



Begründung

zum Bebauungsplan "Celler Weg", Nr. 5-5;
im Stadtteil Otze

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeines
2. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Grünfläche - Reitplatz/ Reithalle
5. Dorfgebiet
6. Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds
7. Städtebauliche Werte
8. Belange von Natur und Landschaft
9. Verkehrliche Erschließung
10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
11. Infrastrukturmaßnahmen
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
14. Finanzierung
15. Verfahren

1. Allgemeines

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Planung einer Reitanlage im Stadtteil Otze.

Es gibt im Stadtteil Otze bereits einen Reit- und Fahrverein, in dem nach dessen eigenen Angaben ca. 100 Mitglieder zusammenschlossen sind. Zahlenmäßig den größten Anteil sollen dabei Jugendliche ausmachen, deren Betreuung durch einen erfahrenen Reitlehrer einen besonderen Schwerpunkt innerhalb der Vereinstätigkeit bildet.

Der Reitverein hat bisher eine am Ortsrand gelegene Fläche als behelfsmäßige Reitanlage genutzt. Unabhängig von der baurechtlichen Unzulässigkeit der Anlage bestehen für den Verein dort keine Erweiterungsmöglichkeiten. In mehreren mit dem Vorstand des Reitvereins geführten Gesprächen wurde daher versucht, eine dauerhafte Lösung zu erreichen. Hierbei waren zunächst mehrere Flächen im Gespräch, von denen allerdings nicht alle gleichermaßen geeignet waren. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche stellt von den untersuchten Alternativen die beste Lösung dar (siehe Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Eine Einigung über einen langfristigen Pachtvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Reitverein ist erfolgt, so daß die Fläche auch tatsächlich zur Verfügung stehen wird.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist insbesondere eine Förderung der Belange von Sport, Freizeit und Jugendförderung beabsichtigt. Das Plangebiet umfaßt jedoch neben der Reitfläche auch die abgrenzenden Flächen, um die in diesem Bereich später aufeinander treffenden Nutzungen im erforderlichen Maße aufeinander abstimmen zu können.

2. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von den Nordgrenzen der Flurstücke 141/8, 142/1 und 538/144 (Celler Weg 18)
- im Osten vom Celler Weg (Flurstück 569/174) und von der Straße Freiengericht (Flurstück 175/3)
- im Süden von der Worthstraße (Flurstück 176/1) und
- im Westen von der Westgrenze des Flurstücks 586/137, danach von der Nordgrenze dieses Flurstücks und dessen geradliniger Verlängerung nach Osten hin bis zur Westgrenze des Flurstücks 141/4 und im weiteren Verlauf von den Westgrenzen der Flurstücke 141/4 und 141/8.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 8 der Gemarkung Otze. Die Flurstücksangaben basieren auf dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 27.11.1985.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert. Gegenüber dem bisher gültigen Flächennutzungsplan handelt es sich dabei um die Darstellung der Grünfläche - Reitanlage anstelle der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft. Außerdem wird die Darstellung für die Zone längs der Westseite des Celler Wegs von "Allgemeines Wohngebiet" in "gemischte Baufläche" geändert (s. Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Kapitel 5 dieser Begründung).

Das Bebauungsplankonzept ist ordnungsgemäß aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bzw. hinsichtlich des Bereichs an der Worthstraße und am Freiengericht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Grünfläche - Reitplatz/ Reithalle

Die ca. 18.000 qm große private Grünfläche - Reitplatz/ Reithalle soll verkehrlich vom Celler Weg aus über die bestehende Hofzufahrt des dort angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen. Planungsrechtlich ist die Zufahrt der Grünfläche zugeordnet. Eine Doppelnutzung der Zufahrt durch die Fahrzeuge des landwirtschaftlichen Betriebs und dem Reitverein, ist mit Sicherheit unproblematisch, wenn im Pachtvertrag eine geeignete Regelung getroffen wird.

Innerhalb der Grünfläche ist im Bereich der Einfahrt eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Hierauf lassen sich knapp 10 Gespanne (Zugfahrzeug und Tieranhänger) so unterbringen, daß genug Platz für die erforderlichen Rangiervorgänge beim Zu- und Abfahrtsverkehr bleibt. Sofern nicht alle Benutzer der Anlage mit Transportanhänger kommen, ist die sich entsprechend den im Bebauungsplan für den vorderen Bereich getroffenen Festsetzungen ergebende Stellplatzkapazität für PKW's natürlich erheblich höher. Für den wahrscheinlich sehr seltenen Fall von Veranstaltungen mit größerem Fahrzeugaufkommen, ist im hinteren Bereich noch eine weitere Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die überbaubare Fläche für die Reithalle befindet sich ebenfalls in der Nähe der Zufahrt. Mit 35 x 55 m Größe läßt sie genügend Variationsmöglichkeiten beim Bau der auf max. 1.600 qm Grundfläche begrenzten Reithalle. Die zulässige Grundfläche ist so groß gewählt, damit bei entsprechendem Bedarf neben der eigentlichen Reithalle auch notwendige Nebenräume, Toiletten sowie ggfl. Stallungen und ein Clubraum gebaut werden können.

Neben einer Reithalle sind auch Freianlagen wie z.B. ein Springplatz, ein Dressurplatz und ggfl. ein oder zwei Abreiteplätze möglich. Eine detaillierte Festsetzung dieser Anlagen im Bebauungsplan ist nicht sinnvoll und soll deshalb dem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Anlagen dieser Art sind jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes fast innerhalb der gesamten Grünfläche zulässig und können auch auf der für die Reithalle vorgesehenen Fläche angelegt werden, falls der Verein aus finanziellen Gründen zunächst auf den Bau der Halle verzichten sollte.

Da bei einer dauernden Benutzung der Freianlagen eine Staubbelastigung der angrenzenden Grundstücke ohne geeignete Schutzvorkehrungen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zwei Pflanzstreifen entlang den Längsseiten der Grünfläche festgesetzt. Der schmalere Pflanzstreifen an der Westgrenze hat die Aufgabe, gewissermaßen als Windbremse zu wirken und damit die Staubentwicklung von vornherein möglichst gering zu halten, während der breite Pflanzstreifen an der Ostgrenze zu den Wohngrundstücken hin als Abschirmung gegen den Staub wirken soll.

Hinsichtlich der Wahl der Art der Pflanzen sollte zunächst darauf geachtet werden, daß es sich um heimische Laubhölzer handelt, damit eine möglichst gute Einfügung in die Landschaft erreicht werden kann und der Pflanzstreifen einen größeren ökologischen Wert erhält. Darüberhinaus ist die Wahl von Pflanzen, die sich besonders zur Abschirmung von Staub eignen, sinnvoll. Welche Pflanzenarten für diesen Zweck zu empfehlen sind, kann bei der Stadtverwaltung erfragt werden.

Wegen der Bedeutung, die der Pflanzstreifen für den Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Staubeinwirkung hat, ist es im Fall dieses Bebauungsplanes nicht ausreichend, lediglich eine Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen, ohne näher zu konkretisieren, in welcher Dichte eine Bepflanzung zu erfolgen hat, da es anderenfalls im Fall des Erfordernisses an einem späteren Pflanzgebot gemäß § 39 b Abs. 8 Bundesbaugesetz an der erforderlichen Bestimmtheit der Festsetzung mangeln würde.

Im Bebauungsplan wurde daher eine textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut aufgenommen:

"Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind derart mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, daß sich der Eindruck eines geschlossen wirkenden Pflanzstreifens ergibt.

Mindestens 70 % der Oberfläche der für die Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen, die artbedingt eine Höhe von wenigstens 1,75 m erreichen.

Zusätzlich sind Bäume (bzw. Heister) zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist dabei so zu bemessen, daß nach Abschluß des Wachstums ein unmittelbares Aneinandergrenzen der Kronen gewährleistet ist."

Angesichts der getroffenen Maßnahmen, wird es somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke geben. Außerdem handelt es sich bei der Reitanlage schließlich um eine Nutzung, die in einem ländlich strukturierten Bereich am Ortsrand und im Anschluß an ein Dorfgebiet zumindestens vom Grundsatz her richtig plaziert ist.

5. Dorfgebiet

Der Bereich an der Worthstraße und am Freiengericht war bereits von vornherein als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Auch wenn dort zwar heute das Wohnen schon stark vertreten ist, ist dieser Bereich doch eindeutig Teil der als typisches Dorfgebiet zu bezeichnenden alten Ortslage. Außerdem entspricht es dem städtebaulichen Gesamtkonzept für Otze, einen möglichst großen Teil als Dorfgebiet zu erhalten.

Nicht ganz so eindeutig ist die Situation für den Teilbereich an der Westseite des Celler Wegs. Dort befindet sich zwar mit den Baulichkeiten einer ehemaligen Hofstelle noch ein Überbleibsel einer landwirtschaftlichen Nutzung; doch ist die Tendenz zur Wohnnutzung dort noch ausgeprägter. Dennoch ist es allerdings keineswegs so, daß bezüglich dieses Bereichs von einem typischen "Allgemeinen Wohngebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung gesprochen werden kann. Diese Darstellung war bisher im Flächennutzungsplan enthalten. Aufgrund seiner gegenwärtigen Prägung entspricht der Bereich eher einem "ländlichen Wohnbereich" und damit bestenfalls einem "Kleinsiedlungsgebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Auch die Festsetzung als "Kleinsiedlungsgebiet" würde jedoch eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bedeuten. In Allgemeinen Wohngebieten und in Kleinsiedlungsgebieten ist - um nur ein Beispiel zu nennen - keine Pferdehaltung zulässig. Diese Nutzung mag zwar nicht unbedingt als notwendig erscheinen, andererseits ist aber auch nicht erkennbar, warum selbst in diesem dörflichen Bereich bei durchweg großen Grundstücken und in einer unmittelbaren Lage am Ortsrand - bzw. später an einem Reitgelände - eine solche Nutzung ausgeschlossen sein muß.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" oder "Kleinsiedlungsgebiet" würde damit die künftigen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber den bisher zulässigen einschränken. Andererseits könnte eine Festsetzung als eine dieser Gebietsarten natürlich auch insofern vorteilhaft für die Bewohner dieses Bereichs sein, da dann innerhalb dieses Gebiets ein größerer Schutz vor störenden Nutzungen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken bestände.

Unter Würdigung aller Gesichtspunkte erscheint es am angemessensten, auch diesen Bereich noch als Dorfgebiet festzusetzen.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Im gesamten Dorfgebiet gilt die offene Bauweise, um auch weiterhin eine aufgelockerte Bebauung beizubehalten.

Für die Grundstücke am Celler Weg wurde als Zahl der Vollgeschosse entsprechend der dort gegenwärtig vorhandenen Bebauung "1" festgesetzt. Außerdem ist dort 0,15 als Grundflächenzahl und 0,2 als Geschosßflächenzahl vorgesehen. Aufgrund der sehr großen Grundstücke (durchschnittlich ca. 1.900 qm) ist auch bei diesen Werten noch genügend Spielraum für bauliche Erweiterungen gegeben. Die überbaubaren Flächen sind in einer straßenbegleitenden Zone von 20 m Tiefe längs des Celler Wegs angeordnet, um eine Konzentration der Bebauung auf dem vorderen Grundstücksbereich zu erreichen.

Für den restlichen Teil des Dorfgebiets wurde hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse "2" als Höchstgrenze festgesetzt. Dies ist zweckmäßig, da sich dort bereits teilweise eine zweigeschossige Bebauung befindet.

Die Grundflächenzahl ist hier einheitlich mit 0,3 vorgesehen, während bei der Geschosßflächenzahl noch eine geringfügige Differenzierung erfolgen soll. So ist für das Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebs 0,4 vorgesehen und für den übrigen Bereich an der Worthstraße und dem Eckbereich Freiengericht 0,5. Der etwas kleinere Wert für den landwirtschaftlichen Betrieb erscheint aufgrund des großen Grundstücks und den insofern noch reichlich vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten ausreichend.

6. Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilds

Im Bereich des Bebauungsplangebiets gibt es verschiedene Bäume, die aufgrund ihrer Größe und Erscheinung das gegenwärtige Ortsbild wesentlich mit bestimmen. Da es sich dabei zum großen Teil um Bäume handelt, die aufgrund ihrer Größe und Entwicklung durch etwaige Neuanpflanzungen auch mittelfristig nicht gleichwertig ersetzt werden könnten, wurde im Bebauungsplan eine Unterstellung der wichtigsten Bäume vorgenommen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bundesbaugesetz -BBauG- ist es u.a. möglich, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen im Bebauungsplan festzusetzen. Eine solche Maßnahme hat zur Folge, daß die Beseitigung oder auch nur die Beeinträchtigung der Lebensbedingungen (z.B. durch zu starkes Ausästen) der von dieser Festsetzung betroffenen Bäume als Ordnungswidrigkeit nach § 156 BBauG verfolgt werden kann und ggfls. zu einer Geldbuße von bis zu 20.000,-- DM führt.

Wie bei allen anderen Festsetzungen eines Bebauungsplanes muß natürlich auch für die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen ein städtebauliches Erfordernis bestehen. Dies ist hier der Fall, da es sich - wie bereits oben ausgeführt - um Bäume von ortsbildprägender Bedeutung handelt.

Die infrage kommenden Bäume wurden daher eingemessen und lagemäßig exakt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es handelt sich dabei um eine Kastanie, eine Linde und 3 Eichen entsprechend der nachstehenden Aufstellung.

Verzeichnis der zu erhaltendne Bäume:

Lfd. Nr.	Baumart	Umfang (z.Zeitpunkt der Planaufstellung)	Standort	Flurstück
1	Kastanie	2,55 m	Worthstraße (Freiengericht 24)	141/9
2	Linde	2,05 m	Celler Weg 16	537/144
3	Eiche	2,15 m	Freiengericht 28	142/1
4	Eiche	3,25 m	Freiengericht 28 (rückwärt.Hofffläche)	142/1
5	Eiche	2,25 m	Freiengericht 28 (rückwärt.Hofffläche)	142/1

(Alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Flur 8 der Gemarkung Otze).

Die Bäume 1 - 3 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Straßenraum, so daß durch ihre Erhaltung die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht über Gebühr beeinträchtigt wird. Die Bäume 4 und 5 befinden sich dagegen im hinteren Hofbereich des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Freiengericht Nr. 28. Die im dortigen Bereich zunächst vorgesehenen überbaubaren Flächen mußten aufgrund ihrer grundsätzlichen Unvereinbarkeit mit den zu erhaltenden Bäumen in einen Umkreis mit jeweils 7 m Radius um die Stammmittelpunkte herum ausgespart werden. Nach weiteren kleineren Korrekturen an den überbaubaren Flächen dieses Bereichs, bleibt jedoch dennoch eine angemessene Nutzung der hinteren Hofffläche möglich, so daß auch hier von keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann. Mit etwa 50 m Entfernung zum Standort der geplanten Reithalle wurde diesen Bäumen auch bereits

Bedeutung für die Eingrünung der Halle beigemessen.

Da es sich bei Bäumen um Pflanzen handelt, die durch Wachstum und Alterung ständigen Änderungen unterliegen und es natürlich auch eine biologisch bedingte Grenze gibt, über die hinaus ein Baum auch durch besondere Pflegemaßnahmen nicht mehr erhalten werden kann, muß in der Festsetzung zur Erhaltung der Bäume natürlich auch geregelt werden, inwieweit ein Zurückschneiden oder in Ausnahmefällen eine Beseitigung eines der festgesetzten Bäume zulässig ist, damit im Bedarfsfall deswegen nicht jedesmal der Bebauungsplan geändert werden muß.

Insofern wurde die nachstehende Formulierung als zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen:

"Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde (Stadt Burgdorf) gemäß § 31 Abs.1 BBauG zulassen, wenn

- a) der Baum biologisch abgängig ist,
- b) um notwendige Grundstückszu- und Abfahrten zu ermöglichen und
- c) um die Verkehrssicherheit zu verbessern.

In den Fällen von a) bis c) sind an geeigneten Stellen angemessene Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Unabhängig von den im Einzelfall genehmigungsfähigen Ausnahmen, sind alle Maßnahmen einer gebräuchlichen gärtnerischen Pflege zulässig. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind vor deren Durchführung jedoch mit der Stadt Burgdorf abzustimmen."

Durch die textliche Festsetzung ist eine sachgerechte Handhabung des Baumschutzes möglich.

Neben der Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen und den Pflanzstreifen an den Längsseiten der Reitanlage, wurden als Ausgleich für die Belastung des Orts- und Landschaftsbilds durch die vorgesehene großvolumige Reithalle längs der Westseite der Reitanlage - zusätzlich noch 8 neu anzupflanzende großkronige heimische Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bundesbaugesetz festgesetzt. Auch an der Nordseite der Reitanlage sind weitere 4 neu anzupflanzende Bäume festgesetzt worden. Da die Festsetzung einer konkreten Baumart ohne ein zwingendes Erfordernis unzulässig ist, mußte die nachstehende textliche Festsetzung in der abstrakten Form einer Rechtsnorm formuliert werden.

Textliche Festsetzung:

"Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG anzupflanzenden Bäumen, sind großkronige heimische Laubbäume zu verwenden."

Als Beispiel für akzeptable Baumarten wären z.B. Kastanie, Eiche oder Linde zu nennen.

Die mit jeweils 6 m Grenzabstand festgesetzten Bäume gewähren angesichts der angrenzenden Außenbereichsflächen auch langfristig die einzuhaltenen Abstände bzw. wären später anderenfalls zurückzuschneiden.

Zu der überbaubaren Fläche für die Reithalle haben sie einen Abstand von 5 m, so daß sich zur Reithalle später ein Mindestabstand von 5 m ergibt, der aufgrund des durch die überbaubaren Flächen vorhandenen Spielraums (die Planung des Vereins geht natürlich im Vergleich zur Größe der überbaubaren Fläche von einer wesentlich kleineren Halle aus) durch Verschieben des Standorts für die Reithalle noch vergrößert werden kann.

7. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche ca. 45.000 qm = 4,50 ha = 100 %

Private Grünfläche - Reitplatz/Reithalle ca. 18.200 qm = 1,82 ha = 40,5 %

Dorfgebiet ca. 13.600 qm = 1,36 ha = 30,2 %

Allgemeines Wohngebiet ca. 13.200 qm = 1,32 ha = 29,3 %

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern ca. 2.750 qm = 0,27 ha = 6,1 %

8. Belange von Natur und Landschaft

Zu den bereits bebauten Bereichen, die den größten Teil des Plangebiets ausmachen, ergeben sich aus der Sicht der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine besonderen Anmerkungen.

Auch im Bereich der Grünfläche - Reitplatz/Reithalle, gibt es keine Biotope, deren Schutz geboten sein könnte. Es handelt sich hierbei gegenwärtig um eine Weidefläche.

Durch die vorgesehenen Pflanzstreifen ist eine Belebung des Landschaftsbildes zu erwarten. Außerdem können die Pflanzstreifen insbesondere dann zu einem interessanten Lebensraum für bestimmte Tierarten werden, wenn verschiedene Laubholzarten zum Einsatz kommen. Auch die Reithalle wird durch den Pflanzstreifen und die neu zu pflanzenden großkronigen Laubbäume eingegrünt.

Da die Unterschutzstellung bzw. Neuanpflanzung von Bäumen neben dem in Bebauungsplänen meist stärker gewichteten Gesichtspunkt der Bedeutung von Bäumen für das Orts- und Landschaftsbild natürlich auch eine naturschützerische Komponente hat, kann an dieser Stelle auch noch einmal zusätzlich auf Kapitel 6 verwiesen werden.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die bestehenden und ausgebauten Straßen Worthstraße, Freiengericht und Celler Weg erschlossen. An der bestehenden Erschließung ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts. Die verkehrliche Anbindung der Grünfläche - Reitplatz/ Reithalle erfolgt - wie bereits im Kapitel 4 ausgeführt - über die Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebes an die Straße Freiengericht. Allenfalls in Ausnahmesituationen - wie etwa bei der Durchführung eines Reitturniers - ist eine Zuwegung zu der nördlichen Stellplatzfläche auch über den Celler Weg und dem an der Nordgrenze des Plangebiets verlaufenden Feldweg in Betracht zu ziehen. Diesbezüglich ist jedoch kaum mit einer größeren Häufigkeit als ein- bis höchstens zweimal pro Jahr zu rechnen (s. auch Stellungnahme des Amtes für Agrarstruktur und die dazu getätigten Ausführungen in Kapitel 15 der Begründung).

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Eltversorgung erfolgt durch die Hastra, Betriebsstelle Engensen und die Versorgung mit Trinkwasser durch den Wasserverband Nordhannover.

Außerdem ist ein Anschluß des Reitgeländes an die Kanalisation erforderlich. Je ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal ist im Bereich des Celler Wegs vorhanden.

11. Infrastrukturmaßnahmen

Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen werden nicht erforderlich.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind weder für den bereits bebauten Bereich, noch für die Realisierung der noch herzustellenden Reitanlage erforderlich. Die Fläche des Reitgeländes ist im Besitz eines einzigen Eigentümers und zwischen diesem Eigentümer und dem Reitverein besteht Einigkeit über Art und Umfang der Nutzung.

13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

Die Erschließungsanlagen sind gebrauchsfähig ausgebaut. Weitere Kosten entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht.

14. Finanzierung

Soweit es dennoch erforderlich werden sollte, können Finanzierungsmittel in dem jeweiligen Haushaltsplan eingestellt werden.

Möglicherweise doch entstehende Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach ihr verteilt. Von den Erschließungskosten hätte die Stadt Burgdorf 10 % zu tragen.

15. Verfahren

15.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden keinerlei Änderungswünsche vorgetragen.

15.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Das Gewerbeaufsichtsamt teilte mit, daß gegen die Festsetzung des Dorfgebiets keine Bedenken beständen. Die westlich des Reitgeländes gelegene Fläche sollte dagegen aus Immissionsschutzgründen nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen werden.

Ausführungen zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes:

Die vom Gewerbeaufsichtsamt gegebene Anregung hinsichtlich der Fläche westlich des Reitgeländes spricht eine Konsequenz der Festsetzung der Reitanlage an. Eine Bebauung der westlich angrenzenden Fläche ist zwar z.Z. nicht vorgesehen und im Flächennutzungsplan ist der Bereich auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, doch ist es durchaus richtig und erforderlich, bei gegenwärtigen Planungen bereits Auswirkungen auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu bedenken. Da die Anregung jedoch im Grunde genommen zweckmäßiger in der parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu behandeln ist, weil sie erst in der Zukunft Bedeutung erlangt und auch nur dann, wenn unmittelbar an der Westseite der Reitanlage eine Wohnbebauung vorgesehen werden sollte, wurde sie auch dort mit in die Auswertung der Ergebnisse des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der 4. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen. Die Reitanlage wird bei späteren Planungen in gebotener Weise zu berücksichtigen sein.

Die Berücksichtigung der vom Gewerbeaufsichtsamt im Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Empfehlung, auf eine Verdichtung der Wohnbebauung in der Umgebung der Reitanlage zu verzichten, wird bereits in den entsprechenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erkennbar.

Amt für Agrarstruktur Hannover

Vom Afa wurde vorgetragen, daß die für die Reitanlage vorgesehene Fläche aus dortiger Sicht für die Nutzung geeignet ist. Darüberhinaus gab das Afa noch die nachstehenden Anregungen:

Als Zuwegung zu der im nördlichen Planbereich gelegenen Stellplatzfläche sei der außerhalb des Plangebiets verlaufende Feldweg vorgesehen. Dieser sei jedoch im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Otze-Ramlingen als Privatweg ausgewiesen, so daß die Nutzung dieses Weges als Zufahrt nur möglich sei, wenn mit der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Otze-Ramlingen und dem Realverband Otze als zukünftigen Eigentümer ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wird. Die an der Westseite der Reitanlage vorgesehene Anpflanzung sollte mindestens als dreireihige Pflanzung ausgeführt werden und zur Anpassung an das in diesem Gemarkungsteil Otzes durch die im Rahmen der Flurbereinigung erstellten Windschutzpflanzungen entstandene Landschaftsbild nach dem gleichen Pflanzschema erfolgen. Darüberhinaus sollte auch an der nördlichen Abgrenzung der Reitanlage eine Anpflanzung oder zumindest eine Baumreihe erstellt werden. Die Anpflanzungen an der Nord- und Westseite sollten so erstellt werden, daß die erste Pflanzreihe einen Mindestabstand von 1,5 m vor der Grundstücksgrenze hat.

Ausführungen zur Stellungnahme des Amtes für Agrarstruktur:

Die Zuwegung zu der zusätzlichen Stellplatzfläche im nördlichen Bereich der Reitanlage über den außerhalb des Bebauungsplangebiets verlaufenden Feldweg ist nicht Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern ausschließlich als zusätzliche Möglichkeit für Ausnahmesituationen, die vielleicht einmal pro Jahr oder seltener eintreten, erwähnt worden. Eine fehlende Möglichkeit zur zusätzlichen Erschließung der Stellplatzfläche im Nordteil über den dort vorhandenen Feldweg, würde im übrigen die Funktionsfähigkeit des Plankonzepts unberührt lassen, da dann im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Reitanlage eine Zuwegungsmöglichkeit innerhalb des Geländes der Reitanlage selbst gefordert werden müßte. Eine Festsetzung des Feldwegs als öffentliche Verkehrsfläche ist angesichts der voraussichtlich für die Zwecke der Reitanlage sehr seltenen Benutzung nicht zu rechtfertigen.

Dennoch würde natürlich bei größeren Veranstaltungen die zusätzliche Benutzung des Feldweges die einfachste und beste Lösung darstellen. Die vom Afa genannte Lösung im Wege einer vertraglichen Vereinbarung, die Benutzung des Feldweges zu regeln, ist sachgerecht und pragmatisch. Da es keine zwingenden städtebaulichen Gründe für eine der beiden Lösungen gibt, kann es dem späteren Betreiber der Reitanlage überlassen bleiben, eine entsprechende vertragliche Regelung zu treffen. Kann eine solche Vereinbarung bis zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Reitanlage nicht vorgelegt werden, wird auf die Freihaltung einer Zuwegungsmöglichkeit innerhalb der Reitanlage selbst bestanden werden müssen.

Das Ziel der Anregung hinsichtlich der Pflanzdichte war bereits durch den Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausreichend erfüllt. Die zwingende Festsetzung einer bestimmten, wiederkehrenden Pflanzenkombination ließ sich jedoch selbst im vorliegenden Fall nicht rechtfertigen, da auch geringfügig abweichende Pflanzzusammenstellungen unter den vom Afa angeführten Gesichtspunkten akzeptabel wären. Eine vom Grundsatz aufs gleiche hinauslaufende Absicht war im übrigen bereits in Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 3 - in der zwangsläufig abstrakteren Form einer Rechtsform - enthalten. Die Stellungnahme des Afa's war jedoch Anlaß, den dort verwendeten Begriff "heimische Gewächse" entsprechend den Erwartungen an die Art der Bepflanzung in "heimische Laubgehölze" zu konkretisieren.

Angesichts des großen Abstands der Reithalle von der Nordgrenze (mindestens 150 m) erscheint die angeregte Anpflanzung an der Nordgrenze zwar durchaus wünschenswert, aber nicht im gleichen Maße erforderlich wie die übrigen Pflanzstreifen, zumal diese neben dem landschaftsästhetischen Aspekt auch vorrangig Schutzfunktionen haben. Daß auf der Nordgrenze (bzw. im angemessenen Abstand) dennoch 4 großkronige Laubbäume festgesetzt wurden, ist unter dem Gesichtspunkt der Erzielung eines angemessenen Landschaftsbilds erfolgt. In einer weitgehend durch gleichartige Pflanzstreifen gekennzeichneten Kulturlandschaft scheint die Schaffung eines Blickpunkts in Form von landschaftsgerechten und von der Größe und Erscheinung her dominanter Bäume für das Landschaftsbild die bessere Lösung zu sein.

Rechtsgrundlage für die Bemessung des Grenzabstands für Bäume und Sträucher, bildet in Niedersachsen das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz. Dort ist u.a. auch das in früheren Zeit übliche Schwengerecht aufgenommen worden, welches bestimmt, daß Einfriedigungen oder Bepflanzungen 0,6 m von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zurückbleiben müssen, falls der Nachbar dies verlangt und beide Grundstücke außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind.

Darüberhinaus enthält es in § 50 eine Tabelle mit Pflanzengrößen und einem in Abhängigkeit davon einzuhaltenden Mindestabstand sowie in § 52 u.a. die Regelung, daß gegenüber dem Außenbereich im Sinne des § 19 Abs.2 Bundesbaugesetz für alle Anpflanzungen über 3 m Höhe ein Grenzabstand von 1,25 m genügt.

Im Bebauungsplanentwurf war aus Zweckmäßigkeitserwägungen sowohl an der Westseite der Reitanlage als auch an dessen Ostseite, jeweils ein Grenzabstand der Pflanzfläche von 1 m vorgesehen, der insofern der Anregung des Afa's (1,5 m Mindestabstand der ersten Pflanzreihe von der Grenze) bei Zugrundelegung des vom Afa verwendeten Pflanzschemas entsprach. Dennoch wurde der Abstand zwischen der Westgrenze und der im

Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche auf 1,5 m vergrößert, da in diesem Bereich nur eine 3 m breite Pflanzfläche festgesetzt ist und im Laufe des Wachstums ohnehin auch eine seitliche Ausdehnung zu erwarten ist, die durch den größeren Abstand berücksichtigt werden soll. Auf der Ostseite erschien dies nicht erforderlich. Dort muß der Bewuchs gegebenenfalls im Laufe der Jahre etwas zurückgeschnitten werden.

Die vier an der Nordseite festgesetzten neu anzupflanzenden Einzelbäume wurden in 6 m Entfernung von der Grenze festgesetzt. In diesem Abstand beeinträchtigten sie einerseits nicht über Gebühr die Nutzbarkeit der hinteren Stellplatzfläche und halten andererseits ausreichend Grenzabstand.

Wasserwirtschaftsamt Hildesheim

Unter Hinweis darauf, daß Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten sind, bat das Wasserwirtschaftsamt um eine diesbezügliche Überprüfung und um entsprechende Aussagen in der Begründung.

Ausführungen zu der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes:

Nach hiesigen Erkenntnissen gibt es im fraglichen Bereich keine Altablagerungen.

Zweckverband Großraum Hannover

Vom Zweckverband wurde angeregt, auch im Norden der Reitanlage eine Anpflanzung festzusetzen, um die Stellplatzfläche gegenüber dem angrenzenden Freiraum einzugrünen. Außerdem sollte der Bebauungsplan zur Einpassung der Reithalle um eine Baugestaltungssatzung ergänzt werden.

Ausführungen zur Stellungnahme des Zweckverbands Großraum Hannover:

Hinsichtlich des angeregten Pflanzstreifens an der Nordseite ist auf die Ausführungen zur entsprechenden Anregung des Afa's zu verweisen, wobei allerdings angesichts der vom Zweckverband angeführten Begründung ergänzend zu erläutern ist, daß eine regelmäßige Benutzung der nördlichen Stellplatzfläche in Anbetracht der anderen günstiger liegenden Stellplatzfläche nicht zu erwarten ist.

Der Ansatz des Zweckverbands bezüglich der Gestaltungssatzung ist berechtigt, da sich ein derartig großvolumiges und wenig strukturiertes Bauvorhaben wie eine Reithalle, nur schwer in das gewachsene Erscheinungsbild eines Dorfes einpassen läßt. Es war insofern auch bereits von vornherein mit dem Reitverein darüber gesprochen worden, daß bestimmte Mindestanforderungen unumgänglich sind. Da es sich allerdings lediglich um ein einzelnes Bauvorhaben handelt, dessen Gestaltung zu regeln war und zudem der Bauherr bereits bekannt war, erschien es entbehrlich, die Gestaltung über eine förmliche Baugestaltungssatzung zu regeln. Stattdessen soll eine einvernehmliche Lösung vereinbart werden.

Landkreis Hannover

Vom Landkreis wurde angeregt, auch an der Nordseite des Plangebiets eine mindestens dreireihige Abpflanzung festzusetzen, um die Stellplatzfläche und das Reitgelände gegen die freie Landschaft einzugrünen. Außerdem teilt er mit, daß im Luftbild innerhalb des Plan-

gebiets mehrere großkronige Bäume zu erkennen sind und bat zu prüfen, ob eine Festsetzung dieser Bäume als zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bundesbaugesetz gerechtfertigt ist.

Ausführungen zu der Stellungnahme des Landkreises Hannover:

Hinsichtlich des Pflanzstreifens an der Nordseite ist auf die Ausführungen zu den entsprechenden Anregungen des Afa's und des Zweckverbands Großraum Hannover zu verweisen.

Eine Überprüfung des vorhandenen Baumbestandes führte zu der Festsetzung von fünf Bäumen als zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Bundesbaugesetz (s. auch Kapitel 6).

15.3 Öffentliche Auslegung:

Seitens der Bürger wurden keinerlei Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Von den Trägern öffentlicher Belange liegen mit Ausnahme von zwei Anregungen mit gleicher Zielsetzung ebenfalls keine Bedenken oder weitere Anregungen vor.

Die zwei genannten Anregungen stammen vom Amt für Agrarstruktur und von der Landwirtschaftskammer Hannover -Landbauaußenstelle-. Sie haben die Zielsetzung, daß die textliche Festsetzung Nr. 5 um eine zusätzliche Ausnahmemöglichkeit ergänzt werden soll, wonach auch im Falle unabdingbarer baulicher Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben die Gewährung einer Ausnahme von der Erhaltungspflicht bestimmter Bäume möglich sein soll, wenn diese Maßnahmen an anderer Stelle des Hofes nicht durchführbar sind.

Ausführungen zu den Anregungen:

Prinzipiell wäre eine Regelung der angeregten Art durchführbar, zumal die Einräumung einer reinen Ausnahmemöglichkeit noch nicht besagt, daß nach entsprechender Prüfung eines späteren Antrags auch tatsächlich eine Ausnahme gewährt wird. Im Falle dieses Bebauungsplanes war eine derartige Regelung jedoch nicht erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es nur eine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in enger Abstimmung mit dem betroffenen Betriebsleiter und es konnten so alle jetzigen und absehbaren Bedürfnisse des Betriebs durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen berücksichtigt werden. Auch gegen die Unterschutzstellung der Bäume bestanden keinerlei Einwände, zumal als Ausgleich dafür - wie bereits im Kapitel 6 erwähnt - eine Ausdehnung der überbaubaren Flächen im hinteren Hofbereich erfolgte, so daß die baulichen Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem ersten Entwurf - der die Zustimmung beider Institutionen gefunden hatte - durch die im weiteren Verfahren hinzugekommene Erhaltungspflicht des vorhandenen wertvollen Baumbestands nicht eingeschränkt werden brauchten.

Auch nach Kenntnis der vorliegenden Anregungen hielt der betroffene Betriebsleiter eine dahingehende Regelung nicht für erforderlich. Für die angeregte Regelung fehlte es insofern an einem ausreichenden Grund, so daß eine Zurückweisung der Anregung erfolgte.

Burgdorf, den 18.12.1986

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung i.d.F. vom 22.07.1986 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 22.07.1986 gemäß § 2 a Absatz 6 Bundesbaugesetz in der Zeit vom 10. November 1986 bis zum 12. Dezember 1986 öffentlich aus.

Burgdorf, den 18.12.1986

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.02.1987 als Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

Burgdorf, den 12.02.1987

gez. Ziemba

(Siegel)

gez. Bindseil

Bürgermeister

Stadtdirektor