



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Pfadfinderlager", Nr. 6 - 2

Inhaltsübersicht:

1. Lage des Bebauungsplangebietes
2. Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Natur und Landschaft
9. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen
10. Kosten und Finanzierung
11. Verfahren
 - a) Vorverfahren
 - b) öffentliche Auslegung
12. Verfahrensvermerke
13. Städtebauliche Ideenskizze

1. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Sorgensen. Es handelt sich um die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 63/13 = Eckbereich, der eingefasst ist von der Bebauung am Pirolweg, vom Dachtmisser Weg und von dem nach Sorgensen führenden Feldweg (Flurstück 113).

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 8000 m². Eine ehemalige Kiesgrube, deren nördlicher Teil einem Gewerbegebiet als Lagerplatz dient und deren südlicher Teil sich zu einem Biotop entwickelt hat, schließt sich weiter östlich an.

Die kaum gärtnerisch gestalteten Außenbereichsgrundstücke am Pirolweg mit insgesamt 9 Wohnhäusern und entsprechenden Nebenanlagen liegen im Westen. Im Norden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Die Landschaft geht im Süden nach einem Waldsaum in Weide- und Ackerflächen über. Die Flächen südlich des Dachtmisser Weges sind Teil des Landschaftsschutzgebietes "Burgdorfer Holz - untere Aue" (LSG-H 16).

2. Planungserfordernis

Der Ortsring der Christlichen Pfadfinderschaft 1921 wurde im Frühjahr 1980 in der Ev.-luth. Kirchengemeinde gegründet. Die Pfadfinderarbeit ist Teil der Jugendarbeit der dortigen Kirchengemeinde.

Z.Zt. sind die Pfadfinder im kirchlichen Weststadtzentrum untergebracht; insgesamt handelt es sich um gut 150 Jugendliche.

Die Jugendarbeit wird in Gruppen von jeweils bis max. 15 Personen, an 3 bis 4 Tagen pro Woche zwischen 15.00 Uhr und 20.00 Uhr durchgeführt.

Da sich die Jugendlichen überwiegend in einem Alter befinden, in dem sie ohnehin noch kein motorisiertes Fahrzeug lenken dürfen, kommen sie zu den Gruppenstunden hauptsächlich per Fahrrad. Der Einsatz motorisierter Fahrzeuge entspricht zudem nicht den Zielen der Pfadfinderarbeit.

Wegen der zahlenmäßigen Größe der Pfadfinderschaft und der im kirchlichen Weststadtzentrum nicht ausreichenden Räumlichkeiten, sucht die Kirchengemeinde seit langem für die Pfadfinder ein Gelände, auf dem ein Pfadfinderheim mit entsprechenden Nebenanlagen errichtet und das von den Jugendlichen mit dem Fahrrad erreicht werden kann.

Die bisher dafür ins Gespräch gebrachten Standorte eigneten sich für eine solche Anlage nicht.

Wunsch der Kirchengemeinde war es dann, die Pfadfinder auf dem kircheneigenen Grundstück am Dachtmisser Weg unterzubringen, auf das sich die vorliegende Planung bezieht.

Dieses Grundstück ist in der Vergangenheit durch mehrere Außenbereichsbauten zerschnitten worden. Einige dieser Außenbereichsbauten stehen am Pirolweg. Mit der Ansiedlung der Pfadfinder östlich davon, wird die Restackerfläche einen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung guten Zuschnitt erhalten.

Das Plangebiet kann mit dem Fahrrad mühelos über nicht stark befahrene Straßen und Wege erreicht werden.

Da die angestrebte Nutzung nicht ohne weiteres in den herkömmlichen Baugebieten genehmigt werden kann, wurden zuvor auch andere Außenbereichsstandorte geprüft. Eine Ansiedlung am Sorgenser Grundweg scheiterte letztlich daran, daß dieses Gebiet als potentiell Wohngebiet anzusehen ist.

3. Städtebauliches Konzept

Die Splittersiedlung Pirolweg wurde in die Planung nicht miteinbezogen, weil deren Bestand rechtlich gesichert (Bestandsschutz) und eine Erweiterung dieser Siedlung nicht vorgesehen ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wäre allein wegen der Bestockung der vorgesehenen großen Pflanzflächen nicht erforderlich. Der Planungsbedarf ergab sich aber aus dem Wunsch der Kirchengemeinde, ein Vereinsgelände für die Pfadfinder an dieser Stelle zu sichern.

Das Plangebiet wurde als Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung festgelegt, weil die geplanten Nutzungen nicht einem der in den §§ 2 - 10 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Baugebiete zugeordnet werden konnten.

Die zulässige Nutzung für dieses Plangebiet ergibt sich aus dem Zulässigkeitskatalog der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Wegen der Nähe zur Splittersiedlung und zum Außenbereich wurden innerhalb einer großen überbaubaren Fläche, die max. überbaubare Grundfläche bzw. Geschoßfläche auf 350 m² begrenzt und festgesetzt, daß in den Randbereichen des Plangebietes über 5000 m² mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden müssen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt direkt über den Dachtmisser Weg. Der Zugang zum Grundstück wurde durch die Unterbrechung der Pflanzfläche bestimmt.

Das Gelände soll in Abschnitten mit den erforderlichen Hochbauten bebaut und die Außenfreiflächen für die angestrebte Nutzung bedarfsgerecht gestaltet werden.

Da auch der Zuspruch zu den kirchlichen Jugendorganisationen - hier der Christlichen Pfadfinder - Schwankungen unterworfen sein wird, ist seitens der Pfadfinder beabsichtigt, die baulichen Anlagen hauptsächlich aus Holzelementen zu errichten, damit diese, falls sie nicht mehr benötigt werden oder durch Zeitablauf abgängig geworden sind, ohne großen Aufwand abgebaut werden können.

Das Plangebiet wird von 2 Richtfunktrassen der Bundespost - Telekom - überquert. Beeinträchtigungen des Richtfunks sind durch die Bauvorhaben der Pfadfinder nicht zu erwarten. Auf Bauhöhenbegrenzungen wurde trotzdem nicht verzichtet.

Die Splittersiedlung am Pirolweg als auch das Pfadfindergelände werden durch die Pflanzfläche gleichzeitig miteinander verbunden als auch - was die eigentlichen Nutzungen betrifft - auf Distanz gehalten, so daß objektiv von keinen gegenseitigen Unverträglichkeiten auszugehen ist.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei als Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit ordnungsgemäß aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser:	Wasserbeschaffungsverband Nord-Hannover
Abwasser:	Stadt Burgdorf (Schmutzwasser)
Strom:	Hastra/Sehnde
Abfall:	Landkreis Hannover

6. Altlasten

Das Plangebiet gehört nicht zu den registrierten Verdachtsflächen. Es besteht darüber hinaus auch keine Veranlassung zu entsprechenden Untersuchungen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Da die Fläche im Eigentum der Kirche bleibt, sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8. Natur und Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche eines intensiv bewirtschafteten Ackers.

Hochwertige Biotope oder schützenswerter Bewuchs sind deshalb im Plangebiet auch nicht vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Auf dem östlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg (Flurstück 113) befindet sich eine Wildrosenhecke. Der Feldweg gehört nicht zum Plangebiet. Auf die Wildrosenhecke muß aber bei der Bepflanzung des Plangebietes Rücksicht genommen werden.

Die Versiegelung des Bodens wird gering und der Eingriff in die Natur nicht ausgleichsbedürftig sein. Im übrigen enthält der Bebauungsplan umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern. Welche Bäume/Sträucher als ökologisch wertvoll, heimisch und standortgerecht angesehen werden, kann bei der zuständigen Fachabteilung der Stadtverwaltung nachgefragt werden.

Alle Pflanzflächen sind unter Beachtung des Nachbarrechts so zu bepflanzen, daß ein dichter Bewuchs entsteht.

Das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser soll dort versickern.

Angesichts der umfangreichen Pflanzflächen und der künftig mit Fortfall der landwirtschaftlichen Nutzung entfallenden Boden- und Grundwasserbelastungen durch Düngung und Pestizide ist die Bilanz dieser Planung aus der Sicht des funktionalen Naturschutzes zweifellos positiv.

Durch die Bepflanzung werden darüber hinaus die im Mittelteil des Gebietes entstehenden baulichen Anlagen sowie die Ostseite der Bebauung am Pirolweg wirksam eingegrünt, so daß auch die Belange des Landschaftsbildes und des optischen Naturschutzes nicht beeinträchtigt, sondern auf dem Altbestand bezogen, verbessert werden.

Neben den positiven Aspekten dieser Planung bleibt natürlich dennoch zu vermerken, daß durch eine Nutzung der vorliegenden Art eine gewisse Unruhe in den Außenbereich getragen wird. Dies trifft jedoch auch für die im Außenbereich eindeutig artfremden Nutzungen in der Nachbarschaft zu (Wohnhäuser am Pirolweg und Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes weiter nordöstlich), so daß von dieser Planung einerseits kein völlig unberührter Bereich betroffen wird und andererseits ein Pfadfinderlager weit eher als außenbereichsgebunden einzustufen ist, als die vorstehend genannten Nutzungen.

Hinzu kommt, daß sich die Nutzung durch die Pfadfinder im Regelfall auf wenige Stunden des Tages beschränkt und daher auch nicht überbewertet werden sollte.

Zusammenfassend betrachtet erscheint die Planung auch unter dem Aspekt dieses Kapitels berechtigt und vertretbar.

9. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Splittersiedlung Pirolweg ragt spießartig in das Ackerland hinein, so daß die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen nur unter erschwerten Bedingungen bewirtschaftet werden können. Es handelt sich außerdem nur um Boden geringer Qualität bzw. niedriger natürlicher Ertragskraft (Werte der amtlichen Bodenschätzung: S 4 D 23/25).

Durch die Abtrennung des Plangebietes vereinfacht sich die Geometrie der weiterhin landwirtschaftlich zu nutzenden Restfläche, so daß deren Bewirtschaftung nicht zusätzlich erschwert wird. Planungsalternativen, die ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auskommen, bestehen nicht, bzw. betreffen noch höherwertig einzuschät-

zende Flächen. Auch angesichts der relativ geringen Gebietsgröße erscheint die Inanspruchnahme der Fläche gerechtfertigt, zumal die Wahl des Standortes auf einen entsprechenden Vorschlag des Eigentümers beruht.

10. Kosten und Finanzierung

Die Fahrbahn des Dachtmisser Weges ist ausgebaut. Nur die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen noch vom Pirolweg bis zum kirchlichen Grundstück verlängert und höchstens noch eine zusätzliche Straßenlampe vorgesehen werden.

Die Kosten für den Kanal (Schmutzwasser) sind mit etwa 8.000,-- DM bis 10.000,-- DM zu veranschlagen.

Die Kosten für die Kanalisation sind durch Kanalbaubeiträge, bzw. ggf. auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung größtenteils vom Bauherrn zu erbringen.

Eventuell benötigte Haushaltsmittel werden im jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

11. Verfahren

a) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.01.1991 in der Zeit vom 4. Februar bis zum 15. Februar 1991 durchgeführt.

Mehrere Bürger nahmen diesen Verfahrensschritt zum Anlaß, ihre Bedenken gegen den Bebauungsplan aus ihrer Sicht als Nachbarn oder Jagdpächter darzulegen.

Die Bürger glauben, daß sie und die Natur durch die Pfadfinderanlage über die Maßen gestört würden. Die Störungen würden durch den von den Jugendlichen verursachten Lärm, vom Rauch der Lagerfeuer, von den Zu- und Abfahrten und von sonstigen Aktivitäten hervorgerufen. Dadurch würde auch das angrenzende Biotop in Mitleidenschaft gezogen, so daß die dort heimischen Tiere und Vögel das Gelände verlassen würden.

Einige Eigentümer von Außenbereichsanwesen fühlten sich auch ungerecht behandelt, weil ihre Bauwünsche seinerzeit an den Vorschriften des § 35 BauGB gemessen worden seien und die Pfadfinder nun im Gegensatz dazu planmäßig angesiedelt würden. Eine Behauptung lautete, daß die Pfadfinder in einer 'Nacht- und Nebelaktion' angesiedelt werden sollen. Es wurden aber auch Vorschläge unterbreitet, die Pfadfinder innerhalb ausgewiesener Baugebiete oder an anderen Stellen, wie z.B. rechts oder links des Plantagenweges, im Bereich der Kläranlage usw. anzusiedeln.

Ausführungen zu den Stellungnahmen:

Mit jeder Bauleitplanung werden Eingriffe in bestehende Gefüge bzw. Veränderungen vorbereitet. Das gleiche vollzog sich aber auch seinerzeit (ohne Bauleitplanung und somit ohne vergleichbare Bürgerbeteiligung) als z.B. die Splittersiedlung und die anderen in der Nähe des Plangebietes liegenden baulichen Anlagen genehmigt, der Abbau von Sand und Kies gestattet sowie der Verbindungsweg Hülptingsen-Sorgensen als Nebenstraße freigegeben wurde.

Die o.g. Maßnahmen stellten seinerzeit ebenfalls Eingriffe dar, wenngleich sie von den dadurch Begünstigten heute nicht mehr als solche registriert werden.

Mit dieser Planung sollen 8000 m² landwirtschaftliche Fläche eingezogen und davon wiederum 5000 m² mit Laubgehölzen bepflanzt werden. Von den verbleibenden 3000 m² dürfen wiederum nur 350 m² mit baulichen Anlagen bebaut werden.

Die ehrenamtlich organisierte Jugendarbeit soll 3 - 5 mal wöchentlich in der Zeit von 15.00 bis 20.00 Uhr stattfinden. An warmen Tagen auch im Freien. Die durch dieses Handeln ausgehenden Geräusche dürften im Rahmen des Zumutbaren liegen, zumal es keine Sonderrechte für bestehende Vorhaben im Außenbereich im Sinne von Garantien auf unverbaute freie Sicht oder Schutz vor jedweder Störung gibt.

Die Eigentümer von Außenbereichsanwesen wissen, daß sich ihre Bauwünsche nach den Vorschriften des § 35 BauGB ausrichten müssen, wonach es sich vom Grundsatz her bei jeder Bebauung um eine Ausnahme handelt (insbesondere, wenn es sich um nicht außenbereichsgebundene Nutzungen - wie etwa Wohnnutzungen - handelt). Insofern läßt sich keine ungerechte Behandlung feststellen, wenn eine Pfadfinderanlage, die in Baugebieten weder üblich noch sinnvoll ist, im Außenbereich mittels eines Bebauungsplanes zulässig werden soll.

Der Vorwurf einer 'Nacht- und Nebelaktion' verkennet die Art und Weise, in der Bauleitpläne entstehen (= mehrstufiges Verfahren unter wiederholter Beteiligung der Bürger). So enthielt die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung vom 31.01.1991 ausdrücklich die Hinweise, daß sich jedermann über die Planung informieren lassen könne und ggf. die Möglichkeit hat, den Planinhalt durch Wünsche und Anregungen zu beeinflussen.

Nach Würdigung der von den Einwendern vorgeschlagenen Ersatzstandorte ist anzumerken, daß natürlich auch dort eine nachteilige Berührung anderer Belange nicht ausgeschlossen werden kann und somit keineswegs eindeutige Vorteile mit einem Standortwechsel verbunden wären, vorallem aber am vorgesehenen Standort gar kein so großes Konfliktpotential besteht, als daß eine Notwendigkeit zu einem Standortwechsel überhaupt bestände. Die Planung ließ sich deshalb nach Würdigung aller Belange ohne unzumutbare Auswirkungen auf bestehende Nutzungen fortsetzen.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung erfolgte im August und im Dezember 1990.

Grundlage war zuerst ein an der Nordgrenze der gleichen Ackerfläche gelegener Standort, bevor das jetzige Plangebiet gewählt wurde (vornehmlich wegen: -besseren Zuschnitts der verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen, - wesentlich größere Pflanzflächen durch die Auffüllung der Lücke zwischen Feldweg und den Außenbereichsvorhaben am Pirolweg und - Wunsch des Eigentümers und der Pfadfinder).

Die **Kirchengemeinde** und das **Landeskirchenamt Hannover** sprachen sich für den 2. Standort aus.

Der **Landkreis Hannover** wies auf den Landschaftsrahmenplan hin. Dort sei das ehemalige Abbaugelände als Pflege- und Entwicklungsmaßnahme in künftigen Naturschutzgebieten dargestellt. Es sei sicherzustellen, daß dieses Gebiet nicht durch Aktivitäten, die vom Pfadfindergelände ausgehen, beeinträchtigt werde .

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Das Biotop wird durch das Pfadfinderlager weder mechanisch zerstört, noch durch übergroßen Lärm beeinträchtigt. Es ist außerdem eingezäunt und so vor Zutritt gesichert.

c) Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Burgdorf, 11.10.1991

gez. Bindseil

Stadtdirektor

12. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 15.04.1991 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Pfadfinderlager", Nr. 6-2 in der Zeit vom 22.07.1991 bis zum 22.08.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, 11.10.1991

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 11.10.1991 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.12.1991 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 12.12.1991

gez. Ziembra

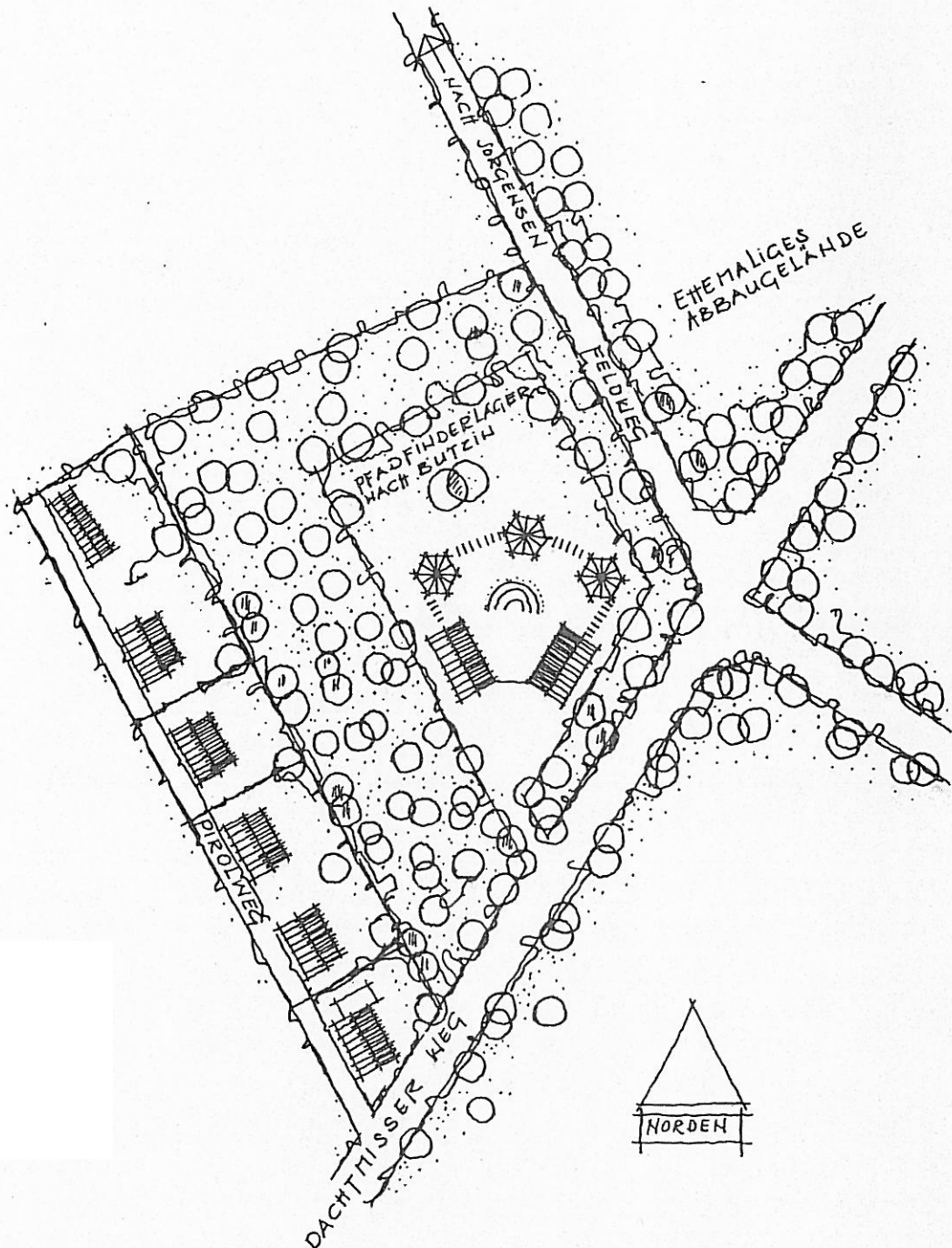
(LS)

gez. Bindseil

Bürgermeister

Stadtdirektor

13. Städtebauliche Ideenskizze



Hinweise

Der Inhalt der städtebaulichen Ideenskizze ist als Anregung zu verstehen; andere Lösungen sind zulässig, wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Stand: 15.04.1991

Maßstab 1 : 1333,3