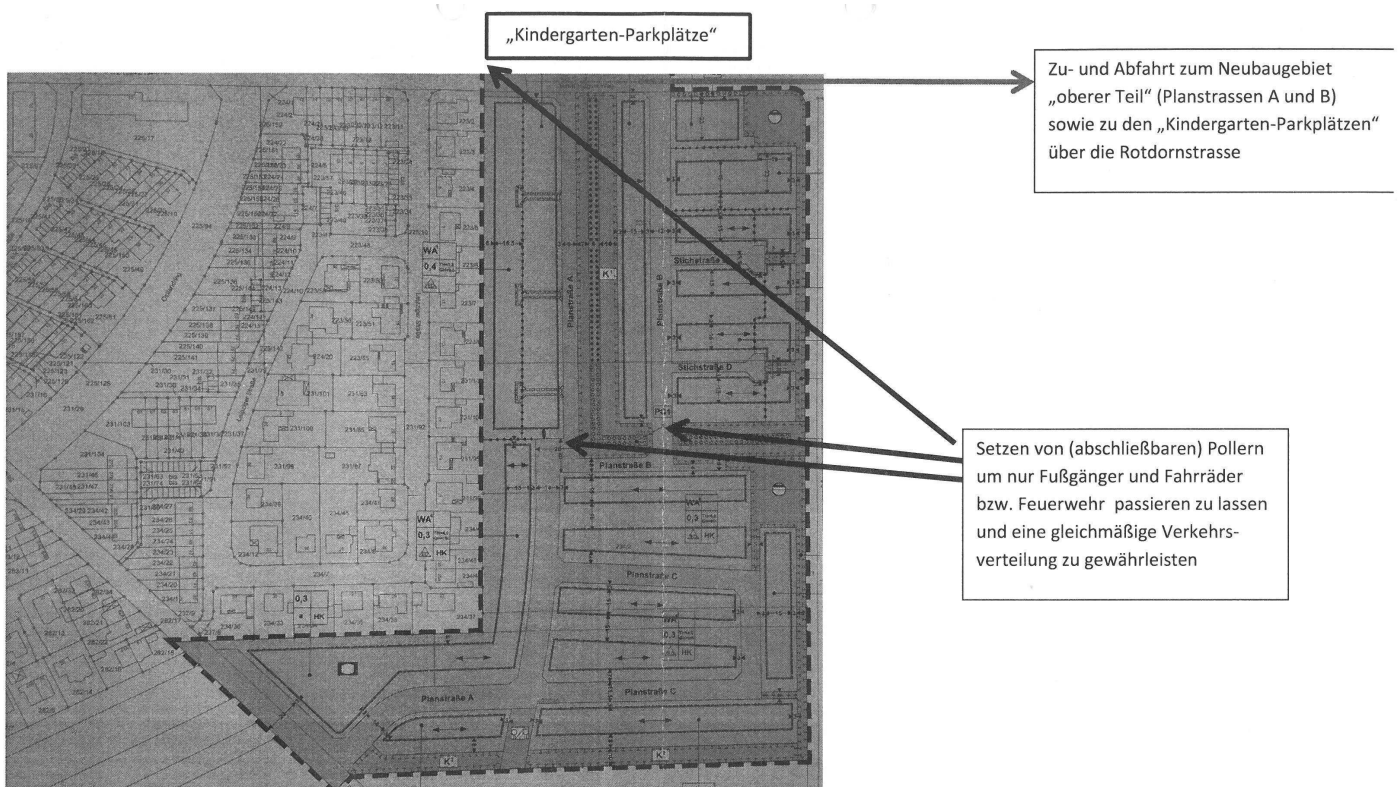
Der vorgesehene Standort für möglichen Geschosswohnungsbau (WA 5 und WA 6) ergibt sich nicht zuletzt aufgrund der Überlegungen über eine energieoptimierte Bebauung (Sicherstellung Energieeinträge auch im Winter, vgl. Kap 3.4 und 4.2). Aufgrund der in der Regel größeren Höhe von Geschosswohnungsbau ist primär ein Standort ganz im Norden des Plangebiets möglich, da ansonsten nördlich angrenzende niedrigere Einfamilienhausbebauung verschattet würde. Allenfalls die Flächen des WA 7 wären alternativ als Standort für eine höhere Bebauung denkbar. Die Stadt hat sich letztlich für den Standort WA 5 und WA 6 entschieden, weil hier aufgrund des Grundstückszuschnitts vielfältigere Möglichkeiten der Gebäudeanordnung, Stellplatz- und Freiflächengestaltung auf dem Grundstück bestehen.

Stellungnahme B:

Das Schreiben vom 28.03.2016 lautet:

„... Nach persönlicher Einsichtnahme in den im Rathaus IV ausgehängten Bauleitplan möchten wir als unmittelbar betroffene Anlieger nachfolgende Einwendungen und Alternativvorschläge einreichen:

1. *Wie in der beigegefügte Anlage „Verkehrsanbindung_Neubaugebiet_Alternative“ ersichtlich ist, schlagen wir eine alternative Verkehrsanbindung des Neubaugebietes vor.*



Diese begründen wir wie folgt:

- Schutz der Kindergarten-Kinder: Eine Verkehrsanbindung des vorhandenen AWO-Kindergartens am Schwüblingser Weg aus Richtung „Rotdornstraße“ erhöht den Schutz der Kindergarten-Kinder, da die aktuellen Gefahren durch den Fahrzeugverkehr **vor** dem Kindergarten erheblich gemindert werden. Dies setzt voraus, dass entsprechende Parkflächen neu geschaffen werden (s. Zeichnung) sowie eine Verpflichtung der Kindergarten-Eltern, nur noch diese Anfahrt und die neuen Parkplätze zu nutzen. Eine entsprechende Verlängerung des vorhandenen Fußweges vom Kindergarten zu den Parkplätzen ist ebenfalls noch zu schaffen. Dieses Verfahren der Auslagerung der Parkplätze für die Kindergarten-Eltern wird unseres Wissens bereits in der Weststadt beim Kindergarten „Pusteblume“ erfolgreich praktiziert.

- Keine Zusatzbelastung der Anwohner Schwüblingser Weg/Leipziger Straße durch Fremdverkehr: Die Anbindung aus Richtung Rotdornstraße führt (entgegen einer möglichen Verlängerung des Schwüblingser Weges) zu **keiner** Verkehrs-Zusatzbelastung der betroffenen Anwohner. Im Gegenteil kann durch diese Maßnahme der sicherlich auch von der Stadt gewünschte Effekt einer Entlastung erfolgen. Wenn die von uns vorgeschlagene Maßnahme „Setzen von Pollern“ umgesetzt wird, gibt es in Richtung Rotdornstraße nur Fahrzeugverkehr aus dem größeren oberen Teil des Baugebietes; der untere kleinere Teil wird über den Peiner Weg erfolgen.

- Erhöhung der Anwohner-Sicherheit: Ein zusätzlicher Effekt dieser Maßnahme wäre die jederzeitige, ungehinderte Möglichkeit für Rettungsdienste/Feuerwehr o. ä., in die Leipziger Straße zu kommen!

2. Sollte wider Erwarten unser Vorschlag von Ihnen abgelehnt werden, so fordern wir folgendes ein:

- ungehinderte Weiternutzung unserer Grundstückszufahrt als Rangier- und Stellfläche, wie bereits seinerzeit zwischen der Stadt und unserem Vorbesitzer vereinbart

- keine Parkflächen im gegenüberliegenden Bereich unserer Ausfahrt (beidseitig links und rechts)

- **KEIN** (neuer) Fußweg entlang unseres Grundstücks über unsere Grundstückszufahrt, sondern Verlängerung des vorhandenen Fußweges auf der Kindergarten-Seite (da ein Parken in der Schräge vor unserer Garage unzumutbar ist)!

- Schaffung von Parkplätzen für die Kindergarten-Eltern gemäß unserer Anlage

- Einführung eines Halteverbotes im Schwüblingser Weg auf der Kindergarten-Seite; ab Einmündung Leipziger Straße dann beidseitiges Halteverbot

3. Unabhängig davon bitten wir Sie um Zurverfügungstellung des beauftragten Verkehrsgutachtens mit allen zugrundeliegenden Quellen.

4. Grundsätzlich möchten wir noch einmal die Auswahl dieser Baugebiets-Fläche hinterfragen.

Im Gegensatz zu den Flächen links (hinter den Stadtvillen) und rechts (gegenüber des in Variante 1 geplanten Kindergartens) ist nach unseren Informationen bei der von Ihnen ausgewählten Fläche die Versickerung sehr problematisch, die Verkehrsanbindung sowie die Einhaltung des Naturschutzes am schwierigsten und kostenintensivsten.

Sollten evtl. einige der o. g. Punkte nicht in Ihre Zuständigkeit fallen, so bitten wir Sie um entsprechende Weitergabe an die zuständige Fachabteilung.

Wir (und auch die anderen Anwohner) sind gern bereit, unsere Vorschläge mit Ihnen und weiteren Beteiligten persönlich hier vor Ort zu besprechen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu Punkt 1:

Die Verfasser der Stellungnahme regen an, den südlichen Teil des Plangebiets allein über den Peiner Weg zu erschließen und den nördlichen Teil allein über eine Zufahrt zum Rotdornweg. Über diese Zufahrt zum Rotdornweg soll künftig auch ausschließlich die Kfz-Anbindung der vorhandenen Kindertagesstätte erfolgen.

Eine Anbindung des Plangebiets über eine neue Erschließungsstraße zum Rotdornweg sieht die Stadt Burgdorf kritisch. Eine solche Anbindung wäre nur in Verbindung mit weiteren Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich sinnvoll, da ansonsten über viele 100 Meter eine Erschließung in die freie Landschaft gebaut würde. Überdies würde die vorgeschlagene Verkehrsführung dazu führen, dass sämtliche Fahrzeugverkehre zu Kindertagesstätte über die Elisabeth-Hahne-Straße, die Rotdornstraße, den Hirtenweg und die vorgeschlagene Anbindung verlaufen. Dies führt zu beträchtlichen Umwegen, da die meisten Kinder aus der Südstadt kommen. Nicht zuletzt aufgrund dieser Umwege ist auch nicht zu erwarten, dass diese Verkehrsführung angenommen würde. Auch würden mit dieser Lösung keine Betroffenheiten vermieden, sondern nur verlagert (größtenteils in die Elisabeth-Hahne-Straße).

Die Stadt plant stattdessen, mit anderen Mitteln die Verkehrssituation im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte am Schwüblingser Weg zu verbessern (neue Stellplätze, Anlage eines Minikreisels etc., siehe Anlage 3.1). Konkrete Vorschläge hierzu werden im Zuge des Ausbauprogramms erarbeitet.

Zu Punkt 2:

Die betreffenden Flächen (Rangier- und Stellflächen) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-38 „In den Kämmern“ und sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sind im Eigentum der Stadt Burgdorf. Eine konkrete Aufteilung des Straßenraums in seine unterschiedlichen Funktionsbereiche nimmt dieser Bebauungsplan nicht vor. Im Zuge der Ausführungsplanung für die Straßenausbauarbeiten wird die Lage der Grundstückszufahrt sowie die Nutzbarkeit der Zufahrt selbstverständlich beachtet. Ob und inwieweit Stellplätze gegenüber der Zufahrt angeordnet werden können, wird im Zuge der Ausführungsplanung ermittelt (Berücksichtigung der Schleppkurven).

Punkt 3:

Das Verkehrsgutachten wurde am 03.05.2016 öffentlich vorgestellt. Es ist in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf sowie unter www.burgdorf-ratsinfo.de/bi/si0054.php?ksinr=3890 einsehbar.

Zu Punkt 4:

Dass die Flächen aus naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Gründen nicht einfach zu entwickeln wären, war der Stadt Burgdorf von Anfang an bekannt. Aufgrund des dringenden Erfordernisses, zusätzliches Bauland bereitstellen zu können, war die Stadt Burgdorf auf eine kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen angewiesen. Dies traf nur auf die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zu.

Stellungnahme C:

Das Schreiben vom 31.03.2016 lautet:

„... Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum oben genannten Bebauungsplan haben wir folgende Anmerkungen:

Für uns ergibt sich die Frage, ob die „...frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ nicht eine Farce – was die geplante KITA betrifft – darstellt, wenn wir die vergangenen Berichte des Anzeigers lesen, in denen von der Wahrscheinlichkeit bis zur favorisierenden Variante über die zu errichtende Kindertagesstätte südlich der Leipziger Straße berichtet wurde.

Auch in der erfolgten, öffentlichen Sitzung Rat der Stadt Burgdorf/Bauausschuss, hat man sich bereits ausnahmslos für den Standort der Kindertagesstätte südlich Leipziger Straße ausgesprochen.

Dabei sind doch folgende Punkte unbedingt anzusprechen:

Dass die Bewohner der Immobilien Leipziger Straße 29 – 37 erhebliche Nachteile erfahren, einmal durch die nicht abzustreitenden Wertverluste ihrer Immobilien, die durch unmittelbare Nähe der Kindertagesstätte zu den bestehenden Häusern entstehen.

Zum anderen Minderung der Wohn- und Lebensqualität durch den unvermeidbaren Lärm, der ja nun durch spielende Kinder entsteht.

Dazu kommt dann mehrmals am Tag eine laute Geräuschkulisse der Kraftfahrzeuge, mit denen fast alle Kinder gebracht und abgeholt werden.

*Für uns auch nicht nachvollziehbar, dass ein bereits bestehendes Wohngebiet wie die Leipziger Straße, mit ca. 350 m Länge, im **Norden und im Süden** von einer Kindertagesstätte begrenzt werden soll. Damit sind zusätzliche Probleme, wie u. a. oben angesprochen, vorprogrammiert.*

Dazu kommt dann die Nähe der geplanten Kindertagesstätte zu dem stark befahrenen Ostlandring.

Sie sollten sich die bestehende Fahr- und Parksituation in dem Bereich der Kindertagesstätte Schwüblingser Weg vor Augen führen.

Die betroffenen Bewohner und Fahrzeugführer werden mit Sicherheit über die täglichen Unübersichtlichkeiten, Parkprobleme und Gefahren berichten können.

Hier sind auch besonders die Eltern und deren Kinder dieser Tagesstätte gefährdet.

Es bestehen aber auch Probleme und Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer, die von dem Schwüblingser Weg in den Ostlandring einbiegen/überqueren, bzw. vom Ostlandring aus, diese Straße befahren wollen.

Grund für die Unzulänglichkeiten: Diese Kindertagesstätte liegt an einer engen Straße, ganz in der Nähe des stark befahrenen Ostlandrings, kaum Parkmöglichkeiten.

Dieser Problemumfang wird durch den Standort der geplanten Tagesstätte dann parallel noch einmal geschaffen.

Wir haben uns mit den unterschiedlichen Strukturkonzepten ausführlich beschäftigt, kommen zu dem Schluss, dass die einzig sinnvolle Lösung der Standort für die geplante Kindertagesstätte das Strukturkonzept 3 ist.

Kommt es trotz dieser bestehenden Argumente zum Standort Strukturkonzept 1, erwarten wir, dass die Belange der erwähnten Bewohner auf jeden Fall berücksichtigt werden.

D. h.: Mindestens ein Sicht- und Lärmschutz entlang der nördlichen Bebauungsgrenze der geplanten Tagesstätte.“

Die Ausführungen wurden ergänzt mit Schreiben vom 07.04.2016:

„...Als Nachtrag zu unserem o. g. Schreiben noch folgende Anmerkungen:

Gegen eine Bebauung durch Einfamilienhäuser statt der Kindertagesstätte/Ihr Konzept 1, haben wir keine Einwände.

Doch ist es mehr als wünschenswert, dass die neuen Grundstücke nicht direkt an die bestehenden Grundstücke grenzen, dass hier ein Zwischenraum mit Bewachung entsteht."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Es wurde ein neuer Standortvorschlag für die Kindertagesstätte / Familienzentrum ausgearbeitet (Standortalternative 5, vgl. Kapitel 3.4 der Begründung).

Die anderen alternativen Standortvorschläge (2, 3 und 4) wurden verworfen, weil sich hierdurch die ohnehin schwierige Verkehrssituation im Schwüblingser Weg noch weiter verschärft hätte (vgl. Verkehrsgutachten SHP-Ingenieure).

Die neue Planung sieht an die bestehende Bebauung angrenzend einen privaten Pflanzstreifen und private Baugrundstücke für niedrige Einfamilienhausbebauung (z.B. Bungalows) vor.

Den Anregungen wird somit größtenteils gefolgt.

Stellungnahme D:

Das Schreiben vom 04.04.2016 lautet:

„... Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Bau GB möchte ich folgende Anregungen und Bedenken zum o. a. B-Plan geltend machen:

Im Südwesten des Plangebietes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. An dieser Stelle entsteht eine Zufahrt zum Plangebiet vom Peiner Weg aus. Diese Zufahrt läuft von der bisherigen Bebauungsgrenze ab neben dem Peiner Weg und stellt eine Verschwenkung des Peiner Weges in Nordost-Richtung dar. Dadurch ist die Sichtachse des Peiner Weges aus Richtung Stadt unterbrochen und der nach dem Strukturkonzept 1 unmittelbar dahinter liegende Eingangsbereich der Kita schwer einsehbar. Die ungünstige Form des Kita-Grundstücks bedingt darüber hinaus eine scharfe Kurve für den aus dem Plangebiet herausfließenden Verkehr, was ebenfalls die Einsehbarkeit des Kita-Eingangs beeinträchtigt. Hier ist m. E. eine Gefährdung der Kinder beim Bringen und Abholen vorprogrammiert.

Die Zufahrt in das Plangebiet und Leipziger Straße über den Schwüblingser Weg wird – wie hinlänglich bekannt – stark durch den Verkehr zu und von der dort liegenden Kita beeinträchtigt. Mit dem geplanten Standort der neuen Kita im südlichen Plangebiet werden nun ähnliche Probleme an der Zufahrt vom Peiner Weg aus geschaffen. Kindertagesstätten gehören m. E. nicht an die Zufahrtstraßen zu Neubaugebieten, sondern an verkehrsmäßig weniger frequentierte und gefährdete Stellen.

Der dreiecksartige Zuschnitt des im Strukturkonzept 1 vorgesehenen Kita-Grundstücks fordert eine Bebauung am längsten Schenkel dieses Dreiecks heraus, die sich als ca. 60 m langer Riegel in max. 6 m Entfernung vor die Südgrenze der Grundstücke Leipziger Straße 35, 33, 31 und 29 legt. Das übrige Plangebiet sieht eine offene Bauweise vor, wie sie auch im Baugebiet der Leipziger Straße vorherrscht. Auch wenn für das Kita-Grundstück bauordnungsrechtlich andere Kriterien gelten dürften als für Wohnungsbau-Grundstücke, sollte man bei Neuplanungen nicht so massiv in die Art einer Altbebauung einwirken, wie das hier geschehen würde.

Aus den o. a. Gründen halte ich den Standort für Kindertagesstätte nach dem Strukturkonzept 3 für wesentlich günstiger, zumal die Kita so aus dem Verkehr der Haupteinfahrungsstraße (Planstraße A) heraus käme. Die Entfernung zur bereits bestehenden Kita am Schwüblingser Weg, die als ein Kriterium für die Wahl des neuen Kita-Standes genannt wurde, bliebe praktisch gleich.

Eine Abpflanzung an der Nordgrenze des Neubaugrundstücks im Bereich der südlichen Leipziger Straße halte ich für sinnvoll."

Die Ausführungen wurden ergänzt mit Schreiben vom 05.04.2016:

Im Nachgang zu den verschiedenen Schreiben meines Nachbarn (...) möchte ich Ihnen – auch im Namen der Nachbarfamilien (...) – unsere Bedenken und Anregungen mitteilen.

Für uns alle geht es um mehr, als bisher zum Ausdruck gebracht wurde. Immerhin könnte eine Bebauung und Bauweise mit einer Kita in den bisherigen bekannten Bauausführungen zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Wohnkultur der jetzigen Anlieger führen. Es könnte auch zu einer schmerzhaften Abwertung unserer Grundstücke kommen.

Ich kann mir vorstellen, dass das keineswegs in Ihrer Absicht liegt.

Aber Gerüchte und unglückliche Berichte in der Zeitung über eine weitere Nutzung des vorgesehenen Kita-Gebäudes nähren natürlich unsere große Sorge um Werterhalt und Wohn-/Lebensqualität. Hierfür muss ich Sie und die entsprechenden Entscheidungsgremien um Verständnis und Berücksichtigung bitten.

Uns Betroffenen will zum Beispiel nicht in den Kopf, warum die bisher offensichtlich bevorzugte zukünftige Lage der Kita in die Ecke einer dann stark frequentierten Straße (Peiner Weg) gequetscht werden soll. Es entspräche überhaupt nicht der bisherigen offenen Bauweise, wenn ein ca. 60 Meter langer hoher Baukörper im Sichtfeld der jetzigen Bewohner der Südseite der Leipziger Straße liegen würde.

Der nach unserer Meinung viel geeignetere Bauplatz wäre das freie Feld nach Plan/Strukturkonzept 2 oder 3 – schon wegen des stark zunehmenden Bring- und Abholverkehrs per Auto. Dort ist die Freiheit vorhanden, großzügig und menschen-/bürgerfreundlich ein mehrfach zu nutzendes Kita/Altentreffpunkt-Gebäude zu errichten. Einzelbebauung, verbunden vielleicht mit einem der bewährten Burgdorfer „Grünen Finger“ kann durchaus eine alternative und attraktive zukunftsweisende Lösung sein.

Wir hoffen sehr, dass Sie unsere Sorgen und Bedenken in Ihre Planungen aufnehmen und unsere Freude fördern, Burgdorfer Bürger zu sein.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Es wurde ein neuer Standortvorschlag für die Kindertagesstätte / Familienzentrum ausgearbeitet (Standortalternative 5, vgl. Kapitel 3.4 der Begründung).

Die anderen alternativen Standortvorschläge (2, 3 und 4) wurden verworfen, weil sich hierdurch die ohnehin schwierige Verkehrssituation im Schwüblingser Weg noch weiter verschärft hätte (vgl. Verkehrsgutachten SHP-Ingenieure).

Die neue Planung sieht an die bestehende Bebauung angrenzend einen privaten Pflanzstreifen und private Baugrundstücke für niedrige Einfamilienhausbebauung (z.B. Bungalows) vor.

Den Anregungen wird somit größtenteils gefolgt.

Stellungnahme E:

Das Schreiben vom 06.04.2016 lautet:

„... Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir eine Stellungnahme zum o. g. B-Plan abgeben sowie unsere Anregungen und Bedenken äußern.

Im B-Plan „An den Hecken“ ist eine soziale Einrichtung (Kindergarten-Kita) vorgesehen. Die Lage der Einrichtung ist im Bebauungsgebiet variabel planbar, wie die Entwicklung von insgesamt drei städtebaulichen Strukturkonzepten mit jeweils verschiedenen Standorten der Einrichtung belegt. Für die Errichtung bzw. für die Standortwahl sind verschiedene Interessen zu berücksichtigen. Nicht nur das öffentliche Interesse an der Errichtung einer Kita – was von uns begrüßt wird -, sondern auch Privatinteressen der Bewohner und Eigentümer der anliegenden Bestandsbebauung (wie bspw. der Leipziger Straße im B-Plan „In den Kämmern“).

Im städtebaulichen Strukturkonzept 1 ist als Standort für die Kita der süd-/westliche Bereich im B-Plan vorgesehen. Der Standort schließt sich nahtlos und unmittelbar an die bestehende Bebauung (zugehörig zur Leipziger Straße, B-Plan „In den Kämmern“) an. In den anderen beiden Varianten ist der Standort nicht im unmittelbaren Anschluss an die

bestehende Bebauung vorgesehen. Zwar mögen Kinderlärm als sozialadäquate Folge einer sozialen Einrichtung weitestgehend zu akzeptieren sein, jedoch ist die Emissionsbelastung nur in einem zulässigen Rahmen für die Bewohner und Eigentümer der bestehenden Bebauung hinnehm- und zumutbar.

Die Leipziger Straße sowie die Kita liegen in verschiedenen B-Plänen. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans „In den Kammern“ unberücksichtigt bleibt. Schließlich beginnt der B-Plan „In den Hecken“ an unseren Gartenzäunen und es ist diesbezüglich auch der nach dem Bundesrecht existierende Gebietserhaltungsanspruch für die bestehende Bebauung in der Planung zu berücksichtigen.

Bei den Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen für die bestehende Bebauung ist neben dem zu erwartenden Lärm, auch die Verschattung der Grundstücke durch die durchgehende Bauweise der Kita mit zwei Vollgeschossen und von Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die durchgehende Bebauung verhindert die Sicht zwischen zwei „normal breiten“ Häusern hindurch und führt wiederum zu einer Einschränkung. Weiter sind im Rahmen des Zu- und Abgangsverkehrs (insbesondere zu den Stoßzeiten der Kita) mögliche Gefährdungssituationen durch schlechte Sichtachsen und fehlende Parkplätze bereits in der Planung zu identifizieren und zu vermeiden. Gefährliche Verkehrssituationen, wie wir sie bereits seit Jahren zu den Bring- und Holzeiten der Kinder zum AWO-Kindergarten nahezu täglich beobachten konnten, müssen durch eine sinnvolle Verkehrsplanung bereits im Vorfeld verhindert werden. Diesbezüglich ... (müssen) auch die Anzahl und die Anordnung von Stellplätzen berücksichtigt werden.

Die aktuelle von der SPD initiierte politische Diskussion (sh. Anzeiger für Burgdorf vom 04.04.2016), die Kita in ein als Familienzentrum nutzbares Gebäude umzugestalten, würde wiederum zu einer deutlichen gesteigerten Belastung der Bewohner und Eigentümer der angrenzenden Bebauung führen. In diesem Fall würde nicht nur der Gegenstand der Nutzung, sondern auch der Umfang der Nutzung bauplanungsrechtlich bewertet werden müssen. Der Umfang der Nutzung ist ein typenbildendes Merkmal, welches gebietsunverträgliche Störungen verursachen kann.

Wir möchten Ihnen zum Abschluss unsere Bedenken zusammenfassen. Nach unserer Ansicht ist der Bau einer Kita im B-Plan „In den Hecken“ zu befürworten und führt nicht zu einer grds. unzumutbaren Belästigung oder Störung nach § 15 BauNVO. Dies gilt jedoch nicht für eine etwaige Nutzung als Familienzentrum. Auch gilt dies nicht für den Standort des städtebaulichen Strukturkonzepts 1. Die Standortwahl im städtebaulichen Strukturkonzept führt zu unzumutbaren Belästigungen und Störungen der Bewohner und Eigentümer der angrenzenden Bebauung. Die Belästigungen und Störungen werden durch Lärm (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.02.2008, NVwZ 2008, 265 ff.; Urtl. v. 21.03.2002, BVerwGE 116, 155, 158), mit Verschattung, durch die geplante Bauweise der Kita mit einer Sichteinschränkung „auf 0“ (erdrückende Wirkung) und mit dem Ignorieren der bauplanungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans „In den Kammern“ (BVerwG, Urtl. v. 23.08.1996, BVerwGE Bd. 101, 365, 372 ff.) begründet. Hinzu kommen die ausgeführten Bedenken in der Verkehrsplanung.

Die gesamten Bedenken, Belastungen und Störungen können durch eine andere Standortwahl der Kita aufgelöst werden.

Ferner bitten wir zu bedenken, dass mit der Bebauung nach der favorisierten Variante 1 und deren Bauausführung die Wohnkultur der jetzigen Anlieger deutlich beeinträchtigt werden würde und es sich zu einer schmerzhaften Abwertung der bebauten Grundstücke führen wird."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Es wurde ein neuer Standortvorschlag für die Kindertagesstätte / Familienzentrum ausgearbeitet (Standortalternative 5, vgl. Kapitel 3.4 der Begründung).

Die anderen alternativen Standortvorschläge (2, 3 und 4) wurden verworfen, weil sich hierdurch die ohnehin schwierige Verkehrssituation im Schwüblingser Weg noch weiter verschärft hätte (vgl. Verkehrsgutachten SHP-Ingenieure).

Die neue Planung sieht an die bestehende Bebauung angrenzend einen privaten Pflanzstreifen und private Baugrundstücke für niedrige Einfamilienhausbebauung (z.B. Bungalows) vor.

Den Anregungen wird somit größtenteils gefolgt.

Stellungnahme F:

Das Schreiben vom 11.04.2016 lautet:

„... Am 04. April 2016 haben von der Leipziger Straße

- Herr ..., Haus-Nr. ...

- Frau ..., Haus-Nr. ...

- Herr ..., Haus-Nr. ..

das Bauamt aufgesucht und ... Rücksprache über das Bauprojekt „An den Hecken“ gehalten.

Wichtig war für uns die Frage, was für Gebäude unmittelbar an unseren Grundstücken im Bebauungsplan vorgesehen sind.

(Man) ... erläuterte uns den Bebauungsplan (der als Vorzugsvariante bezeichnet wird) in der Hinsicht, dass vom Wohnhaus der Familie ... bis zum Wohnhaus der Familie ... (Haus-Nr. ...)

4 Einfamilienhäuser

mit einer Traufhöhe von max. 4,0 m und einer Giebelspitzhöhe von max. 8,50 m gebaut werden können. Auch eine Doppelhausbebauung wäre möglich. Gerade die Doppelhausbebauung erfüllt uns mit Sorge. Auf der Südseite unseres Hauses (Familie ...) hat ein Bauunternehmer Doppelhäuser errichtet. Das gleiche könnte auch auf der Ostseite unserer Grundstücke geschehen, wenn Sie Doppelhausbebauung zulassen. Doppelhäuser mit Doppelgaragen erfordern die gesamte Grundstücksbreite, sodass kein freies Gelände bleibt. In einem solchen Fall sind für uns die Wohnqualität und auch der Wert unserer Wohnhäuser wesentlich herabgemindert. Die Unterzeichner bitten daher, die Verantwortlichen der Stadt Burgdorf keine Doppelhausbebauung an der Seite der Bewohner der Leipziger Straße zuzulassen. Stattdessen plädieren wir für eine Errichtung von Bungalows, wie sie schon vom Norden her vorgesehen sind. Da Sie auf die Belange der Bewohner der Leipziger Straße Rücksicht nehmen wollen, hoffen wir auf eine Bauweise in unserem Sinne an unseren Grundstücken im neuen Wohngebiet. Dafür wären wir Ihnen sehr dankbar!

Bei der Grenzbegrünung plädieren wir für eine Heckenbepflanzung."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Planung wurde dahingehend geändert, dass nun entlang der gesamten bestehenden Bebauung niedrige Einfamilienhausbebauung vorgesehen wird, und nicht wie bislang nur im nördlichen Teilbereich.

Insofern ist die seitens der Verfasser der Stellungnahme wahrscheinlich befürchtete „übliche“ Doppelhausbebauung ohnehin nicht möglich. Auch die befürchtete Reduzierung der Freibereiche auf den neuen Grundstücken kann aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen, dem Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und aufgrund der festgesetzten verhältnismäßig niedrigen GRZ nicht eintreten.

Ein rechtlicher Ausschluss von Doppelhausbebauung soll dennoch nicht erfolgen. Denn eine nicht auszuschließende und rechtlich auch nicht ausschließbare Einrichtung von einer Einliegerwohnung könnte auch neben der eigentlichen Hauptwohnung als separater Gebäudeteil erfolgen, und nicht nur über oder unter der Hauptwohnung. Sollte zu einem

späteren Zeitpunkt eine entsprechende Grundstücksteilung vorgenommen werden sollen, würde es sich bei dem Gesamtgebäude um ein Doppelhaus mit 2 Doppelhaushälften handeln, und nicht mehr um ein Einzelhaus. Eine solche spätere Teilung des Grundstücks soll ermöglicht werden, insofern sollte kein Ausschluss von Doppelhäusern erfolgen.

Den Anregungen wird in der Summe im Wesentlichen gefolgt.

11.2. Fröhzeitige Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden insgesamt 40 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
- Nr. 4 Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 Amt für regionale Landentwicklung Leine - Weser
- Nr. 11 Nieders.Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Nr. 14 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
- Nr. 23 htp GmbH
- Nr. 25 RegioBus Hannover GmbH
- Nr. 26 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Luftfahrtbehörde-
- Nr. 29 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 30 LGLN RD Hameln-Hannover –Katasteramt-
- Nr. 32 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 33 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
- Nr. 38 Samtgemeinde Wathlingen
- Nr. 39 Realverband Burgdorf

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

- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 8 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Fuhrberg
- Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Nr. 12 Wasserverband Nordhannover
- Nr. 15 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Nr. 17 Erdgas Münster GmbH
- Nr. 18 Avacon AG Prozesssteuerung – DGP –
- Nr. 19 TenneT TSO GmbH
- Nr. 27 Deutsche Flugsicherung GmbH
- Nr. 34 Stadt Burgwedel
- Nr. 35 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 36 Stadt Lehrte
- Nr. 37 Gemeinde Uetze

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

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 18.04.2016 lautet:

„... zu dem Bebauungsplan Nr. 0-66 mit ÖBV „An den Hecken“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc.

Naturschutz:

Zum Detaillierungsgrad:

Für das von der Aufstellung des B-Plans betroffene Gebiet liegen hier außer den Fledermausmeldungen keine Daten vor, die auf besondere Vorkommen weiterer Arten hinweisen. Es wird für dieses Verfahren deshalb empfohlen, Informationen bei den örtlichen Naturschutzverbänden und bei aktiven Naturschutzgruppen abzufragen, sofern nicht ohnehin eine Beteiligung erfolgt ist. Nur wenn sich dadurch Hinweise auf eine besondere Bedeutung dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz ergeben sollten, sind gezielte Untersuchungen erforderlich.

Zurzeit befinden sich der Umweltbericht und die Eingriffsregelung einschließlich der Bilanzierung noch in der Bearbeitung.

Eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist aber erst möglich, wenn vollständige Unterlagen vorliegen.

Gewässerschutz:

Im Teil C „Hinweise“ des B-Planes wird unter Ziffer 2 darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist und deshalb Sickerschächte angelegt werden müssen. Laut Ziffer 6.3 sind die Bodenverhältnisse im Plangebiet nur in Teilbereichen für eine Versickerung geeignet. In großen Bereichen müssen schwer durchlässige Bodenschichten durchstoßen werden und die Niederschlagswasserversickerung muss mit unterirdischen Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigolen erfolgen)

Zum Schutz des Grundwassers sind unterirdische Versickerungsanlagen nur in Ausnahmefällen zulässig, da das Niederschlagswasser ungereinigt und ohne Stoffrückhalt in das Grundwasser eingeleitet wird. Ohne Vorbehandlung darf nur unbelastetes Dachflächenwasser in unterirdische Anlagen versickert werden. Niederschlagswasser von Weg- und Hofflächen ist in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone zu versickern. Sofern die oberflächennahen Bodenschichten keine ausreichende Durchlässigkeit besitzen, ist hier gegebenenfalls ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung ist aus Sicht des Gewässerschutzes nicht ausreichend.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollen eigenverantwortlich Art und Ausführung der Versickerung festlegen. Da für die Niederschlagswasserversickerung auf Wohngrundstücken grundsätzlich keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, besteht die Gefahr, dass Versickerungsanlagen gebaut werden, die nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Belange des ÖPNV:

Aus Sicht der Nahverkehrsplanung kann erst nach Vorliegen des angekündigten Verkehrsgutachtens eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Die im August 2015 im Zuge des F-Plan-Änderungsverfahrens (58. Änderung „Kernstadt Südost“, frühzeitige Beteiligung der Behörden) gegebenen Hinweise zur Verkehrserschließung behalten ihre Gültigkeit.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Brandschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist lediglich eine Löschwassermenge in Höhe von 800 l/min sichergestellt. In der Folge plant die Stadt, ggf. eine Ausweitung des Trinkwassernetzes oder ggf. die Anlage von Löschteichen oder Zisternen vorzunehmen.

Hierzu findet derzeit noch eine Prüfung und Abstimmung statt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausreichend dimensioniert, so dass in der nachfolgenden Ausbauplanung der Verkehrsflächen die Belange der Feuerwehr ausreichend Berücksichtigung finden können.

Zum Naturschutz:

Zusätzlich zum Vorkommen der Fledermäuse im Plangebiet wurde mittlerweile auch ein Brutrevier eines Rebhuhns bestätigt.

Die Planungen sowie die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend modifiziert bzw. ergänzt.

Zum Gewässerschutz:

Die Hinweise zum Gewässerschutz wurden aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme geändert; die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Zu den Belangen des ÖPNV:

Die genannten Hinweise wurden wörtlich in die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Zur Regionalplanung:

Der Hinweis zur Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen zur Raumordnung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde in Kapitel 2.4 entsprechend ergänzt.

Nr. 7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Das Schreiben vom 27.04.2016 lautet:

„Zu o. g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Lt. Gutachten überschreiten die möglichen Geruchsemissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben die Grenzwerte aktuell nicht. Eventuell weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an diese Betriebe sehen wir jedoch kritisch.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung steht noch aus. Daher ist dazu jetzt keine abschließende Stellungnahme möglich. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist derzeit von der Stadt Burgdorf nicht geplant.

Nr. 10 Zweckverband Abfallwirtschaft

Das Schreiben vom 15.04.2016 lautet:

„Wir, der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, geben zu bedenken:

- *Die Konstruktion der für den Einsatz von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Verkehrsflächen muss für das Befahren von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t ausgelegt sein.*
- *Die lichte Durchfahrtbreite von Anliegerstraße/-wegen, die von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden sollen, muss mindestens 3,50 m betragen und darf nicht durch Poller, Pflanzbeete, Verkehrszeichen, parkende Fahrzeuge o. ä. eingeschränkt sein. (Die Breite eines Abfallsammelfahrzeuges beträgt 2,50 m. Aus Sicherheitsgründen muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Abstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m gewährleistet sein).*
- *Bei Straßenmündungen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, müssen die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte für Fahrzeuge der o. g. Größe mit einem Wenderadius von 9,0 m ausgelegt sein.*
- *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.).*

Wie unter Punkt 5 (Abfallentsorgung) im Vorentwurf des Bebauungsplans beschrieben, können die Stichstraßen D und E, sowie ein Teilbereich der verlängerten Planstraße B wegen fehlender Wendemöglichkeit nicht angefahren werden. Die Bereitstellung der Abfallsäcke/-behälter hat dann wie beschrieben an der Planstraße B zu erfolgen.

Allgemein weise ich darauf hin, dass die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten sind. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung)."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinsichtlich des erforderlichen Unterbaus der Verkehrsflächen entsprechend dem Gewicht der Fahrzeuge sowie der Kurvenradien werden die Hinweise im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenbau berücksichtigt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Bebauungsplan sind hierfür und für die angegebenen erforderlichen Durchfahrtsbreiten ausreichend bemessen.

Nr. 13 Harzwasserwerke GmbH

Das Schreiben vom 17.03.2016 lautet:

„Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 16 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

Das Schreiben vom 18. März 2016 lautet:

„Wir bestätigen den Eingang im Anhang befindlichen Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 20 EWE NETZ GmbH

Das Schreiben vom 13. April 2016 lautet:

„In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 21 Stadtwerke Burgdorf GmbH

Das Schreiben vom 05.04.2016 lautet:

„Gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten Avacon und 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 Entsorgungsleitungen liegen. Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten. Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen. Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise werden bei der Erstellung der Ausführungsplanungen beachtet.

Nr. 22 Deutsche Telekom Technik GmbH

Das Schreiben vom 27.04.2016 lautet:

„... seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ in Burgdorf grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die der Stellungnahme beigefügten Pläne zeigen Anlagen der Telekom im Bereich des Peiner Wegs. Zur Sicherung dieser Anlagen wird die Telekom im Vorfeld der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen weiter beteiligt.

Nr. 24 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Das Schreiben vom 12.04.2016 lautet:

„...eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Das Angebot wird im Vorfeld der Ausschreibung für die Erschließungsarbeiten geprüft.

Nr. 28 Polizeiinspektion Burgdorf

Das Schreiben vom 29.03.2016 lautet:

„Gegen die geplante Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans werden von hiesiger Dienststelle im Grundsatz keine Bedenken erhoben.

Bei der zu errichtenden Kindertagesstätte (Kita) wird von hier die Variante 1 bevorzugt, da der Hol-/und Bringverkehr nicht durch das neue Wohngebiet geführt wird. Um Wendevorgänge auf der Fahrbahn zu minimieren, wäre es sinnvoll, die Einmündung der Planstraße A in den Peiner Weg als Kreisverkehrsplatz auszugestalten. Weiterhin sollte ausreichend Parkraum, insbesondere vor der Kita, eingeplant werden.

An den Einmündungen Schwüblingser Weg und Peiner Weg sollten auch in östliche Richtung Sichtdreiecke vorgesehen werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in den Schwüblingser Weg sind die geforderten Sichtbeziehungen durch neue entsprechende Schmiegen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Gleiches gilt für den Einmündungsbereich der Planstraße B in den Schwüblingser Weg in Richtung Westen. In Richtung Osten ergeben sich ausreichende Sichtbeziehungen aufgrund der geplanten Gestaltung des Straßenquerschnitt der Planstraße B (Ostseite: Gehweg/ Grundstreifen mit 3,50m Breite).

Im Einmündungsbereich Peiner Weg ergibt sich durch die Änderung der Planung hinsichtlich der Flächen für Gemeinbedarf eine veränderte Situation; die erforderlichen Sichtdreiecke dürften jetzt sichergestellt sein.

An dem neuen Standort der Flächen für Gemeinbedarf ist die Anlage eines Parkplatzes geplant, hierdurch wird ggf. die Anlage des Minikreisels entbehrlich.

Nr. 31 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege lautet:

Das Schreiben vom 29.03.2016 lautet:

„Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege werden in o. g. Vorentwurf ausreichend berücksichtigt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 40. Naturschutzbeauftragter der Stadt Burgdorf

Der Naturschutzbeauftragte weist in seinem Schreiben vom 15. April 2016 auf den erforderlichen Schutz der Fledermäuse hin und bittet darum, ein mögliches Winterquartier für Fledermäuse vorzusehen.

Ergänzend regt er an, den im Gebiet vorkommenden Mehlschwalben und Mauerseglern eine Nistmöglichkeit in Form eines Schwalbenturms zu geben.

Außerdem bittet er darum, die künftigen Bauherren im Plangebiet darauf hinzuweisen, dass im Handel erhältliche spezielle Fledermaus-Einbausteine (für die Schaffung weiterer Fledermausquartiere) beim Hausbau verwendet werden können.

Hierzu ergänzend der NABU mit Schreiben vom 18.04.2016:

„...wie persönlich besprochen füge ich meinem Schreiben einige Kopien über diverse Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler bei.

Es handelt sich hierbei um Einbausteine für Neubauten. Diese Steine lassen sich problemlos in jedes neue Mauerwerk mit einbauen. Damit können die Eigentümer etwas für die Wohnungsnot der Vögel und Fledermäuse tun. Diese Steine sind im Baustoffhandel zu erhalten.

Für das neue Baugebiet würden wir begrüßen, wenn sich die Stadtverwaltung auch wieder für die bedrohten Fledermäuse einsetzt. Evtl. kann man in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken auch gleich wieder ein Fledermauswinterquartier schaffen. Hierzu sind sicher auch Betonfertiggaragen eine preiswerte Alternative.

Wir möchten die Stadtverwaltung bitten, unsere vorgeschlagenen Naturschutzmaßnahmen umzusetzen. Auch die geplanten Heckenpflanzungen begrüßen wir sehr.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Aufgrund der beiden Stellungnahmen wurde die Planung ergänzt: Festsetzung 6.1 lässt neben Anlagen für den Fledermausschutz nun auch andere Maßnahmen für den Artenschutz in den Kompensationsflächen zu.

Die Frage der Herrichtung eines Winterquartiers wird im Zuge der Ausführungsplanung für die Freiflächen behandelt.

Auf welche Weise die künftigen Eigentümer im Plangebiet über Möglichkeiten der Berücksichtigung von Belangen der Fledermäuse informiert werden sollen, steht noch nicht fest. Ggf. wird im Zuge der Vermarktung ein kurzes Informationsblatt hierzu an alle Grundstücksinteressenten gegeben.

11.3.Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.08.2016 bis 06.10.2016 in der Fassung des Entwurfs vom 25.07.2016 (Begründung) bzw. 27.07.2016 (Planzeichnung) statt.

Im Zuge dieser Auslegung wurden 6 Stellungnahmen vorgebracht, von denen eine noch nachträglich ergänzt wurde.

Stellungnahme A:

Das Schreiben vom 09.09.2016 lautet:

„Bei Ansicht der ausgestellten und über das Internet veröffentlichten Planungen fallen mir für mich relevante Punkte auf:

Für meine Immobilie Leipziger Straße 37, 31303 Burgdorf, besteht für den planinduzierten Verkehrslärm keine schalltechnische Untersuchung, obwohl lt. der aktuellen Planung, die zukünftige Verkehrsführung, damit meine ich der weitere Ausbau der Straße Peiner Weg, teilweise direkt an meinem Grundstück vorbeiführt. Allein diese Verkehrsführung ist von Ihnen noch einmal zu überdenken! Hier erwarte ich, dass Sie hier eine Berechnung vornehmen lassen. Die Schalltechnische Untersuchung für die Stellplätze für das Familienzentrum ist erfolgt

Dazu zeigt diese Planung, dass nur vor der 2. Hälfte meines Grundstückes, in Richtung Osten, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, bzw. sonstiger Bepflanzung vorgesehen ist.

Ich erwarte von Ihnen, dass diese angesprochene Fläche, im Süden, entlang meines gesamten Grundstückes erfolgt.

Dann ein zusätzlicher Hinweis:

Leider mehren sich die Unfälle auf der A2 zwischen Hämelerwald/Lehrte und Hannover-Ost/Lahe, verbunden mit Umleitungen die auch Burgdorf betreffen. Sobald dadurch ein Stau auf der Immenser Landstraße entsteht, suchen viele Autofahrer andere Möglichkeiten diesen Stau zu umgehen. Benutzen dann den Peiner Weg von Osten/Backhausenhof, ignorieren das Hinweisschild „Nur für Landwirtschaftlichen Verkehr“.

Diese Autofahrer können aber beim Einfahren in den Peiner Weg nicht erkennen, dass dieser – am Ende des Schotterweges durch Pfähle und einer mittig eingelassenen Metallbarke begrenzt ist.

Folge: Die Fahrzeuge rangieren hin und her und fahren wieder den Peiner Weg in Richtung Osten zurück. Teilweise mit sehr hoher Geschwindigkeit, gefährden damit die Fußgänger und Radfahrer, beschädigen den notdürftig geflickten Schotterweg. Vom Lärm und der Staubentwicklung abzusehen.

Einige Fahrer nutzen einen 3-Kant-Schlüssel, mit dem entriegeln sie die Metallbarke und benutzen dann den befestigten Peiner Weg bis zum Ostlandring. Mein Ehemann hat das bei der Stadtverwaltung bereits 2mal angebracht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Verkehrslärm:

Der Anregung wurde gefolgt, die schalltechnische Untersuchung wurde erweitert. Im Ergebnis werden Pegeldifferenzen erreicht, die denen des Immissionspunkts 01 in Anlage 4.1 der Begründung ähneln. Die genauen Ergebnisse werden dem Verfasser der Stellungnahme noch mitgeteilt.

Die Abwägung des privaten Belangs „Schutz der Wohnruhe“ mit dem öffentlichen Belang „Schaffung eines Baugebiets“ und „Erweiterung der Kinderbetreuungsmöglichkeiten“ ist im entsprechend ergänzten Kapitel 10.3 „Abwägung der öffentlichen und privaten Belange“ dargestellt und begründet.

Zum Pflanzgebot:

Der genannte südliche Grundstücksbereich liegt im Schnittpunkt des Peiner Wegs mit der verlängerten Leipziger Straße (Fußweg) und dem südwestlich angrenzenden Ortsrandweg. Dieser Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft erfordert eine besondere Gestaltung. Denkbar ist – wie vom Verfasser der Stellungnahme angeregt – das Anpflanzen einer Hecke oder eine andersartige Freiflächengestaltung.

Die größten Spielräume für eine solche Gestaltung bestehen im Rahmen der bestehenden Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“, in der selbstverständlich auch Grünelemente angeordnet werden können. Andere Festsetzungen, wie das angeregte Pflanzgebot oder

ggf. Verkehrsgrün, würden die Ausführungsplanung in diesem Bereich im vorliegenden Planungsstadium zu sehr einzuschränken.

Um die angeregte Heckenpflanzung seitens der Stadt in diesem Bereich zu ermöglichen, zugleich aber auch andere Elemente der Freiraumgestaltung zuzulassen, soll es daher bei der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ bleiben.

Allerdings ist es erforderlich, sofern an die südliche Grundstücksgrenze des Verfassers der Stellungnahme Hecken-, Strauch oder andere Pflanzungen vorgenommen werden sollen, sicherzustellen, dass eine solche Gestaltung auch in der Praxis erfolgen kann.

Aus diesem Grund sah der Entwurf des Bebauungsplans hier bereits ein Zufahrtsverbot vor, um eine einheitliche und vor allem lückenlose Freiraumplanung zu ermöglichen. Die Festsetzung soll nun dahingehend präzisiert werden, dass auch ein Zugang ausgeschlossen wird.

Hierdurch und auf dieser Basis kann dann im Rahmen der Ausführungsplanung nach einer der Anregung entsprechenden Lösung gesucht werden.

Zum widerrechtlichem Kfz-Verkehr auf dem Peiner Weg:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Mit Mail vom 06.10.2016 wurde Stellungnahme A ergänzt. In ihr wird die Befürchtung geäußert, durch die vorgesehene Anordnung eines Pfarrhauses im Einmündungsbereich Planstraße A und Peiner Weg könnten weitere Belästigungen (Verkehr) für die nördlich angrenzenden Grundstücke verursacht werden.

Hierzu ist festzuhalten: Unabhängig davon, ob ein Pfarrhaus als Wohngebäude oder als Anlage für kirchliche Zwecke angesehen wird, ist es nach § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO allgemein zulässig. Es gelten zusätzlich aber auch die Bestimmungen des § 15 BauNVO, wonach allgemein zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, sofern u.a. von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind. Ein Pfarrhaus, das in einer Weise genutzt würde, dass von ihm Belästigungen oder Störungen ausgingen, die für die Umgebung unzumutbar wären, wäre also unzulässig.

Stellungnahme B:

Das Schreiben vom 12.09.2016 lautet:

„Zu Ihrer Planung des Baugebietes Bebauungsplan 0-66 „An den Hecken“ haben wir noch eine Anmerkung:

Um die Parksituation am „AWO Familienzentrum“ nachhaltig zu entschärfen, sollte der Eingang in die unmittelbare Nähe des „Minikreisels“ verlegt werden. Anderenfalls wird sich die Situation, besonders zu den „Stoßzeiten“ (Bringe- und Abholzeiten) nicht verändern, zumal wir in zunehmendem Maße mit „gehbehinderten“ Eltern der Kinder zu rechnen haben.

Bitte leiten Sie diesen Vorschlag weiter.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Anregung wurde an die zuständigen Abteilungen weitergeleitet.

Stellungnahme C:

Das Schreiben vom 20.09.2016 lautet:

„Nach heutiger Einsichtnahme der öffentlichen Auslegung zu o. g. Neubaugebiet behalten wir zwecks Wahrung der Frist (eventuell erforderlicher Rechtsmittel) unsere Einwendungen vom 28.03.2016 (Eingang von Ihnen am 31.03.2016 bestätigt und als „Stellungnahme B“ in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen) weiterhin aufrecht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen der Stadt Burgdorf zu den Einwendungen vom 28.03.2016 sind in Kapitel 11.2 dieser Begründung zu Stellungnahme B wiedergeben. Die Stadt Burgdorf hält in ihren Ausführungen fest.

Stellungnahme D:

Das Schreiben vom 25.09.2016 lautet:

„... zum B-Plan 0-66 „An den Hecken“ möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

Punkt B.1.3 (Planteil)

Die Begründung von Garagen und insbesondere von Carports halte ich für unangebracht. Zwar mögen diese Festlegungen rechtlich haltbar sein, jedoch bedeuten diese Vorgaben für den Bauherrn eine zusätzliche Kostenlast.

Speziell die Begründung von Carports führ dazu, dass sich der Bau einer KFZ-Unterstellmöglichkeit immens verteuert. Diese zusätzlichen Kosten können dazu führen, dass ein Immobilienbau von vernünftig denkenden und finanzplanenden Personen ad acta gelegt wird. Nicht jede junge Familie kann sich den Bau eines Objekts zum Preis von knapp 400.000,- € leisten. Zudem ist der ökologische Nutzen nicht sachlogisch nachvollziehbar.

Punkt B2.2 (Zäune)

An dieser Position könnte ich mir eine max. Höhe von 2,00 m sehr gut vorstellen, damit auch große Personen nicht in den Garten hineinsehen können und die Privatsphäre geschützt wird und bleibt.

Punkt B.2.3 (Einfriedung)

Sh. Argumentation von B.2.2.

Punkt 2.1 (Begründung)

Im Falle der Einrichtung eines Familienzentrums werde ich kein Grundstück in räumlicher Nähe des Objekts käuflich erwerben. Sollte dies dazu führen, dass mir kein Grundstück zugeteilt werden kann, werde ich meine Ansicht und Meinung nicht ändern. Wollen Sie in räumlicher Nähe eines ‚Familienzentrums‘ wohnen, in dem der Abreiseverkehr bis 22.00 Uhr erfolgt? Ich nicht.

Punkt 5.2 (Begründung)

Sh. Argumentation von B.2.2.

Punkt 6.3 (Begründung)

Da der Erdboden in dem Baugebiet über diverse „Tonfahnen“ verfügt (in Ausdehnung und Stärke sehr divers), sollte eine einheitliche Lösung für das gesamte Baugebiet zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt werden. Die aktuelle Stückelung ist zwar für die Stadt Burgdorf kostengünstig, bei den m²-Preisen im Baugebiet sollte aber gewährleistet sein, dass ein Bauherr bei stärkerem Niederschlag nicht im Garten schwimmen kann.

Punkt 6.4 (Begründung)

In mehreren Regionskommunen fahren die Fahrzeuge von AHA rückwärts in Stichstraßen, um die Abfallentsorgung sicherzustellen. Warum ist das in den Stichstraßen des Baugebiets nicht möglich? Dies ist nicht nachvollziehbar und verständlich. Daher sollte eine Be-

fahrung der Stichstraßen zur Abfallentsorgung durch die Müllfahrzeuge im Rückwärtsgang sichergestellt werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zur Begrüpfungspflicht von Flachdächern von Carports und Garagen:

Die Pflicht zur Begrünung erstreckt sich lediglich auf Flachdächer von Garagen und Carports; geneigte Dächer von Carports und Garagen sind nicht betroffen. Ursprünglich war beabsichtigt, Flachdächer von Carports von der Begrünungsvorschrift auszunehmen, im Zuge der politischen Beratungen wurde dies jedoch entsprechend ausgeweitet.

Begrünte Flachdächer leisten einen wertvollen Beitrag für das Mikro-Klima und dienen eingeschränkt auch der Niederschlagswasserretention. Allerdings sind in der Tat zumindest bei Carports aus statischen Gründen aufwändigere Konstruktionen erforderlich, was zu 5 bis 10x höheren Kosten führt.

Zu Zäunen und Einfriedungen:

In der Regel gilt im Baugebiet eine maximale Einfriedungshöhe von 2,00 Metern (Umsetzung der Bestimmungen der niedersächsischen Bauordnung NBauO). Das verringerte Maß von 1,70 Metern gilt lediglich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft und auch nur in Bezug auf Holzzäune, da hier 2 Meter hohe geschlossen ausgeführte Zäune ein unbefriedigendes Erscheinungsbild ergeben. Aus ähnlichem Grund erfolgt entlang öffentlicher Straßenräume eine ähnliche Höhenbeschränkung. Mit einer Höhe von 1,70 Metern ist ein ausreichender Sichtschutz sichergestellt, ohne zugleich den gewünschten offenen Eindruck des Baugebiets zu verhindern.

Zum Familienzentrum:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Niederschlagsentwässerung:

Eine Regenwasserkanalisation für das gesamte Plangebiet hätte in der Folge zu erheblichen Mehrkosten für die Erschließung bedeutet und in der Folge auch zu Mehrkosten für jeden einzelnen künftigen Grundstückseigentümer. Insbesondere in den Bereichen des Plangebiets, die über sehr gute Versickerungseigenschaften verfügen, hätten solche Mehrkosten den betreffenden neuen Grundstückseigentümern nur schwer vermittelt werden können. Daher wurde entschieden, eine individuelle und flexible Niederschlagsentwässerung zu ermöglichen.

Zur Müllentsorgung:

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbands Abfallwirtschaft (aha) vom 15.04.2016 ist ein Rückwärtsfahren in Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für 3-achsige LKW nicht möglich.

Stellungnahme E:

Das Schreiben vom 25.09.2016 lautet:

„1. Im Verkehrsgutachten (S. 19, Kfz-Verkehr, Bestand) ist ein offensichtlicher Fehler vorhanden: Der Peiner Weg ist zwischen Ostlandring und Absperrung nicht eine 30iger Zone, sondern seit langen Jahren eine Spielstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h wie im gesamten Baugebiet In den Kämmern.

2. Ich erhebe Einspruch gegen die zukünftige Planung (s. 20), den benannten Straßenabschnitt bis zum neuen Kindergarten als 30iger Zone auszuweisen. Stattdessen soll die bisherige Regelung als Spielstraße (bis zum neuen Kindergarten) beibehalten werden. Der zusätzliche Weg zum neuen Kindergarten beträgt nur 50 – 80 m. Die Zufahrt zum Kindergarten sollte größtmöglich geschwindigkeitsreduziert werden, damit eine große Sicherheit auch für Kindergartenbesucher als Fußgänger, Radfahrer u. ä. gewährleistet werden kann. Es kann nicht sein, dass in der Marktstraße langsamer gefahren werden muss als in einem Wohngebiet mit Zufahrt zu einem Kindergarten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Bestandsdarstellung auf Seite 19 des Verkehrsgutachtens wird korrigiert.

Die Ausweisung als Tempo-30-Zone ist eine Anregung des beauftragten Verkehrsgutachters. Bislang ist nicht geklärt, über welchen Ausbaustandard der Peiner Weg künftig verfügen soll; eine endgültige Aussage über die künftige zulässige Höchstgeschwindigkeit kann daher noch nicht getroffen werden.

Stellungnahme F:

Das Schreiben vom 03.10.2016 lautet:

„Ich habe mir die Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Planverfahren „An den Hecken“ -- hier besonders die Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 0-66 – durchgesehen.

Dabei sind mir ein paar Dinge aufgefallen, die ich im Folgenden kurz schildern möchte. Zudem gibt es ein paar allgemeine Dinge, die es bei einer detaillierteren Planung zu berücksichtigen gilt.

In der Darstellung „Kfz-Verkehr (Planung)“, auf Seite 20 sind die betroffenen Straßen nach ihrer Art farbig gekennzeichnet. In dieser Darstellung ist der obere Peiner Weg südlich des Ostlandrings als „Zone 30“ gekennzeichnet. Dieses entspricht nicht der Realität. Der Peiner Weg hat in diesem Teil den Status einer „Spielstraße“ (siehe Bild Anlage 1). Hier liegt also eine falsche Voraussetzung für die Planung vor. Zudem ist es aus Sicht der Anwohner nicht sinnvoll, dass dieser Status geändert wird, da die Straße zum einen als solche gelebt wird und zum zweiten als Spazierweg für die Menschen in diesem Stadtteil genutzt wird. Eine Änderung würde zudem die wohnliche Atmosphäre und die Qualität der Straße komplett zerstören.

In diesem Zusammenhang gilt zu berücksichtigen, dass mehr als die Hälfte der Anlieger dieses Teils mit ihrem Garten zur Straße liegen und sich durch eine erhöhte Geschwindigkeit sowie das erhöhte, geschätzt etwa 5-fache Verkehrsaufkommen der Erholungswert der Gärten und Grundstücke drastisch vermindern wird.

Wenn eine Erschließung des neuen Baugebietes über den Peiner Weg unumgänglich ist, sollte zumindest die vorgeschriebene Geschwindigkeit auf ein akzeptables Maß festgesetzt werden. Selbst in der Innenstadt gilt lediglich „Tempo 20“, alles andere wäre auch hier inakzeptabel.

Falls der Peiner Weg ausgebaut werden sollte, möchte ich noch darauf hinweisen, dass die Grundstücke mit den 60er-Hausnummern allesamt in einem spitzen Winkel von weniger als 70 Grad zum Peiner Weg liegen. Um mit einem Auto in ein Carport oder eine Garage zu gelangen, benötigt man einen entsprechend größeren Wendekreis als bei einer herkömmlichen 90-Grad-Lage. Mit anderen Worten: es wird kaum möglich sein, auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Parken zu erlauben, wenn man beidseitige Bürgersteige und eine entsprechend schmale Fahrbahn vorsieht. Für „Querschnitt A“ käme also nur „Vorschlag 2“ auf Seite 28 in Frage.

Des Weiteren möchte ich zu bedenken geben: Der Peiner Weg südlich des Ostlandrings ist, wie in der Darstellung „Kfz-Verkehr (Bestand)“, Seite 19 als Baustraße gekennzeichnet. Die Straße wurde also noch nie von der Stadt ausgebaut. Die Anwohner dieses Abschnittes haben jedoch voll erschlossene Grundstücke erworben. Da es hier aber bislang nur eine Baustraße gibt, werden sich die Anwohner nicht an den Kosten einer Ersterschließung beteiligen. Denn auch in allen anderen Neubaugebieten bekommen die Anwohner eine vernünftige Ersterschließung und werden nicht mit einer Baustraße abgespeist.

Schließlich möchte ich darauf hinweisen, dass ein Großteil der Infrastruktur, der in der Straße liegt hier vor allem die Wasserleitungen uralte ist. Es wird also vor einem Umbau ganz wichtig sein, den Zustand dieser Leitungen zu überprüfen, damit nicht nach kurzer Zeit alles noch einmal aufgerissen werden muss, um dann neue Leitungen zu verlegen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu den Fahrgeschwindigkeiten:

Die Ausweisung als Tempo-30-Zone ist eine Anregung des beauftragten Verkehrsgutachters. Bislang ist nicht geklärt, über welchen Ausbaustandard der Peiner Weg künftig verfügen soll (s.u. Straßengestaltung); eine endgültige Aussage über die künftige zulässige Höchstgeschwindigkeit kann daher noch nicht getroffen werden.

Zum Erholungswert:

Zur Beurteilung des resultierenden Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren wichtigsten Aussagen in Anlage 4 dieser Begründung wiedergegeben sind. Konkret ändert sich aufgrund des planbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens die Verkehrslärmsituation für die bestehende benachbarte Wohnbebauung im Bereich der für die Verkehrsanbindung des Baugebiets vorgesehenen Straßen Peiner Weg und Schwüblingser Weg wie folgt: Im südöstlichen Teil des Peiner Wegs sind die aus der planbedingten prognostizierten Verkehrszunahme (+211 zusätzliche Kfz aufgrund der neuen Wohngebietsnutzung, +366 zusätzliche Kfz aufgrund des Familienzentrums in 24 Stunden) resultierenden Lärmpegelsteigerungen am stärksten und möglicherweise deutlich wahrnehmbar (bis zu + 3,7 dB(A)). Hier werden aber auch künftig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ eingehalten. Im nordwestlichen Teil des Peiner Wegs sowie im Schwüblingser Weg fallen die planbedingten Lärmpegelsteigerungen kaum ins Gewicht, da sie mit Werten zwischen + 1,5 dB(A) und + 0,4 dB(A) nicht im wahrnehmbaren Bereich liegen. Allerdings kommt es hier (teilweise erstmalig) zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. In einigen Bereichen werden zusätzlich die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Dieses ist aber schon im Bestand der Fall und auf die Verkehre im Ostlandring zurückzuführen.

Die Abwägung des privaten Belangs „Schutz der Wohnruhe“ mit dem öffentlichen Belang „Schaffung eines Baugebiets“ und „Erweiterung der Kinderbetreuungsmöglichkeiten“ ist im entsprechend ergänzten Kapitel 10.3 „Abwägung der öffentlichen und privaten Belange“ dargestellt und begründet.

Zur Straßengestaltung:

Die im Verkehrsgutachten angegebenen Vorschläge zur Straßenquerschnittsgestaltung (z.B. Querschnitt A) beziehen sich lediglich auf die neuen Erschließungsstraßen im eigentlichen Baugebiet. Für den Bereich des Peiner Weg mit der Bestandsbebauung muss noch ein geeigneter Straßenquerschnitt entwickelt werden, da die Breite des öffentlichen Verkehrsraums hier bei 12 Metern liegt und daher zu schmal ist für die Verwendung des Querschnitts A. Bei der Straßenausbauplanung werden die bestehenden Grundstückszufahrten bzw. ihrer Nutzbarkeit selbstverständlich berücksichtigt.

Die Frage der Erschließungsbeitragspflicht ergibt sich aus der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Burgdorf.

Die Anregung, den Zustand bestehender Leitungen zu prüfen, wird im Zuge der Ausbauplanungen beachtet.

11.4. Beteiligung der Behörden

11.4.1. Stellungnahmen externer Behörden

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.08.2016 mit der Bitte um Stellungnahme bis 06.10.2016.

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
- Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 4 Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 6 Amt für regionale Landentwicklung Leine - Weser
- Nr. 11 Nieders.Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Nr. 13 Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld
- Nr. 21 htp GmbH
- Nr. 23 RegioBus Hannover GmbH
- Nr. 24 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Luftfahrtbehörde-
- Nr. 26 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 27 LGLN RD Hameln-Hannover –Katasteramt-
- Nr. 28 Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Nr. 29 Bischöfliches Generalvikariat
- Nr. 35 Realverband Burgdorf
- Nr. 36 Naturschutzbeauftragter der Region Hannover

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

- Nr. 5 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Nr. 8 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Fuhrberg
- Nr. 9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Nr. 12 Harzwasserwerke
- Nr. 14 ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- Nr. 15 Gasunie Deutschland Services GmbH
- Nr. 16 Erdgas Münster GmbH
- Nr. 17 TenneT TSO GmbH
- Nr. 30 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
- Nr. 31 Stadt Burgwedel
- Nr. 32 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 33 Stadt Lehrte
- Nr. 34 Samtgemeinde Wathlingen

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

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 06.10.2016 lautet:

„... zu dem Bebauungsplan Nr. 0-66 mit ÖBV „An den Hecken“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz:

Die Anregungen des Naturschutzbeauftragten der Stadt Burgdorf, sowohl Quartiere für Fledermäuse (Fledermauskästen/Einbausteine) als auch Nistmöglichkeiten für Schwalben anzubieten (Schwalbenturm auf dem Kitagelände?) wird von der Region Hannover unterstützt. Als Unterstützung kann die Vermittlung einer/es fachlich versierten Beraterin/s und/oder eine finanzielle Unterstützung aus Biodiversitäts-Mitteln sein, sofern diese zum Zeitpunkt der Umsetzung noch zur Verfügung stehen.

ÖPNV:

Aus Sicht der Nahverkehrsplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Zu der vorgelegten Verkehrsuntersuchung sind folgende Anmerkungen zu machen:

- Auf Seite 21 wird der Bestand beschrieben. Hinweis zur Stadtverkehrslinie 906: Verkehrt auch sonntags (16 Fahrten; 9 – 24 Uhr)*
- Bei der Querschnittsgestaltung (Querschnitte A und A') sollte die auf Seite 27 und 28 zugrunde gelegte Straßenbreite von 6,50 m beibehalten werden, um im Falle einer Buslinienführung auch einen Begegnungsverkehr mit anderen LKW (Müll-, Rettungs-, Liefer-, Umzugsfahrzeugen etc.) zu ermöglichen.*
- Die durchgängige Befahrbarkeit der Straße vom Schwüblingser Weg bis zum Peiner Weg muss gegeben sein.*

Gewässerschutz:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken.

Zur Klarstellung der zulässigen Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung schlage ich vor, den Teil C „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen des B-Planes mit folgendem Text zu ergänzen:

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind die Grundstückseigentümer verpflichtet (§ 96 NWG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist erlaubnisfrei, wenn das Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken anfällt und auf diesen versickert wird (§ 86 NWG). Niederschlagswasser von Dachflächen darf in unterirdischen Anlagen (Rigolen, Sickerschächten) versickert werden. Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen (Auffahrten, Kfz-Stellplätzen) darf nur über die belebte Bodenzone in Rasenmulden oder auf Rasenflächen versickert werden.

Brandschutz:

Änderungsvorschlag für „C: Hinweise, Pkt. 7“:

Für Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenhöhe über 7,00 Metern über der Oberkante des Geländes der Anleiterfläche wird die Anlage ... erforderlich.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zum Naturschutz:

Der Hinweis zu einer möglichen Unterstützung hinsichtlich der Errichtung von Quartieren für Fledermäuse und Nisthilfen für Schwalben durch die Region Hannover wird zur Kennt-

nis genommen. Die Stadt wird sich im Vorfeld der Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen diesbezüglich mit der Region Hannover in Verbindung setzen.

Zum ÖPNV:

Das Verkehrsgutachten wird hinsichtlich der sonntäglichen Fahrten der Linie 906 entsprechend ergänzt.

Diejenigen Planstraßen, auf denen perspektivisch Busverkehr ermöglicht werden soll, werden voraussichtlich eine Fahrbahnbreite von 6,00 m (nicht 6,50 m, wie vom Verkehrsgutachter und der Region angeregt) erhalten. Hintergrund hierfür ist, dass in Abwägung der unterschiedlichen Belange (möglichst Verringerung des Erschließungsflächenbedarfs, möglichst geringe Fahrbahnbreiten, dennoch Ermöglichung von Busverkehr) das Abstellen auf die Mindestmaße für Verkehrsräume bei eingeschränkten Bewegungsspielflächen gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (dort Bild 16) als akzeptabel angesehen wird.

Die geforderte durchgängige Befahrbarkeit zwischen Peiner Weg und Schwüblingser Weg ist gegeben.

Zum Gewässerschutz:

Die Hinweise des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.

Zum Brandschutz:

Die Hinweise des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.

Zur Regionalplanung:

Der Hinweis zur Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen zur Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 10 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)

Das Schreiben vom 03.10.2016 lautet:

„...unter Punkt 6.4 (Verkehr/Immissionsschutz) wird festgelegt, dass die Anlieger der Stichstraßen (in Ermangelung einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge), ihre Abfallsäcke/-behälter zur Abholung an die Planstraße B transportieren.

Unserem Schreiben vom 15.04.2016 haben wir nichts hinzuzufügen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu den Anregungen aus der Stellungnahme vom 15.04.2016 wird auf die Ausführungen der Stadt Burgdorf in Kapitel 11.2 dieser Begründung verwiesen.

Nr. 18 EWE Netz GmbH

Das Schreiben vom 29.08.2016 lautet:

„Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Im Vorfeld der Erschließungsplanungen werden bestehende Leitungen geprüft.
Die EWE Netz GmbH wird in die weiteren Planungen einbezogen und beteiligt.

Nr. 19 Stadtwerke Burgdorf

Das Schreiben vom 07.09.2016 lautet:

„Um die Stromversorgung gewährleisten zu können, sollte ein Stationsplatz reserviert werden.

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

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten.

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

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Eine telefonische Nachfrage bei den Stadtwerken Burgdorf ergab, dass für die Anlage eines Stationsplatzes eine Fläche von etwa 1,50m x 2,40m benötigt wird und der Stationsplatz sinnvollerweise im westlichen Bereich der Planstraße C / Einmündungsbereich zur Planstraße A gelegen sein sollte. Die Höhe der Station wird etwa 1,50 Meter betragen.

Ein sinnvoller Stations-Standort wird mit den Stadtwerken Burgdorf abgestimmt. Hierfür soll sich die Firma Avacon mit der Liegenschaftsabteilung und der Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf in Verbindung setzen.

Die Hinweise bezüglich Baumpflanzungen werden bei der Erstellung der Ausführungsplanungen beachtet.

Nr. 20 Deutsche Telekom

Das Schreiben vom 06.10.2016 lautet:

„Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben ... lfd. Nr. 7260 aus 2016 vom 27.04.2016, das weiterhin Gültigkeit hat.“

Das genannte Schreiben vom 27.04.2016 lautete:

„... seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 0-66 „An den Hecken“ in Burgdorf grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die der Stellungnahme beigefügten Pläne zeigen Anlagen der Telekom im Bereich des Peiner Wegs. Zur Sicherung dieser Anlagen wird die Telekom im Vorfeld der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen weiter beteiligt.

Nr. 22 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Das Schreiben vom 27.09.2016 lautet:

„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Das Angebot wird im Vorfeld der Ausschreibung für die Erschließungsarbeiten geprüft.

Nr. 25 Polizeiinspektion Burgdorf

Das Schreiben vom 26.09.2016 lautet:

„Wie mit Stellungnahme vom 29.03.2016 bereits mitgeteilt bestehen gegen die geplante Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans von hiesiger Dienststelle im Grundsatz keine Bedenken.

Bei der zu errichtenden Kindertagesstätte (Kita) wird von hier die Variante 1 bzw. die neue abgewandelte Standortvariante 5 bevorzugt.

Über die Stellungnahme vom 29.03.2016 hinausgehende Anregungen werden nicht vorgetragen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Ausführungen hinsichtlich Standortwahl Kindertagesstätte werden berücksichtigt. Zu den genannten Anregungen aus der Stellungnahme vom 29.03.2016 wird auf die Ausführungen der Stadt Burgdorf in Kapitel 11.2 dieser Begründung verwiesen.

11.4.2. Verwaltungsinterne Beteiligung der zuständigen Fachabteilungen:

Im Zuge der verwaltungsinternen Beteiligung ergaben sich folgende Anregungen seitens der zuständigen Bauordnungsabteilung:

- Maximal zulässige Dachneigung im WA 2 und WA 7:
Die maximal zulässige Dachneigung sollte von derzeit 20° auf mindestens 22° angehoben werden.
Begründung: Dachneigungen unter 22° erfordern in der Regel die aufwändige Konstruktion eines Unterdachs. Zudem ist die Verwendung von Dachziegeln aufgrund der zu geringen Neigung nur schwer möglich.
- Zwingende 2-Geschossigkeit im WA 2:
Die bislang zwingende Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise sollte dahingehend geändert werden, dass maximal zweigeschossig gebaut werden darf.
Begründung: Planungsziel ist im WA 2 die Errichtung optisch zweigeschossig wirkender Gebäude („Stadtvillen“). Aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen (NBauO) kann es sich aber ergeben, dass ein solches Gebäude rein rechnerisch nur über ein Vollgeschoss verfügt (z.B. wenn die Anordnung einer Galerie im Obergeschoss dazu führt, dass die Geschossfläche im Obergeschoss weniger als 2/3 als im Erdgeschoss beträgt). Eine Interpretation einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit anstelle einer zwingenden Zweigeschossigkeit dahingehend, dass in der Folge auch eingeschossig wirkende Gebäude errichtet werden, ist nicht zu befürchten, da ja zusätzlich im WA 2 eine minimale Traufhöhe gilt.

Konsequenzen:

Den Anregungen soll gefolgt werden.

Die zulässige Dachneigung soll erhöht werden. Die Erhöhung der zulässigen Dachneigung im WA 2 und WA 7 auf 22° führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Belichtungssituation der jeweils nördlich angrenzenden Grundstücke, da im WA 2 die mit der Erhöhung der Dachneigung verbundene Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe sich nur auf einen sehr kleinen Bereich beschränkt: Bei Zeltdächern wirkt lediglich die Dachspitze verschattend auf das Nachbargrundstück, bei Walmdächern gilt dies analog, weil aufgrund des Grundstückszuschnitts lediglich sehr kurze Firste realisiert werden können. Im WA 7 gibt es aufgrund der Lage dieses Baugebiets keine nördlichen Nachbarn.

Die zwingende Zweigeschossigkeit im WA 2 soll in eine maximal zulässige geändert werden. Wie oben aufgeführt, führt dies zu keinen negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Ziel in diesem Baugebiet.

Diese Modifikationen der Festsetzungen bedeuten keine Änderung der Planung. Ebenso wenig berühren sie die Grundzüge der Planung. Sie sind Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und verletzen (wie oben dargelegt) keine Belange Dritter.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich (siehe Anlage 6 der Begründung).

12. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung, des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-66 "An den Hecken" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 08.12.2016 als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigelegt.

Burgdorf, 12.12.2016

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom 25.07.2016 von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, 12.12.2016

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

gez. Fischer

gez. Behncke

(Baurat z.A.)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 25.07.2016 lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“ in der Zeit vom 29.08.2016 bis zum 06.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 12.12.2016

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Der für die Planungen relevanteste Umweltbelang ist das Vorhandensein der beiden Orts- und landschaftsbildprägenden Baumhecken, die überdies eine besondere Bedeutung für den Fledermausschutz haben (Jagdrevier). Diesem Umstand trägt die Planung in der Weise Rechnung, dass die bestehenden Baumhecken erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden, um die Jagdreviere der Fledermäuse miteinander zu verbinden.

Gleichzeitig ist diese Freiraumplanung das zentrale Gestaltungsmerkmal des Planungsgebiets.

Demzufolge kommt auch der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung:

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde die Planung mehrfach modifiziert, nicht zuletzt auch aufgrund von Stellungnahmen aus der Bevölkerung. So wurde der ursprünglich favorisierte Standort für die Kindertagesstätte überprüft und letztendlich noch einmal verlagert. Auch die zulässigen Bebauungsformen entlang der an die bestehende Bebauung angrenzenden Plangebietsgrenze wurden angepasst.

Nicht berücksichtigt werden konnten Anregungen hinsichtlich einer noch zu ändernden Verkehrsführung, da hierdurch entweder die Bewohner des Peiner Wegs noch einmal erheblich stärker belastet worden wären als ohnehin aufgrund der Planung oder eine neue Erschließungsstraße durch die Landschaft gebaut hätte werden müssen, um an den Rotdornweg anzubinden.

Die seitens der Behörden vorbrachten Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen beachtet.

Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Anderweitige Planungsmöglichkeiten des Baugebiets im Sinne „an anderer Stelle“ wurden nicht geprüft; eine solche Prüfung ist bereits auf der Ebene der entsprechenden Flächennutzungsplanung erfolgt (58. Änderung des FNP).

Innerhalb des Plangebiets wurden, wie zuvor dargelegt, im Verlauf des Planungsprozesses unterschiedlich alternative städtebauliche Konzepte geprüft und weiterentwickelt. Die dadurch neu entwickelte Variante 5 ist die Ausgangsbasis für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Quellen

Literatur und sonstige Quellen

- DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – Stand März 2011. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4., 326 S.
- DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen –Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 59 S.
- GEWERBEAUFSICHTSAMT HILDESHEIM (2013): RLS 90-Lärmkarte Burgdorf
- GTA – GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK GMBH (2016): Schalltechnische Untersuchung zu den planinduzierten Straßenverkehrsräuschen des Bebauungsplanes Nr. 0-66 „An den Hecken“. – Im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover, 28.04.2016.
- KRÜGER, T. u. M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2015, S. 181 - 260
- LBEG (2016): Daten aus dem Datenserver NIBIS des LBEG. - <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> aufgerufen am 04.05.2016.
- LRP REGION HANNOVER (2013): Landschaftsrahmenplan Region Hannover. – Stand 08.05.2013.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage.
- NMU – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2016): Niedersächsische Umweltkarten. - https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/ aufgerufen am 04.05.2016.
- PGL – Planungsgruppe Landespflege (2012): Faunistische Untersuchungen im Bereich der Stadt Burgdorf 2012. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Stadt Burgdorf, 35 S.
- PGL – Planungsgruppe Landespflege (2013): Fledermauskundliches Gutachten zur Bau- gebietsentwicklung Burgdorf-Ost.
- PGL – Planungsgruppe Landespflege (2014): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Burgdorf, Stand 23.06.2014.
- RROP REGION HANNOVER (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005.
- RROP REGION HANNOVER (2016): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2016.
- SHP INGENIEURE (2016): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 0-66 „An den Hecken“. - Gutachten im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover, April 2016.
- SCHRÖDTER, W.; HABERMANN-NIEBE, K.; LEHMBERG, F. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Hrsg.: vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung; Niedersächsischer Städtetag. – 1. Auflage. Bonn (Verlag Deutsches Heimstättenwerk).
- STADT BURGDORF (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK
- TÜV NORD UMWELTSCHUTZ GMBH & Co. KG (2016): Gutachtliche Stellungnahme über Geruchsimmissionen im B-Plangebiet „Peiner Weg“ der Stadt Burgdorf in Burgdorf. – im Auftrag der Stadt Burgdorf, Hannover, 18.04.2016.

Gesetze und Vorschriften

- BAUGB (2015): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- BAUNVO (2013): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- BBodSCHG (2015): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- BBodSCHV (2015): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- BImSCHG (2015): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
16. BImSchV (2014): Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).
- BNatSCHG (2015): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) -vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- FFH-RL (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).
- NAGBNatSCHG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010. - Nds. GVBl. 2010, 104
- NBodSCHG (2004): Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S 417).
- NUVPG (2010): Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 30. April 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 122).
- NWG (2015); Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- TA LÄRM (1998): SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM – TA LÄRM) VOM 26. AUGUST 1998 (GMBL NR. 26/1998 S. 503).
- UVPg (2015): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).
- VSchRL (1979): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).
- WHG (2015): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Anlagen

Anlage 1:

PLANUNGSGRUPPE LANDESPFLEGE PGL (2014): Fledermauskundliche Untersuchung

Anlage 2: Bewertung der Versickerungseigenschaften gemäß

- 2.1 EBELING UMWELTECHNIK (2011/2012): Bodenuntersuchung Südlich Schwüblingser Weg
- 2.2 INGENIEURBÜRO SCHÜTTE UND DR. MOLL (2016): Ingenieurgeologisches Gutachten vom 21.01.2016
- 2.3 INGENIEURBÜRO SCHÜTTE UND DR. MOLL (2016): Ingenieurgeologisches Gutachten vom 25.01.2016

Anlage 3: SHP-INGENIERUE (2016): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 0-66 „An den Hecken“

- 3.1 Auszug aus Teil 1 vom April 2016
- 3.2 Auszug aus dem Nachtrag vom Mai 2016

Anlage 4: GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH (2016):

- 4.1 Schalltechnische Untersuchung zu den planinduzierten Straßenverkehrsgeräuschen des Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“; Stand 31.05.2016 – Auszug –
- 4.2 Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschen des Parkplatzes im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0-66 „An den Hecken“; Stand 31.05.2016 – Auszug –

Anlage 5: Visualisierung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

- 5.1 Biotoptypen und Brutvogelvorkommen Bestand
- 5.2 Biotoptypen Planung
- 5.3 Rechnerische Bilanz– Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Anlage 6: Auszüge aus Kommentierungen zum Baugesetzbuch (erneute Offenlage):