

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt-Landesvermessung.

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Datum: 01.03.1999/ 22.12.1999



Begründung

zum Bebauungsplan "Lehmkuhlenweg", Nr. 5 - 9

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	1
2. Planungserfordernis	1
3. Bauleitplanerische Ausgangslage	1
4. Städtebauliches Konzept	2
5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	6
6. Emissionen und Immissionen	7
7. Belange von Boden, Natur und Landschaft, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht	10
8. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	18
9. Altlasten	18
10. Ver- und Entsorgung.....	19
11. Bodenordnende Maßnahmen	21
12. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten....	21
13. Finanzierung	22
14. Verfahren.....	22
15. Verfahrensvermerke	29
16. Städtebauliche Skizze.....	30
17. Skizzen zur Bepflanzung	31
18. Quellen	32
Anhang	33

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Otze, zwischen der K 121 (Burgdorfer Straße) im Nordosten und dem Lehmkuhlenweg im Südwesten. Das Gebiet umfaßt in der Flur 8 der Gemarkung Otze das Flurstück 495/83.

Damit ergibt sich folgende Abgrenzung:

- im Nordwesten: vom Lehmkuhlenweg ausgehend, Südostgrenze des Flurstücks 496/84;
- im Nordosten: entlang der Südwestgrenze der K 121, FS 179/4;
- im Südosten: von der K 121 entlang der Nordwestgrenzen der FS 494/83 und 83/3 bis zum Lehmkuhlenweg;
- im Südwesten: entlang der Nordostgrenze des Lehmkuhlenweges FS 185.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11.620 m².

2. Planungserfordernis

Im Gebiet der Stadt Burgdorf besteht eine sehr starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken: Der Liegenschaftsabteilung liegen derzeit über 300 Anfragen vor. Aus diesem dauerhaft hohen Bedarf, der auf die Qualität der Stadt Burgdorf als Wohnstandort ebenso wie auf die günstige Erreichbarkeit der Stadt Hannover zurückgeht, begründet sich unmittelbar das Planungserfordernis für den Bebauungsplan „Lehmkuhlenweg“, der ausschließlich der Befriedigung dieses Nachfragesegments dient.

3. Bauleitplanerische Ausgangslage

a) überörtliche Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 1996

Die Fläche des Plangebietes ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt, auch auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft.

Die nordöstlich angrenzende Burgdorfer Straße K 121 ist Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung.

Landschaftsrahmenplan (LKH 1990)

Nordwestwärts des Plangebiets werden in der Feldmark Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als erforderlich bezeichnet. Weitere spezifische Forderungen werden nicht erhoben.

b) örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der südöstlich angrenzende Baubestand hat die Gebietskennzeichnung als 'Dörfliches Mischgebiet'. Weiter südwestlich im Bereich einer Siedlungserweiterung grenzt 'Allgemeines Wohngebiet' an. Die Trinkwasserleitung Ramlingen der Harzwasserwerke verläuft ca. 2 m entfernt parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Vorhaben im Außenbereich

Weiter westlich am Lehmkuhlenweg besteht ein Bauantrag im baulichen Außenbereich für einen Kuhstall (240 m westlich der Westgrenze des Teilbereichs).

Landschaftsplan (Stadt Burgdorf 1994)

Auf den Biotoptypenbestand wird in Kap. 7 näher eingegangen. Der bestehende Ortsrand wird als landschaftlich eingebunden und durch Grünstrukturen bestimmt bewertet (Blatt 18). Im einzelnen wird die mit Obstbäumen bestandene Wiese südwestlich des Lehmkuhlenweges als positiv prägend eingestuft, während die randständigen Bäume entlang der K 121 am Nordostrand des Bebauungsplangebiets aufgrund der Lückigkeit des Bestandes in der Bewertung des Landschaftsplans nicht befriedigend wirken (Blatt 28.4).

Zwischen K 121 und dem Lehmkuhlenweg ist im westlichen Anschluß an das Einzelgebäude im Außenbereich an der K 121 im Gesamtentwicklungskonzept eine begrünte Wegeverbindung vorgesehen (Blatt 34.1). Nordöstlich, jenseits der K 121, verläuft ein landwirtschaftlicher Nutzweg, dessen Erhalt gewünscht und dessen Aufwertung durch Gehölzpflanzungen im Landschaftsplan vorgesehen ist (jeweils: Blatt 21.4 A und B).

Die zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Ortsstrukturierung führt neben dem Erhalt der Obstwiese südwestlich des Baugebietes, der Ergänzung des Baumbestandes an der K 121 und dem Erhalt/der Aufwertung des Weges nordöstlich der K121 als weitere Maßnahme die Wiederherstellung und Pflege der Obstwiese unmittelbar südöstlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet auf (Blatt 33.4).

Im Entwicklungskonzept (Blatt 34.1) ist zudem eine lineare Ortsrandeingußung zum Bebauungsplangebiet hin vorgesehen.

Die Aussagen des Landschaftsplans haben gutachterlichen Charakter. Sie sind rechtlich nicht unmittelbar verpflichtend, sondern in sachgerechter Abwägung der Belange angemessen in die Planung einzustellen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Zur **Art** der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Als **Maß** der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt (Grundstücksfläche x GRZ = überbaubare Grundstücksfläche). Zur Begrenzung des Grundstücksanteils, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, wird durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um maximal 0,15 überschritten werden darf. Die maximal zulässige Versiegelung eines Grundstücks beträgt somit 0,45 ($0,3 + 0,15 = 0,45$). Dieser Wert entspricht zwar dem Wert, der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bei einer

GRZ von 0,3 generell zulässig ist, doch wird durch die Textliche Festsetzung erreicht, daß weitere Überschreitungen im Sinne von § 19 (4) Satz 2 letzter Halbsatz ausgeschlossen sind und eine echte Begrenzung erfolgt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ortstypisch auf Eins begrenzt. Dachgeschoßausbau ist bei Wahrung der baurechtlichen Eingeschossigkeit zulässig (vgl. § 2 (4) und § 43 (3) NBauO).

Die Beschränkung der **Bauweise** auf offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung im Bestand und berücksichtigt darüber hinaus die vorwiegenden Wünsche der Bauinteressenten.

Die **Baugrenzen** werden mit in der Regel 4 m Abstand zur Außengrenze des Baugebietes gezogen. An der südöstlichen Längsseite erfolgt zur Erhöhung der Flexibilität in der Ausnutzung der Baugrundstücke eine Verminderung auf 3 m, ebenso aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich des Wendehammers. Da auf der Nordwestseite eine 4 m breite Pflanzung vorgesehen ist, die zur Wahrung der Schutzansprüche der außerhalb des Plangebiets in 2 m Abstand entlang der Nordwestgrenze verlaufenden Reinwasserleitung der Harzwasserwerke 1 m Abstand zur Grenze aufweist, und die Grundstückstiefe mit insgesamt ca. 27 m begrenzt ist, wird zwischen Baufenster und Pflanzstreifen nur ein Abstand von 1 m festgesetzt.

4.2 Städtebauliche Werte / Wohndichte

Die wesentlichen städtebaulichen Kennwerte gehen aus nachfolgender Übersicht hervor:

Bruttobauland	ca.	11.620 m ²	=	ca.	1,162 ha	=	100,00 %
Verkehrsflächen	ca.	1.780 m ²	=	ca.	0,178 ha	=	15,32 %
öffentliche Grünfläche	ca.	259 m ²	=	ca.	0,026 ha	=	2,23 %
Fläche für Ver- bzw. Entsorgung	ca.	34 m ²	=	ca.	0,003 ha	=	0,29 %
Nettobauland (darin 1.020 m ² Fläche für Anpflanzungen)	ca.	9.547 m ²	=	ca.	0,955 ha	=	82,16 %

Innerhalb des Bebauungsplangebiets können je nach Grundstückszuschnitt und nach Anteil von Doppelhäusern

ca. 12 bis 15 Wohneinheiten

neu entstehen. Daraus ergeben sich hinsichtlich Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte die nachstehenden Prognosewerte (WE = Wohneinheit; EW = Einwohner):

13	WE x 2,6 EW/WE = 33,8, d. h. ca. 34 EW
34	EW auf 1,16 ha Bruttobauland = 29,3 EW/ha
34	EW auf 0,97 ha Nettobauland = 35,1 EW/ha.

Bei der prognostizierten Bevölkerungsdichte handelt es sich um einen eher niedrigen Wert. Da diese Dichte dem Ortsteil Otze in der Nachbarschaft des Baugebietes gut entspricht und da zudem die nach Naturschutzrecht erforderliche Kompensation für Eingriffe auf den Baugrundstücken auf den Grundstücken sowie im unbefestigten Straßenseitenraum selbst vorzunehmen ist (s.u. Kap. 7), kann die eher niedrige prognostizierte Dichte gerechtfertigt werden.

4.3 Nahversorgung / Infrastrukturausstattung

Im Stadtteil Otze ist eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Die Angebote konzentrieren sich auf die Burgdorfer Straße zwischen Einmündung Freiergericht und Worthstraße in etwa 300 m bis 400 m Distanz zum Bebauungsplangebiet sowie am Freiergericht. Auch Filialen des Bankwesens sind am Ort vorhanden. Ein Standort für Einzelhandel jenseits der K 121, gegenüber dem Bebauungsplangebiet, stand zeitweise in Aussicht. Es erfolgte jedoch keine positive Investitionsentscheidung.

In Otze sind Grundschule und Kindergarten in knapp 1,5 km Entfernung vorhanden (am Heeg, östlich der Bahnlinie). Der Sportverein SV Hertha Otze bietet mit Fußball, Gymnastik, Kinderturnen, Ski, Tanzen, Tennis, Triathlon, Turnen und Volleyball eine breite Palette sportlicher Aktivitäten an, die überwiegend auch am Ort ausgeübt werden können. Eine Außenstelle der Stadtverwaltung befindet sich am Kapellenweg. In ca. 4,5 km Entfernung ist die Burgdorfer Innenstadt zu erreichen, in der alle für ein Mittelzentrum üblichen Güter und Dienstleistungen angeboten werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Planstraße A, die vom Lehmkuhlenweg ausgehend als Stichstraße in das Gebiet führt. Am Kopfende der Stichstraße weitet sich die Planstraße einseitig auf, so daß ein Fahrbahnausbau als Wendehammer möglich wird (vgl. EAE '85, 50).

Der Ausbau der Fahrbahn ist in ca. 4 m Breite vorgesehen. Zusätzlich werden Stellplätze für Längsparkierung, die jeweils hälftig in die Fahrbahn hineinragen, angelegt. Der sich daraus und aus dem Bau von Zufahrten und Zugängen ergebende Versiegelungsanteil wird bei der Berechnung des Eingriffs berücksichtigt (s. u. Kap. 7).

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für den motorisierten Verkehr über den Lehmkuhlenweg, über den die Anbindung an die K 121 gegeben ist (ca. 4,5 km zur Kernstadt, ca. 1 km bis zur B 3). Eine separate Erschließung von der K 121 ist für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen, um möglichen späteren Entwicklungen des Einzelhandels oder von Siedlungserweiterungen jenseits der K 121 Rechnung zutragen. Ohne den Rad- und Fußweg würden unverhältnismäßige Umwege erforderlich, um die Bereiche jenseits der K 121 zu erreichen. Vor einer weiteren, dortigen Siedlungsentwicklung ist es jedoch nicht sinnvoll, eine Querungshilfe mit Fahrbahnverschwenkung und Mittelinsel zu errichten.

Als Gründe für einen vorläufigen Verzicht auf eine Querungshilfe in der K 121 sind zu nennen:

- Der wesentliche Bedarf tritt erst in Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung jenseits der K 121 ein.
- Da zur Erschließung von Bereichen östlich der K 121 eine Abzweigung von der K 121 erforderlich sein wird, kann erst mit der Planung dieser Abzweigung ein schlüssiges Verkehrskonzept für diesen Ortseingangsbereich von Otze erarbeitet werden, das die Anforderungen Temporeduzierung, Querungshilfe und Abzweigung im Zusammenhang berücksichtigt.

Die Ausweisung eines Fuß- und Radweges in dem B-Plan 5-9 sichert die künftige Berücksichtigung dieser mittelfristig zu erwartenden Verkehrsbeziehungen. Das vorgesehene Wegeangebot entspricht dem dichten Netz strassenunabhängiger Fußwege im alten Dorfkern von Otze. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann ein Ausbau dieses Weges allerdings erst in Verbindung mit der Realisierung einer Querungshilfe erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt soll eine Einzäunung und Verpachtung als Gartenland erfolgen.

Das nordöstliche Baugrundstück wird bei der Parzellierung so zugeschnitten, daß es vom Wendehammer der Planstraße A aus über eine grundstückseigene Zuwegung erschlossen werden kann. Das südöstlich angrenzende Grundstück grenzt ohnedies an den Wendehammer an. Da beide Grundstücke auch an die K 121 grenzen, ergibt sich für sie die Möglichkeit einer Einfahrt auch von dort. Diese Möglichkeit ist als Einfahrtbereich im Bebauungsplan zeichnerisch präzisiert. Ca. 15 m, gerechnet nordwärts vom südlichen Eckpunkt der zwei Eckpunkte des B-Plan-Gebietes an der K 121, sind nicht als Einfahrtbereich von der K 121 ausgewiesen, um Baumbestand und eine ggf. später zu erstellende Querungshilfe zu berücksichtigen.

Der östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzende Abschnitt der K 121 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Niedersächsischem Straßenrecht. Er liegt größtenteils auch außerhalb der geschlossenen Ortschaft nach StVO. Aus Sicherheitsgründen (einmündender Rad-/Fußweg, Grundstückseinfahrten) und aus Lärmschutzgründen (Tempo 50 statt 70, s.u. Kap. 6) wird parallel zu diesem Verfahren angestrebt, eine Kennzeichnung des angrenzenden Abschnitts der K 121 als geschlossene Ortschaft im Sinne der StVO vorzunehmen.

Auch wird angestrebt, daß bereits vor Realisierung baulicher Maßnahmen im Straßenraum des Ortseingangsgebietes durch Farbmarkierungen auf den Beginn der geschlossenen Ortschaft hingewiesen wird.

An den öffentlichen Personennahverkehr bestehen folgende Anbindungen:

- Am Bahnhof Otze zur Bahnlinie Hannover/Celle (Großraumverkehr Hannover, Nahverkehrslinie N 1). Die Entfernung des Bahnhofs vom Plangebiet beträgt real ca. 1 km. In den üblichen wochentäglichen Hauptverkehrszeiten gibt es stündlich jeweils 2 Züge in Richtung Hannover bzw. in Richtung Celle. Werktags bestehen Verbindungen zwischen ca. 4 Uhr früh und nach 23 Uhr in Richtung Hannover und von vor 6 Uhr früh bis 1 Uhr nachts in Richtung Celle (aus Hannover). Samstags und sonntags besteht stündlicher Taktverkehr, aus Richtung Hannover ebenfalls bis 1 Uhr nachts. Eine neue Fahrradabstellanlage am Bahnhof ist vorhanden.

- An der K 121 zur Buslinie 926 Burgdorf-Ehlershausen. Die nächstgelegene Haltestelle ist derzeit die „Windige Ecke“ an der K 121 Burgdorfer Straße Ecke Worthstraße, in real ca. 200 bis 350 m Distanz, je nach Lage des Baugrundstücks im Plangebiet. Die Buslinie 926 ist sowohl Zubringer zum Bahnhof Ehlershausen als auch, in Gegenrichtung, über Bahnhof Otze (Haltestelle Worthstraße nahe dem Bahnhof Otze) zum Bahnhof Burgdorf. Die Buslinie verkehrt zwischen etwa 6 Uhr und 21 Uhr werktags mindestens stündlich und auch samstags bis ca. 15 Uhr stündlich, dann zweistündlich. Sonntags ist zwischen ca. 9 Uhr und 19 Uhr Zwei-Stunden-Takt gegeben (Fahrpläne Winter 1998/99 und Sommer 1999).

4.5 Öffentliche Freiraumversorgung

Für das kleine Bebauungsplangebiet am Lehmkuhlenweg ist die Anlage eines Spielplatzes nicht erforderlich. Der Mindestbedarf an öffentlicher Spielfläche von 2 % der Geschoßfläche beträgt in diesem Planungsfall $9.860 \text{ m}^2 \times 0,3$ (GRZ = GFZ, da nur ein Vollgeschoß) $\times 0,02 = 59,2 \text{ m}^2$. Ein sinnvoller Ausbau in dieser Größenordnung ist nicht möglich. Zudem bietet die schwach befahrene Fahrbahn für Spiele auf Hartfläche sowie die westlich unmittelbar angrenzende Feldflur Spielmöglichkeiten. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich am Weg Berghop, fußläufig in 300 bis 450 m Distanz auf schwach befahrenen Straßen. Für ältere Kinder ist der Spiel-, Bolz- und Sportbereich am Heeg zu nennen. Der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf schlägt zudem als Maßnahme vor, eine Obstwiese jenseits der K 121 zur Spielwiese zu entwickeln (Stadt Burgdorf 1994, Blatt 33.4).

Für ruhige Feierabenderholung kommt sowohl die angrenzende Feldmark in Frage als auch der Ortskern. Die Anlage öffentlicher Grünflächen zu Erholungszwecken ist als ergänzendes Angebot nicht zwingend erforderlich, zumal im Bebauungsplangebiet durchweg private Gärten vorhanden sein werden und die Kommunikation zwischen Anwohnern als eine wichtige Funktion des öffentlichen Raums auch im nur schwach befahrenen dörflichen Straßenraum erfolgen kann. Allerdings wird der Einmündungsbereich des Rad- und Fußweges in den Wendehammer zu einer kleinen öffentlichen Grünfläche (ca. 150 m^2) aufgeweitet. Am Westrand des B-Plan-Gebiets wird eine 5 m schmale öffentliche Grünfläche (ca. 110 m^2) zur Einbindung einer kleinen Trafostation (Abmaße ca. $2 \text{ m} \times 3 \text{ m}$, Flächenausweisung $4 \text{ m} \times 4 \text{ m}$) sowie eines kleinen Wertstoffsammelplatzes (Grundfläche $3 \text{ m} \times 6 \text{ m}$) vorgesehen.

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Erscheinungsbild eines Baugebiets wird nicht nur durch das städtebauliche Konzept und die Ausführung der öffentlichen Anlagen bestimmt, sondern zu einem wesentlichen Teil durch die Gestaltung der privaten Bereiche. Es ist deshalb das Ziel, durch eine übergreifende städtebauliche Gestaltung einen harmonischen Gesamteindruck zu erzielen.

Im vorliegenden Fall wird, wie bereits im B-Plan 3-5 „Kleines Dorffeld“ praktiziert, mit einem Minimum an Festsetzungen (nur Mindestdachneigung und Farbe der Dachdeckung) die Voraussetzung dafür geschaffen, daß das Gebiet ein übergeordnet einheitliches, im Detail gleichwohl differenziertes Erscheinungsbild erhält.

Die Minstdachneigung muß 25° (Altgrad) betragen. Für untergeordnete Dachflächen wie Vordächer oder Wintergärten sind andere Dachneigungen zulässig. Damit bleiben verschiedene wirtschaftliche Varianten des Dachgeschoßausbaus bei Wahrung von einem Vollgeschoß möglich.

Die Vorgabe der Farbe rot innerhalb eines RAL-Farbfächers führt zu einem Erscheinungsbild, das der traditionellen landschaftstypischen Ausführung entspricht und erfahrungsgemäß zudem über hohe Akzeptanz verfügt. Die Ausnahmeklauseln erstrecken sich hier nicht nur auf untergeordnete Dachflächen, sondern auch auf Anlagen zur Solarenergienutzung und auf begrünte Dächer, um aktive Beiträge zur Ressourcenschonung (Energiehaushalt, Wasserhaushalt) in Umsetzung ökologischer Ziele ausdrücklich zu ermöglichen.

Zur Einfriedung der ackerzugewandten Nordwestgrenze der Baugrundstücke werden Zäune bis 1,2 m Höhe zugelassen. Zulässig sind allein Maschendrahtzäune. Diese weisen hohe Transparenz auf und lassen somit den festgesetzten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken als Ortsrand einheitlich in Erscheinung treten. Zudem erlauben sie eine Sichtkontrolle für die Harzwasserwerke als Betreiber der in ca. 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze verlaufenden Reinwasserleitung. Die Vorgabe der Farbe grün innerhalb eines RAL-Farbfächers für die zulässigen Maschendrahtzäune unterstützt die vorgenannten Ziele der Ortsrandgestaltung.

6. Emissionen und Immissionen

6.1 Emissionen

Grundsätzlich ist im Bebauungsplangebiet angesichts der geplanten Wohngebietsnutzung nicht von störenden Emissionsquellen innerhalb des Bebauungsplangebiets auszugehen. Zwar sind mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend § 4 BauNVO nicht ausschließlich Wohngebäude zulässig, doch ist angesichts des Gebietszuschnitts kaum eine andere Nutzung der Baugrundstücke zu erwarten. Als lauteste Geräusche werden in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden Geräusche durch Kraftfahrzeuge als Quell- und Zielverkehr im Gebiet verursacht werden. Auch vom kleinen Wertstoffsammelplatz werden Geräusche ausgehen, die - Einhaltung der Zeitreglementierung vorausgesetzt - als zumutbar zu betrachten sind.

6.2 Immissionen

6.2.1 Schallimmissionen

Verkehrsbedingte Schallimmissionen sind durch die nordöstlich das Gebiet begrenzende Kreisstraße 121 zu erwarten. In der schalltechnischen Berechnung zum Ausbau der B 3 (Planfeststellungsunterlage 11.2) wird die K 121 zwischen Otzer Kreuzung und Ortseingang Otze als Abschnitt 6 berücksichtigt.

Unter Annahme von 70 km/h und aufgrund der Verkehrsmengen

- tags: 342 Kfz/h, 34 LKW/h,
- nachts: 57 Kfz/h, 7 LKW/h,

wurde ein Emissionspegel $L_{m,E}$ von

- tags: 63,2 dB (A) und
- nachts 55,9 dB (A) errechnet (vgl. PlaFe 1994).

Im Zuge der Zusammenstellung von Grundlagendaten für den Schallimmissionsplan der Stadt Burgdorf gelangt PGT (1998) zu deutlich geringeren Verkehrsmengen (Relation 254):

- tags: 260 PKW/h; 25 LKW/h (insg. 285 Kfz/h)
- nachts: 45 PKW/h; 2,6 LKW/h ($\approx$ 3 LKW/h; insg. 48 Kfz/h).

Daraus errechnen sich unter Berücksichtigung der verminderten Schallemission bei Tempo 50 folgende Emissionspegel $L_{m,E}$:

- tags: 60,0 dB (A) und
- nachts 51,2 dB (A).

Die Einhaltung dieser Werte setzt somit eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h auf der K 121, etwa durch Versetzen der Ortstafel (Zeichen 310/311 StVO), voraus.

Der wesentlich geringere LKW-Anteil führt beim Nachtwert dazu, daß die angenommene Reduzierung auf 50 km/h deutlich lärmindernd durchschlägt. Die Annahme von Tempo 50 ist vor dem Hintergrund der möglichen Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf der Ostseite der K 121 begründet. Daher wird im folgenden mit diesen Emissionspegeln gerechnet.

Der Beurteilungspegel für die Schalleinwirkung im Plangebiet errechnet sich entsprechend dem horizontalen Abstand zur Straßenmittelachse als anzunehmender Schallquelle. Die an die Straße angrenzenden Baugrundstücke werden Ostfassaden von ca. 10 m bis 15 m Abstand zur Mittelachse der K 121 aufweisen in Übertragung der Traufabstände weiter südlich gelegener bestehender Gebäude entlang der K 121. Gemäß DIN 18005 Teil 1, Formel 24 und Bild 19, lassen sich - ausgehend vom Emissionspegel - folgende Beurteilungspegel L_r ermitteln:

Distanz	Emissionspegel $L_{m,E}$		Abstandsmaß $\Delta L_{s,i}$		Beurteilungspegel L_r			
	tags	nachts	EG	DG	t, EG	t, OG	n, EG	n, OG
10 m	60,0	51,2	-4,5	-4,0	64,5	64,0	55,7	55,2
15 m	60,0	51,2	-2,8	-2,5	62,8	62,5	54,0	53,7
20 m	60,0	51,1	-1,3	-1,0	61,3	61,0	52,5	52,2
30 m	60,0	51,2	1,0	1,1	59,0	58,9	50,2	50,1
40 m	60,0	51,2	2,7	2,7	57,3	57,3	48,5	48,5
60 m	60,0	51,2	5,1	5,1	54,9	54,9	46,1	46,1
80 m	60,0	51,2	6,8	6,8	53,2	53,2	44,4	44,4
100 m	60,0	51,2	8,0	8,0	52,0	52,0	43,2	43,2
150 m	60,0	51,2	11,0	11,0	49,0	49,0	40,2	40,2

L_r in Fettdruck: Orientierungswerte eingehalten

L_r grau hinterlegt: bei Berücksichtigung von Abschirmung Einhaltung denkbar

Die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, die für Allgemeines Wohngebiet 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts (40 dB (A) nachts für bestimmte Lärmquellen) betragen, werden im Bereich der ersten Gebäudestaffel bei 10 m bis 20 m Distanz erheblich überschritten. Die zweite Staffel in 40 m bis 50 m Distanz weist ebenfalls noch Überschreitungen auf. Bei diesen Ergebnissen ist zu beachten, daß sie für freien Schallzutritt von einem längeren Abschnitt der Straße gültig sind. Im Planungsfall wird dies nur für die straßenzugewandte Seite der ersten Gebäudestaffel zu treffen (s.u. Kap. 16, Städtebauliche Skizze). Daher wird der wie vor ermittelte Beurteilungspegel, der sich bei Realisierung der Bebauung einstellen wird, mit der Entfernung in zunehmendem Maß überschätzt: Es werden zunehmend Abschattungseffekte wirksam. Die dritte Gebäudestaffel kann daher bereits als unkritisch angesehen werden.

Da es sich beim Plangebiet um eine an die bestehende Kreisstraße heranrückende Wohnbebauung handelt, ist aufgrund der erheblichen Überschreitung der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte die Festsetzung von baulichen Vorkehrungen zur Minderung dieser Einwirkungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB erforderlich. Da ferner aus ortsgestalterischer Sicht Schallschutzwände oder auch abschirmende Aufschüttungen entlang der K 121 nicht in Frage kommen, verbleibt die Festsetzung von Schalldämm-Maßen der Außenbauteile für die nahe zur K 121 gelegenen Baugrundstücke durch die Textliche Festsetzung Nr. 2.

Entsprechend der zu erwartenden Gebäudestaffelung von der K 121 aus sind für die östlichen zwei Gebäudestaffeln Festsetzungen von Schalldämm-Maßen erforderlich, die als äquivalente Dauerschallpegel für Innenräume mit Aufenthaltsfunktion einen Wert von 30 bis 35 dB (A) tags und für Schlafräume einen Pegel von 25 bis 30 dB (A) nachts sichern (vgl. VDI 2719). Zur Ermittlung des Schalldämm-Maßes wird der Beurteilungspegel nach DIN 18005 als maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ohne Pauschalzuschlag verwendet.

Gebäudestaffel	Maßgeblicher Außenlärmpegel		Ziel Innenschallpegel		Schalldämmmaß min.	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
(Distanz zur Mittelachse K 121)						
Staffel 1 in dB (A) (10 - 35 m)	64	56	30	25	34	32
Staffel 2 in dB (A) (35 - 55 m)	57	48	30	25	27	23

Die Außenlärmpegel der Staffel 1 entsprechen dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109; das normgerechte resultierende Schalldämm-Maß aus allen Außenbauteilen beträgt hier 35 dB (A). Differenziert man in Wände und Fenster, so sind die erforderlichen Maße 50/30 bei Fensterflächenanteilen bis 50 % bzw. 50/32 bei Anteilen über 50 bis 75 %.

Die zweite Gebäude-Staffel entspricht dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109. Das normgerechte resultierende Schalldämm-Maß aus allen Außenbauteilen beträgt 30 dB (A) bzw. bei Differenzierung in Wand und Fenster 50/25 bei Fensterflächenanteilen bis 50 % bzw. 50/27 bei Anteilen über 50 bis 75 %.

Für Außenbauteile, die von der Lärmquelle K 121 abgewandt sind (Südwest-Fassaden), kann der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB (A) herabgesetzt werden. Für Südwestfassaden in Staffel 1 gelten dann die Anforderungen der Staffel 2, für solche in Staffel 2 verändern sich die Anforderungen nicht.

6.2.2 Geruchsimmissionen

Durch Bewirtschaftung und Düngung der westlich angrenzenden Flächen kann sich die ländliche Lage gelegentlich bemerkbar machen. Der Lehmkuhlenweg hat Erschließungsfunktion für die westlich von Otze gelegene Feldflur. Den Belangen der Landwirtschaft kommt in dieser Situation aus städtebaulicher Sicht besonderes Gewicht zu, da das Baugebiet in Flächen mit bestehender landwirtschaftlicher Nutzung hineinwächst. Von erheblichen, planungsrechtlich relevanten Konflikten ist jedoch nicht auszugehen.

Dies gilt auch dann noch, wenn das landwirtschaftliche Außenbereichsvorhaben (Neubau eines Kuhstalls, s. Kap. 3 b)) Realisierung findet. Seitens der Landwirtschaftskammer wird angesichts der konkreten Vorhabensmerkmale der Abstand von über 200 m als unkritisch bewertet. Die vorherrschende Windrichtung um West wurde bei dieser Aussage berücksichtigt. Der Stall für 52 Stück Jungvieh wird frei über First und Traufseite belüftet. Unter dem Betonspaltenboden im Bereich der Laufgänge des Stalls befinden sich Güllekanäle, die in einem Rührschacht münden, von dem aus Gülle mit Vakuumpülewagen zum Gemeinschaftsgüllelager Otze transportiert wird, wenn die Lagerkapazität am Stall erschöpft ist. Im Sommer ist Weidehaltung vorgesehen, so daß in dieser Zeit ohnehin vom Vorhaben keine Gerüche ausgehen.

7. Belange von Boden, Natur und Landschaft, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

7.1 Vorbemerkungen

Mit der Bau- und Raumordnungsnovelle (BauROG) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ab dem 01.01.1998 in das Baurecht eingestellt worden. Gemäß § 1 des neuen Baugesetzbuches (BauGB) soll die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. In Abs. 3 des § 1 a ist nun auch die bisher geltende Rechtsauffassung, daß der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen kann, gesetzlich geregelt. Ferner ist festgelegt worden, daß auch vertragliche Vereinbarungen in Form eines städtebaulichen Vertrages möglich sind. Gem. § 200 a des neuen BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994) sowie des Landschaftsrahmenplanes des LANDKREISES HANNOVER (1990) bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

7.2 Naturräumliche Situation

7.2.1 Naturräumliche Einheit

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der naturräumlichen Einheit der Hänigser Sande, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner-Geestplatten gehört. Nördlich grenzt der Naturraum der Hannoverschen Moorgeest mit der naturräumlichen Einheit der Burgwedeler Geest an.

7.2.2 Relief

Das Gelände ist relativ eben und fällt von Nordost nach Südwest von ca. 54,5 m gleichmäßig um rd. 3,5 m auf ca. 51,0 m über NN ab.

7.2.3 Geologie und Bodenverhältnisse

Geologie

Das Plangebiet ist geprägt von glazifluviatilen Bildungen, die nach Osten in fluviale Ablagerungen übergehen. Dabei handelt es sich um Fein- bis Grobsand (Kiessand) lagenweise feinkiesig bzw. um fluviatilen Sand über glazifluviatilen Sand (Kiessand) des Drenthestadiums (STADT BURGDORF, 1994).

Bei den im Oktober 1998 durchgeführten Sondierbohrungen wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes in 2,2 bis 2,3 m Tiefe eine feinsandige, schwach tonige Schlufflage festgestellt (DR. MOLL GMBH, 1998).

Bodenverhältnisse

Die vorherrschenden Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind Braunerde-Podsol und Podsol mit Orterde, zum Teil Parabraunerde-Podsol, örtlich pseudovergleyt, stellenweise mit Plaggenauflage. Bei der Bodenart handelt es sich um Sand bis lehmigen Sand, meist über Sand, örtlich auch über bindigem Boden.

Das Plangebiet wird z. Z. ackerbaulich genutzt. Die Böden sind als nährstoffarm einzustufen. Die vorhandene Empfindlichkeit gegenüber Winderosion wird durch die südöstlich angrenzende Bebauung abgeschwächt. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist als 'mittel' einzustufen (STADT BURGDORF, 1994)

7.2.4 Geohydrologie

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach einer im Okt. 1998 durchgeführten Bodenuntersuchung mehr als 5 m (Dr. Moll GmbH, 1998). Während der Vegetationsperiode werden die Ackerflächen zusätzlich bewässert. Aufgrund der o. g. Untersuchung ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet uneingeschränkt möglich.

Tabelle 7-1: Grundwasserabstandswerte nach den vorkommenden Bodentypen (STADT BURGDORF, 1994)

Bodentyp	mittlerer Grundwasserabstand zur GOK
Braunerde-Podsol und Podsol	stellenweise zwischen 0,8 und 1,5 m, ansonsten tiefer als 1,5 m

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist ebenfalls abhängig von den Bodenarten und den Grundwasserabständen.

**Tabelle 7-2: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers
(STADT BURGDORF, 1994)**

Bodenart	physiko-chemisches Filtervermögen	Verschmutzungsgefährdung mittlerer Grundwasserabstand		
		bis in den Oberboden < 0,8 m Tiefe	zwischen 0,8 und 1,5 m Tiefe	> 1,5 m Tiefe
Sand bis lehmiger Sand	mittel	sehr hoch	hoch	hoch

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Nitratreintrag wird über die "Feldkapazität" bestimmt. Die Feldkapazität ist die Wassermenge, die ein Boden gegen die Schwerkraft zurückhalten kann. In diesem Wasser können Stoffe, wie z. B. Nitrate, gelöst sein. Je kleiner die Feldkapazität des Bodens desto höher die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodenarten (Sand bis lehmiger Sand) ist die Feldkapazität gering und die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen als 'hoch' einzustufen (s. Tabelle 7-2).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächste Oberflächengewässer ist der Hechtgraben, ca. 700 m südöstlich des Plangebietes.

7.2.5 Klima

Im Burgdorfer Raum herrscht ein maritimes Klima mit gedämpftem Tages- und Jahresgang der Temperaturen vor.

Bei den Windverhältnissen dominieren mit über 40 % Süd-West bis Westwinde. Am zweithäufigsten treten Ostwinde (15 %) auf. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit liegt bei ca. 4 m pro Sekunde. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 - 9,0 Grad Celsius. Der Januar weist mit 0,6 Grad Celsius das tiefste und der Juli mit 17,2 Grad Celsius das höchste Monatsmittel der Lufttemperatur auf.

Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm pro Jahr, wovon im hydrologischen Winterhalbjahr (November - April) zwischen 40 und 45 % zu erwarten sind, während im Sommerhalbjahr (Mai - Oktober) 55 - 60 % der Niederschläge fallen (STADT BURGDORF, 1994).

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (s. Blatt 10, Toppoklima) in einem Bereich, der durch Freilandklima gekennzeichnet ist. Das Freilandklima wird geprägt durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr.

7.2.6 Biotopstruktur

Heutige potentielle natürliche Vegetation

Mit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation werden Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Standortgegebenheiten entwickeln würden, wenn der Mensch keinen Einfluß mehr nehmen würde. Daraus lassen sich Planungshinweise für die Ansiedlung landschaftstypischer Pflanzenarten ableiten.

Gemäß der Karte der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Blatt 11 Landschaftsplan Stadt Burgdorf) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der vom Trockenen Buchen-Traubeneichenwald geprägt wird und südlich des Plangebietes in Feuchten Buchen-Traubeneichenwald übergeht (STADT BURGDORF, 1994).

Biotopstrukturtypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage der Biotopstrukturtypenkartierung des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf (s. Blatt 12.1) sowie durch ergänzende Ortsbegehungen. Der Bestand der Biotoptypen, der Schutzstatus und der besondere Schutzbedarf sind in der Karte 1 'Bestand Biotoptypen' dargestellt. Als Grundlage für die Darstellung wurde die Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994a) anlehnt.

Das Plangebiet selbst wird z. Z. intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ackerflächen werden im Landschaftsplan als 'naturfern/standortfremd' eingestuft. Westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an. Die südliche Grenze wird vom "Lehmkuhlenweg" gebildet. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die "Burgdorfer Str." (K 121) begrenzt. Östlich schließt sich die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten, die zum Teil noch als Obstwiesen genutzt werden, an.

7.2.7 Fauna

Hinweise über Vorkommen gefährdeter Tierarten im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsrahmenplan enthält hierzu keine Aussagen.

7.2.8 Landschaftsbild

Landschafts- u. ortsbildprägend sind der vorhandene, relativ gut - z. T. mit Resten ehemaliger Obstwiesen - eingegrünte Ortsrand, die Straßenbäume an der 'Burgdorfer Straße' nordöstlich des Plangebietes sowie die Heckenanpflanzungen im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (STADT BURGDORF, 1994) ist der vorhandene Ortsrand, an den das Plangebiet angrenzt, als 'landschaftlich eingebundener, durch Grünstrukturen bestimmter Ortsrand' dargestellt (siehe Blatt 18).

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes (Blatt 34.1) ist westlich der vorhandenen Bebauung sowie westlich des Plangebietes die Anlage von linearen Gehölzstrukturen vorgesehen. Im Maßnahmenplan zur Ortsstrukturierung (Blatt 33.4) wird für das nördlich des Plangebietes gelegene Gebäude im Außenbereich die Eingrünung mit standorttypischen Gehölzen und für die östlich an das Plangebiet angrenzende Obstbaumwiese die Wiederherstellung und Pflege vorgeschlagen. Die südlich des Lehmkuhlenweges gelegene dorftypische Obstbaumwiese soll gem. Maßnahmenplan von Bebauung freigehalten werden.

7.3 Erholung

Die angrenzende Feldmark wird von der Bevölkerung für die Naherholung genutzt.

7.4 Naturschutz

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover und der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf treffen für das Bebauungsplangebiet keine Aussagen. Gem. § 24 bis § 28 b NNatG geschützte Bereiche von Natur und Landschaft kommen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vor.

7.5 Eingriffsermittlung und Kompensationsmaßnahmen

7.5.1 Bewertung der Bestandsaufnahme

Durch die mit der geplanten Wohnbebauung und der erforderlichen Verkehrsflächen entstehende Oberflächenversiegelung und Bodenverdichtung werden landwirtschaftliche Flächen (Acker) umgewandelt, die als Frischluftentstehungsgebiete für das Klima eine besondere Bedeutung haben. Die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung wird durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Feldberegnung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet (Textliche Festsetzung Nr. 6) vermieden bzw. wieder ausgeglichen.

Die negativen Auswirkungen des neu entstehenden Ortsrandes auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Einbindung des Plangebietes in die Landschaft kompensiert werden. Zur Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes ist die Anlage einer dreireihigen Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen am äußeren Rand des Plangebietes innerhalb der Wohnbauflächen vorgesehen (s. Textl. Festsetzung Nr. 4 und Kap. 17). Dies deckt sich mit der im Landschaftsplan vorgeschlagenen Eingrünung des Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen. Zusätzlich wird ein schmaler Pflanzstreifen für niedrige, nicht holzige Pflanzen der Hecke vorgelagert (s. Textl. Festsetzung Nr. 5 und Kap. 17). Pro 10 qm versiegelter Fläche sind auf den Baugrundstücken mindestens 3 qm mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (s. Textl. Festsetzung Nr. 3).

7.5.2 Flächenübersicht

Das B-Plan-Gebiet umfaßt insgesamt 11.620 qm. Die gesamte Fläche wird z. Z. ackerbaulich genutzt (siehe Tabelle 7-3).

Tabelle 7-3: Flächen/Bestand

Flächen/Bestand	Größe (m ²)
Acker	11.620
Gesamtfläche:	11.620

Auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes ergeben sich für die Planung folgende Flächenanteile (siehe Tabelle 7-4):

Tabelle 7-4: Flächen/Planung

Flächen/Planung	Größe (m ²)
Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude	4.296
Hausgärten (einschl. Pflanzstreifen)	5.251
Versiegelte Verkehrsflächen	1.068
Verkehrsflächen (begrünte Straßenseitenräume)	712
Grünflächen	259
Transformatorstation (Versorgungsfläche)	16
Wertstoffsammelplatz (Fläche für Beseitigung fester Abfallstoffe)	18
Gesamtfläche:	11.620

7.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB ist auch das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt worden. Nach dem neugefaßten § 8a) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über Eingriffe aufgrund von Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß Abs. 2 des § 243 BauGB kann bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die auf den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994b) basiert. Die Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzbedarfs erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten (s. Tabelle B und C) und
- zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften über eine verbal-argumentative Beschreibung (s. Kapitel 7.2).

Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten. Die Tabellen A bis C sowie die Karten 1 und 2 finden sich im Anhang.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in Tabelle A (Bestandsübersicht) dargestellt. In Spalte 5 ist der derzeitige Flächenwert ablesbar. In Spalte 7 wird ein evtl. vorhandener nicht über den Flächenwert bestimmbarer besonderer Schutzbedarf, der anhand der Liste III der Arbeitshilfe des Nds. Städtetages ermittelt wurde, eingetragen. Der Bestand der Biotoptypen und der Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf sind in Karte 1 dargestellt.

Aufbauend auf den B-Planentwurf werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen des Bestandes die durch die Planung beabsichtigten Nutzungen bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (s. Tabelle B und Karte 2). Um Kompensationsmaßnahmen festzulegen, werden die Flächenwerte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ermittelt. Nach der Feststellung der Wertigkeit der Flächen wird anhand der Liste IV der Arbeitshilfe die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes überprüft. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so ist dies in Spalte 9 der Tabelle B dokumentiert.

Tabelle C stellt eine Gesamtübersicht über die in Tabelle B im einzelnen beurteilte Planung dar. Als Flächenwert wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes ein Wert von 11.620 Werteinheiten (WE) ermittelt. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (siehe A 2 der Tabelle B sowie Textliche Festsetzungen Nr. 1, 3, 4 und 5) entsteht im Bereich der Wohnbauflächen ein Plus von 955 WE. Bei den Verkehrsflächen entsteht durch die Versiegelung und bei Berücksichtigung von Baumpflanzungen ein Minus von 978 WE (siehe A 3 u. A 4). Die an die Hausgartenflächen angrenzende kleine Grünfläche an der Südseite des Wendehammers wird - wie die Hausgärten - mit dem Wertfaktor 2 in der Bilanz berücksichtigt. Dadurch wird gegenüber dem Ausgangszustand 'Acker' ein Plus von 259 WE erzielt. Die Flächen für Ver- bzw. Entsorgung verursachen ein Minus von 34 WE. Insgesamt entsteht bei der Umsetzung des B-Planes Nr.5-9 "Lehmkuhlenweg" ein Plus von 202 WE.

Rein rechnerisch kann damit der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff insgesamt als 'kompensiert' angesehen werden. Allerdings wird das Landschaftsbild, das u.a. durch den vorhandenen, landschaftlich eingebundenen, durch Grünstrukturen bestimmten Ortsrand geprägt wird, durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Der innerhalb der Bauflächen festgesetzte Pflanzstreifen soll in einigen Jahren die Ortsrandeingrünung übernehmen.

Die Flächen, die im B-Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden sind (Ortsrandeingrünung, 4 m Breite, 'P1'), sind dreireihig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4). Die äußere Reihe muß zur Wahrung der Schutzansprüche der außerhalb des Plangebiets in 2 m Abstand entlang der Nordwestgrenze verlaufenden Reinwasserleitung der Harzwasserwerke mindestens 1 m Abstand, besser 2 m Abstand zur Grenze aufweisen. Eine dreireihige Pflanzung bleibt dennoch möglich. In Kap. 17 finden sich Beispielskizzen für die Umsetzung. Da dieser Pflanzstreifen auf die Flächen der Textlichen Festsetzung Nr. 3 anzurechnen ist, wird er den Hausgärten (A 2) zugeschlagen. Die Textliche Festsetzung Nr. 5 trifft Aussagen zur Eingrünung des 1 m-Streifens ('P2') zwischen Pflanzstreifen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 4 und Grundstücksgrenze. Der Verzicht auf Gehölze in diesem schmalen Streifen berücksichtigt die Belange der Harzwasserwerke.

Ebenfalls zum Schutz der genannten Reinwasserleitung gegen Eindringen von Wurzelwerk sind Hecken als Einfriedungen der Nordwestgrenze nicht zulässig (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr.3). Aufgrund des festgesetzten Pflanzstreifens sind Hecken zur Ortsrandgestaltung auch nicht erforderlich.

Als weitere Orientierung bei der Umsetzung der Textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 werden folgend geeignete standortheimische Baum- und Straucharten aufgelistet.

Liste standortheimischer Gehölze:

Acer campestre - Feldahorn	Prunus avium - Vogelkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn ¹⁾	Prunus spinosa - Schlehe
Acer pseudoplatanus - Bergahorn ¹⁾	Quercus petraea - Traubeneiche ¹⁾
Alnus glutinosa - Roterle	Quercus robur - Stieleiche ¹⁾
Betula pendula - Sandbirke	Rhamnus frangula - Faulbaum
Carpinus betulus - Hainbuche	Robinia pseudacacia - Robinie ³⁾
Clematis vitalba - Waldrebe	Rosa canina - Hundsrose
Cornus sanguinea - Hartriegel	Rubus fruticosus - Brombeere
Corylus avellana - Haselnuß	Rubus idaeus - Himbeere
Crataegus monogyna - Weißdorn	Salix aurita - Öhrchenweide
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Fagus sylvatica - Rotbuche ²⁾	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche ¹⁾	Sorbus aucuparia - Eberesche
Hedera helix - Efeu	Tilia cordata - Winterlinde ¹⁾
Hippophae rhamnoides - Sanddorn ³⁾	Tilia platyphyllos - Sommerlinde ¹⁾
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Ulmus carpinifolia - Feldulme ¹⁾
Populus alba - Silberpappel ¹⁾	Ulmus laevis - Flatterulme
Populus tremula - Zitterpappel	Ulmus glabra - Bergulme ¹⁾

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

³⁾ nicht heimisch, doch auf Sandböden mit eher schwach humosem Oberboden standortgerecht

Die Anlage verdunstungsrelevanter Vegetation im Bereich der Verkehrsflächen dient ferner der Kompensation negativer Folgen für das Klima, die sich durch die Überbauung von als Frischluftentstehungsgebiet einzustufende Ackerflächen ergeben.

Dies gilt auch für die Textlichen Festsetzungen Nr. 1, 3, 4 und 5. Da innerhalb der Verkehrsflächen aus gestalterischen Gesichtspunkten kleinkronige Arten angepflanzt werden sollen, wird die festzusetzende Grundfläche pro Neuanpflanzung abweichend von der Liste II der Arbeitshilfe des Nieders. Städtetages mit nur 5 m² pro Baum angesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist i.d.R. verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 0,15 (s. Textliche Festsetzung Nr. 1), die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet (Textliche Festsetzung Nr. 6) und die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Berechnung sollen negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vermieden werden.

Durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 wird erreicht, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) aus ökologischer Sicht höher einzustufen sind als herkömmliche Ziergärten. Mit der Einstufung in die Wertstufe 2 ergibt sich so gegenüber dem Ist-Zustand (Wertstufe 1, 5.251 WE) ein Flächenwert von 10.502 WE. Das verbleibende Plus von 5.251 WE kann als Kompensation für die versiegelten Gebäudeflächen herangezogen werden. Damit entsteht im Bereich der Wohnbauflächen ein Plus von 955 WE.

Für die Verkehrsflächen verbleibt nach Abzug der nicht versiegelten Flächen des Straßenbegleitgrüns (artenarmer Scherrasen) und unter Berücksichtigung der positiven Auswirkungen durch die Neuanpflanzung von Straßenbäumen ein Minus von 978 WE. Dies kann mit dem vorgenannten Plus von 955 WE und dem Plus aus der kleinen Grünfläche am Wendehammer ausgeglichen werden.

8. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Der erhebliche Wohnbedarf der Bevölkerung mit einer besonders ausgeprägten Nachfrage im Segment der Einfamilienhäuser auf der einen Seite und die begrenzten Möglichkeiten einer Nachverdichtung der gewachsenen dörflichen Bausubstanz auf der anderen Seite machen die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen unvermeidbar.

Überlegungen beim Planungsamt des LKH als Auftragnehmer der Stadt Burgdorf aus dem Jahr 1991 für Wohnbebauung östlich der K 121, nördlich der Worthstraße, wurden aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt. Sie stellen in diesem Zusammenhang auch keinen Vorteil dar, da auch hier auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen würde.

Die sich als flächenschonender Ansatz anbietende gezielte Umnutzung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz für das Wohnen, ohne den Gebäudecharakter zu zerstören, bedarf einer behutsamen Anbahnung für ausgewählte Fälle, die sich aus Dorfentwicklungsüberlegungen ergeben müßten. Im vorliegenden Planungsfall kann ein solcher Ansatz aufgrund wesentlich längerer Vorlaufzeit nicht als konkrete Alternative angesehen werden.

9. Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets ist städtischerseits nichts bekannt. Sollten sich bei den vorhabensbezogenen Arbeiten später dennoch Anzeichen auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen ergeben, so ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

10. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung:

Versorgungsträger ist der Wasserverband Nordhannover. Ausreichende Trinkwassermengen stehen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung:

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (vgl. DVGW 1978, Tabelle S. 6) ergibt sich in einem Allgemeinen Wohngebiet der vorliegenden Art für die kleine Gefahr der Brandausdehnung (d. h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Dieser Bedarf kann über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Entsorgungsträger ist die Stadt Burgdorf. Über einen Schmutzwasserkanal innerhalb der Planstraße erfolgt der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation in Otze. Vom Pumpwerk Otze im Bereich der früheren Kläranlage wird das Wasser zur zentralen Kläranlage in der Kernstadt Burgdorf geleitet. Die Kläranlage Burgdorf ist für 35.000 Einwohner ausgelegt. Derzeit sind hier ca. 30.000 Einwohner angeschlossen. Die Reinigung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Niederschlagswasserentsorgung:

Die Abwasserbeseitigungssatzung (AbwbSatzg) der Stadt Burgdorf vom 14.12.1995 sieht vor, daß in der Regel zur Ableitung von Abwasser der Anschluß von Baugrundstücken ans öffentliche Kanalnetz zu erfolgen hat (§ 3 AbwbSatzg). Befreiungen von diesem Anschluß- und Benutzungszwang sind für Niederschlagswasser möglich (§ 4a AbwbSatzg). Eine derartige Befreiung kann seitens der Stadt Burgdorf u.a. für räumlich abgegrenzte Teile des Entsorgungsgebietes ausgesprochen werden, wenn zur Verhütung von Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ein gesammeltes Fortleiten von Niederschlagswasser nicht erforderlich ist (§ 4a (1) AbwbSatzg).

Die Frage möglicher Beeinträchtigungen kann anhand quantitativer (Sickerfähigkeit) und qualitativer (Verschmutzungsrisiko) Kriterien beurteilt werden.

Die hydraulische Untersuchung durch das Prüfinstitut DR. MOLL (1998) kommt nach Auswertung von 5 Sondierbohrungen zum Ergebnis, daß die durch Fein- und Mittelsand geprägten Böden stark durchlässig sind ($k = 1$ bis 5×10^{-4}). Die Mächtigkeiten der durchlässigen Schichten reichen über die Erkundungstiefen von 5 m hinaus. Nur in einem Bohrpunkt wurde in über 2 m Tiefe eine feinsandige, schwach tonige Schlufflage von 1 dm Mächtigkeit erbohrt, die jedoch aufgrund ihrer Tiefenlage für die Versickerung eine nur geringe Bedeutung hat. Zum Bohrzeitpunkt 01.10.1998 wurde bis zur Erkundungstiefe kein Grundwasser angetroffen. „Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist in dem geplanten Baugebiet somit uneingeschränkt möglich.“ (S. 3) Interessierte Bauherren können den vollständigen Befund einschließlich aller Anlagen bei der Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf einsehen. Die vorliegenden hydraulischen Daten erlauben für das Allgemeine Wohngebiet die flächenhafte Versickerung oder Muldenversickerung und für die Verkehrsflächen die Muldenversickerung im Straßenseitenraum.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Versickerung in Mulden nicht erlaubnisbedürftig. Das Erfordernis einer Erlaubnis nach § 10 NWG bleibt bestehen, falls Versickerung über Sickerschächte, Sickerleitungen und Rigolen angestrebt wird. Für Dachflächenabfluß ist in diesen Fällen wie bei Muldenversickerung keine Erlaubnis erforderlich.

Im Plangebiet handelt es sich um eine schwach befahrene Erschließungsstraße für ein Wohngebiet mit ca. 12 - 15 Wohneinheiten. In einer Bewertung durch die ATV-Arbeitsgruppe 1.4.1 'Versickerung von Niederschlagswasser' wird die Niederschlagsversickerung von Straßen mit durchschnittlichen Verkehrsmengen von unter 2.000 Kfz/Tag (DTV) als tolerierbar bezeichnet. Kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme werden als hier in der Regel zulässige Versickerungstechnik bewertet, *„wenn die Niederschlagsabflüsse im Regelbetrieb nur über die Mulde oder über eine andere Vorreinigungsstufe der Rigole zugeführt werden.“* (vgl. ATV 1995, 803) Im Fall einer Lösung mit Rigole wird eine Erlaubnis nach § 10 NWG erforderlich.

Als Ergebnis läßt sich zusammenfassen:

Im Bereich der Baugrundstücke des Wohngebiets ist eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers uneingeschränkt möglich. Daher ist geplant, hier eine Befreiung gemäß § 4a (1) AbwbSatzg zu verfügen. Diese Verfügung wird öffentlich bekannt gemacht.

Um diese Regelung im B-Plan für Bauherren und Architekten deutlich zu verankern, wird gemäß § 9 (1) 20. BauGB eine entsprechende Textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen.

Der Niederschlagsabfluß von den Verkehrsflächen wird im Seitenraum in Mulden versickert. Im Bereich der Muldentiefpunkte können unterstützende Rigolen vorgesehen werden. Diese bleiben nach § 10 NWG erlaubnispflichtig.

Stromversorgung:

Versorgungsträger ist die HASTRA, Betriebsverwaltung Großburgwedel / OT Engensen. Der Versorgung nicht nur dieses Baugebietes wird eine Transformatorstation dienen, für die eine Versorgungsfläche von 4 m x 4 m am Südwestrand des Gebietes vorgesehen ist.

Gasversorgung:

Träger ist die Landesgasversorgung Niedersachsen AG.

(Anmerkung: HASTRA und Landesgas werden mit anderen Versorgern ab September 1999 unter einem gemeinsamen Dach als AVACON firmieren.)

Abfallentsorgung:

Träger ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH.

Ein kleiner Wertstoffsammelplatz am Südwestrand des B-Plan-Gebietes (6 m x 3 m) dient der Wertstoffsammlung (Papier, Glas) vorrangig aus dem neuen Baugebiet. Eine angemessene Gestaltung und Eingrünung ist vorgesehen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich bereits im Besitz der Stadt Burgdorf. Die Stadt wird ihre Fläche nach Inkrafttreten des Bebauungsplans parzellieren lassen und die Baugrundstücke an Bauwillige abgeben.

12. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung

- Erwerb der Verkehrsflächen
ca. 1.780 m² x 15,-- DM/m² *1) = ca. 26.700,-- DM
 - Befestigung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Verkehrsflächen einschließlich Einrichtungen zur Oberflächenwasserversickerung, gerechnet als Durchschnittskosten für befestigte Fahrbahn, begrünte Seitenstreifen, Zufahrten usw.
ca. 1.780 m² x ca. 85,-- DM/m² = ca. 151.300,-- DM
 - Erwerb der öffentlichen Grünflächen
ca. 259 m² x 15,-- DM/m² *1) = ca. 3.885,-- DM
 - Herrichtung der öffentlichen Grünflächen
ca. 259 m² x 30,-- DM/m² = ca. 7.770,-- DM
 - Straßenbeleuchtung ca. 20.000,-- DM
- Zwischensumme Erschließung: ca. 209.655,-- DM**

b) Kanalisation

- Schmutzwasserkanal im Plangebiet einschließlich Reinigungsschächte, Hauskontrollschächte und den Anschluß an das Kanalnetz **ca. 110.000,-- DM**
- Regenwasserkanal kann wegen der Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken entfallen

c) sonstige Kosten

- Vermessungskosten ca. 15.000,-- DM
 - Erwerb der Fläche für Wertstoffcontainer
ca. 18 m² x 15,-- DM/m² *1) = ca. 270,-- DM
 - Herstellung des Wertstoffsammelplatzes ca. 10.000,-- DM
- Zwischensumme sonstige Kosten: ca. 25.270,-- DM**

*1) Hinweis:

Beim Kauf der Fläche wurde ein deutlich höherer Preis pro Quadratmeter gezahlt; für die Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung ergibt sich bei einer angemessenen Mischkalkulation dieser fiktive Kaufpreis.

13. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt.

Die Erschließungskosten - vgl. Kap. 12a - werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den umlagefähigen Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation werden z. T. über die Erhebung von Abwasserbeiträgen beglichen, die nach der Entwässerungsabgabensatzung erhoben werden. Hiernach ergibt sich, nach dem derzeitigen Stand der Satzung, bei eingeschossiger Bebauung, folgende Berechnung: Grundstücksgröße x 0,25 x 13,10 DM/m². Bei summarischer Erfassung der neuen Bauflächen ergeben sich somit (ca. 9.547 m² x 0,25 x 13,10 DM) ca. 31.266,-- DM, die erhoben werden können. Die verbleibenden Kosten von 110.000,-- DM abzgl. 31.266,-- DM = 78.734,-- DM verbleiben zunächst bei der Stadt Burgdorf.

Die Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

14. Verfahren

14.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.1999 bis zum 20.04.1999 durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

14.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.1999 bis zum 30.04.1999.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204 Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
2. Kommunalverband Großraum Hannover vom 30.03.1999 Die Ausarbeitungen zum B-Plan-Entwurf Nr. 5-9 seien mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Sonstige vom TÖB zu vertretenden Belange stünden nicht entgegen.	keine Ausführungen erforderlich

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
3. Landkreis Hannover vom 30.04.1999 Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird gebeten, die Gehölzarten 'Robinie' und 'Sanddorn' aus der Pflanzliste der Pflanzbegründung zu streichen, da diese im Landkreis Hannover nicht heimisch seien. Aus straßenplanerischer Sicht wird angeregt, die Kreisstraße in das Plangebiet mit aufzunehmen, um eine Querungshilfe planungsrechtlich berücksichtigen zu können. Kosten für deren Herstellung sowie ggf. anfallende Mehrunterhaltungskosten seien von der Stadt Burgdorf zu tragen. Es bedürfe einer rechtzeitig zu schließenden Vereinbarung zwischen Landkreis Hannover und Stadt Burgdorf zur Kostentragung und Baudurchführung. Um Abstimmungen der Ausführungspläne mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises wird gebeten, ferner um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren bei den zur K 121 erschlossenen Grundstücken.	Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse ist die Robinie als standortgerecht, der Sanddorn als bedingt standortgerecht anzusehen. Da sich die Pflanzliste v. a. auf die Pflanzstreifen und weiteren Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken bezieht und Robinie u. a. als Bienenweide, Sanddorn u. a. als beerentragend auch positiv wirksam sind, wird der Anregung nur insoweit gefolgt, daß eine Kennzeichnung in der Pflanzliste erfolgt. Eine Mittelinsel als Querungshilfe ist erst bei Realisierung von östlich der K 121 mittelfristig zu entwickelnden Bereichen (Wohnbau, Einkaufen) sinnvoll. Ihre Planung kann dann in Verbindung mit einer Abzweigung von der K 121 im Zusammenhang erfolgen. Um Gefahren bis dahin zu vermeiden, bleibt auch der Fuß-/Radweg im B-Plangebiet solange unausgebaut und soll zwischenzeitlich als Grabeland verpachtet werden. Erforderlichenfalls erfolgt solange eine Abzäunung. Zu gegebenem Zeitpunkt wird hinsichtlich einer Mittelinsel eine Abstimmung erfolgen. In Hinsicht auf das Baugenehmigungsverfahren ist auf § 69a NBauO zu verweisen (genehmigungsfreie Wohngebäude), der im B-Plan 5-9 Anwendung finden kann.
4. Straßenbauamt Hannover Es erfolgte keine Stellungnahme.	
5. Amt für Agrarstruktur Es erfolgte keine Stellungnahme.	
6. Landwirtschaftskammer Hannover vom 23.04.1999 Auf Punkt H der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover zur 30. FNP-Änderung der Stadt Burgdorf wird verwiesen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestünden keine Bedenken.	Die dortige positive Aussage hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde in der Begründung dieses B-Plans, Kap. 6.2.2, berücksichtigt.
7. Bezirksregierung Hannover Dez. 502 Außenstelle Hildesheim vom 19.04.1999 Es könne nur als Gewässerkundlicher Landesdienst nach den 14. Ausführungsbestimmungen des NWG eine Stellungnahme abgegeben werden. Die somit zu vertretenden Belange würden nicht berührt.	keine Ausführungen erforderlich
8. Wasserverband Nordhannover vom 29.03.1999 Es bestünden keine Bedenken. Die Feuerlöschversorgung erfolge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht der Aussage zur Löschwasserversorgung in der Planbegründung, Kap. 10.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
9. Harzwasserwerke vom 07.04.1999 Auf die Reinwasserleitung Ramlingen der Harzwasserwerke, die am nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft, wird hingewiesen. Diese weise einen Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite mit dinglicher Sicherung im Grundbuch auf. Auf diesem Schutzstreifen dürften Veränderungen (so z. B. die Errichtung von Bauwerken jeder Art, die Verlegung von Fahrbahndecken, die Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden. Bei künftiger Bepflanzung wird gebeten, einen 6 m breiten Geländestreifen freizuhalten. Im Kreuzungsfall mit Ver- und Entsorgungsleitungen sei ein lichter Abstand von 0,5 m zu einzuhalten, bei Parallelverlegungen von mindestens 3 m, im unmittelbaren Straßenbereich von 1,0 m. Es sei erforderlich, vor Beginn jeglicher Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die Leitungstrasse von den Harzwasserwerken abstecken zu lassen. Um frühzeitige Information wird gebeten.	Nordwestlich entlang des Plangebiets verläuft die benannte Leitung in ca. 2 m Abstand außerhalb der Gebietsgrenze, wie aus inzwischen übersandten Lageplänen der Harzwasserwerke ersichtlich ist. Das in Kap. 3 b), 'F-Plan', der Begründung benannte Maß wird entsprechend berichtigt. Der geforderte Schutzstreifen von 6 m Breite überlagert demnach auf 1 m Breite das Plangebiet. Eine Prüfung im Grundbuch seitens der Stadt Burgdorf hat jedoch ergeben, daß dieser 1 m-Schutzstreifen dort nicht eingetragen und insoweit nicht dinglich gesichert ist. Der Belang soll dennoch berücksichtigt werden, indem die ursprünglich bis an diese Grenze vorgesehene Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um den benannten Streifen von 1 m Breite von der Grenze zurückgenommen wird. Eine neu eingefügte Textliche Festsetzung Nr.5 legt im 1 m-Streifen eine niedrigwüchsige Bepflanzung mit nicht verholzenden Pflanzen fest. Einfriedungen entlang der Grenze sollen jedoch möglich bleiben, zumal ein ausreichend freier Zugriff auf die Leitung über die Ackerfläche möglich bleibt. Die dazu neu eingefügte Örtliche Bauvorschrift Nr.3 ermöglicht eine Sichtkontrolle des 1 m-Streifens von der Feldseite. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beim Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen Beachtung finden. Den Hinweisen und der Bitte um frühzeitige Information wird zum gegebenen Zeitpunkt Rechnung getragen
10. Landesgasversorgung Niedersachsen vom 08.04.1999 Es werden keine Einwände erhoben. Um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des B-Plans und den geplanten Zeitpunkt der Erschließung wird gebeten. Auch wird um Information über die Bauherren gebeten. Soweit im Bebauungsplan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der vom Träger vorgesehenen oder bereits betriebenen Gasleitungen vor Veräußerung der Wege an die Anlieger gebeten.	Dem ersten Teil der Bitte wird zum gegebenen Zeitpunkt entsprochen. Zum zweiten Teil ist darauf zu verweisen, daß durch Benennung der Möglichkeit zur Gasversorgung und des Versorgungsunternehmens in Kap. 10 Architekten und andere Entwurfsverfasser informiert werden. Der genannte Fall tritt innerhalb des Plangebietes nicht auf, da die Erschließung ausschließlich über öffentliche Verkehrsflächen erfolgt.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
11. HASTRA Es erfolgte keine Stellungnahme.	
12. Deutsche TELEKOM vom 19.04.1999 Zwecks Koordinierung von Baumaßnahmen sei es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt würden.	Eine schriftliche Information über den bevorstehenden Baubeginn wird so früh wie möglich erfolgen. Insoweit wird der Anregung gefolgt.
13. Bischöfliches Generalvikariat Es erfolgte keine Stellungnahme.	
14. Kirchenkreisamt Burgdorf vom 30.03.1999 Die beteiligten Körperschaften der ev.-luth. Kirche (Kirchenkreisamt, Landeskirchenamt) hätten keine Anregungen und Bedenken zu der Bauleitplanung vorzubringen.	keine Ausführungen erforderlich
15. Polizeiinspektion Hannover-Land vom 13.04.1999 Es bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird festgestellt, daß gemäß Ziffer 4.4 der Begründung die verkehrliche Erschließung der an die K 121 angrenzenden Grundstücke direkt über die K 121 erfolgen solle. Außerdem sei eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Baugebiet zur K 121 geplant.	
Die aus o.G. Gründen parallel angestrebte Kennzeichnung dieses Bereichs als geschlossene Ortschaft werde vom TÖB unterstützt.	Die Unterstützung wird gern zur Kenntnis genommen.
Zusätzlich wird dringend empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Höhe des Einmündungsbereichs des geplanten Geh-/Radweges auf der K 121 eine Mittelinsel (Fahrbahnleiter) einzubauen. Damit sollen die schwachen Verkehrsteilnehmer, die den Geh-/Radweg im Ort auf der Ostseite der K 121 benutzen müßten, beim Queren der Fahrbahn besser gesichert werden.	Eine Mittelinsel als Querungshilfe ist erst bei Realisierung von östlich der K 121 mittelfristig zu entwickelnden Bereichen (Wohnbau, Einkaufen) sinnvoll. Ihre Planung kann dann in Verbindung mit einer Abzweigung von der K 121 im Zusammenhang erfolgen. Um Gefahren bis dahin zu vermeiden, bleibt auch der Fuß-/Radweg im B-Plangebiet solange unausgebaut und soll zwischenzeitlich als Grabeland verpachtet werden. Erforderlichenfalls erfolgt solange eine Abzäunung.
16. Katasteramt Hannover Es erfolgte keine Stellungnahme.	
17. Finanzamt Burgdorf (nachrichtlich) Es erfolgte keine Stellungnahme.	

14.3 Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.11.1999 bis zum 10.12.1999 statt.

Es wurden von Bürgern keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

14.4 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.10.1999.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
1. Bezirksregierung Hannover, Dez. 204 Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
2. Kommunalverband Großraum Hannover vom 26.10.1999 Die Ausarbeitungen seien mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Sonstige vom TÖB zu vertretenden Belange stünden nicht entgegen.	keine Ausführungen erforderlich
3. Landkreis Hannover vom 26.11.1999 Es bestünden keine Anregungen und Bedenken	keine Ausführungen erforderlich
4. Straßenbauamt Hannover Es erfolgte keine Stellungnahme.	
5. Amt für Agrarstruktur Es erfolgte keine Stellungnahme.	
6. Landwirtschaftskammer Hannover vom 18.11.1999 Es werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	keine Ausführungen erforderlich
7. Bezirksregierung Hannover Dez. 502 Außenstelle Hildesheim Es erfolgte keine Stellungnahme.	
8. Wasserverband Nordhannover Es erfolgte keine Stellungnahme.	
9. Harzwasserwerke Es erfolgte keine Stellungnahme.	Hinweis der Stadt Burgdorf: Im Zuge der Abwägung der Stellungnahme des TÖB gemäß § 4 (1) BauGB vom 07.04.1999 erfolgte mit diesem eine intensive Abstimmung. Die auf diese Weise gefundene Sachlösung wurde dem TÖB am 19.08.1999 mit der Bitte um eine Vorab-Stellungnahme zugefaxt.

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
noch: 9.	noch: Hinweis der Stadt Burgdorf In seiner Antwort vom 20.08.1999 äußerte der TÖB, daß aus seiner Sicht gegen die Ansaat standortgerechter Gräser und Kräuter sowie die Anpflanzung standortgerechter Stauden und Halbsträucher mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,8 m nichts einzuwenden sei. Weiter äußerte er, daß die Gestaltung der Einfriedung den Belangen einer zielerfüllenden Instandhaltung der Reinwasserleitung ebenfalls entgegen komme. Aufgrund dieser positiven Antwort wurde die Sachlösung von der Stadt Burgdorf in den ausgelegten Entwurf übernommen.
10. AVACON (hier: vormals Landesgasversorgung Niedersachsen) Es erfolgte keine Stellungnahme.	
11. AVACON (hier: vormals HASTRA) Es erfolgte keine Stellungnahme.	Hinweis der Stadt Burgdorf: Zwischen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Benachrichtigung über die Entwurfsaufstellung trug der TÖB die Bitte an die Stadt Burgdorf heran, im westlichen Teil der Ortslage Otze eine kleine Trafostation errichten zu können. Dieser Bitte wurde mit der Aufnahme einer Fläche für die Versorgung mit Elektrizität am Südwestrand dieses Bebauungsplangebietes entsprochen.
12. Deutsche TELEKOM Es erfolgte keine Stellungnahme.	
13. Bischöfliches Generalvikariat Es erfolgte keine Stellungnahme.	
14. Kirchenkreisamt Burgdorf vom 25.10.1999 Die beteiligten Körperschaften der ev.-luth. Kirche (Kirchenkreisamt, Landeskirchenamt) hätten keine Anregungen und Bedenken zu der Bauleitplanung vorzubringen.	keine Ausführungen erforderlich
15. Polizeiinspektion Hannover-Land Es erfolgte keine Stellungnahme.	
16. Katasteramt Hannover Es erfolgte keine Stellungnahme.	
17. Finanzamt Burgdorf (nachrichtlich) Es erfolgte keine Stellungnahme.	

Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange	Ausführungen der Stadt Burgdorf
18. Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH vom 16.11.1999 Die Entsorgungsgesellschaft regt zur zukünftigen Sicherstellung der geregelten und ordnungsgemäßen Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Planbereich an, eine Wendeanlage gemäß EAE 1985 (ergänzte Fassung von 1995) am Ende von Stichstraßen und Stichwegen vorzusehen. Abmaße, deren Einhaltung die Größe der eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge erforderlich mache, werden in einer beigefügten Abbildung mit 7 m Radius und 1 m Freihaltezone ringsum angegeben. Um entsprechende Berücksichtigung wird gebeten.	Der am Ende der Planstraße A vorgesehene Wendehammer weist einen Radius von 7,5 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf. Zusätzlich besteht eine einseitige Aufweitung, an die der Rad- und Fußweg anbindet. Durch ein entsprechendes Ausbauprogramm für den Straßenraum auf diesen zur Verfügung stehenden Flächen kann eine Realisierung der vom TÖB geforderten Abmaße weitgehend erreicht werden. Erforderlichenfalls kann die Freihaltezone am Südrand der Wendeanlage bis maximal ca. 1 m über den öffentlichen Straßenraum hinaus ausgedehnt werden. Den Belangen einer geregelten und ordnungsgemäßen Abfallentsorgung wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Burgdorf, den

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

15. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 30.08.1999 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Lehmkuhlenweg“, Nr. 5-9, in der Zeit vom 09.11.1999 bis zum 10.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich aus.

Burgdorf, 06.01.2000

gez. Leo Reinke

Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 22.12.1999 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 09.03.2000 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 23.03.2000

gez. A. Baxmann
(Bürgermeister)

(LS)

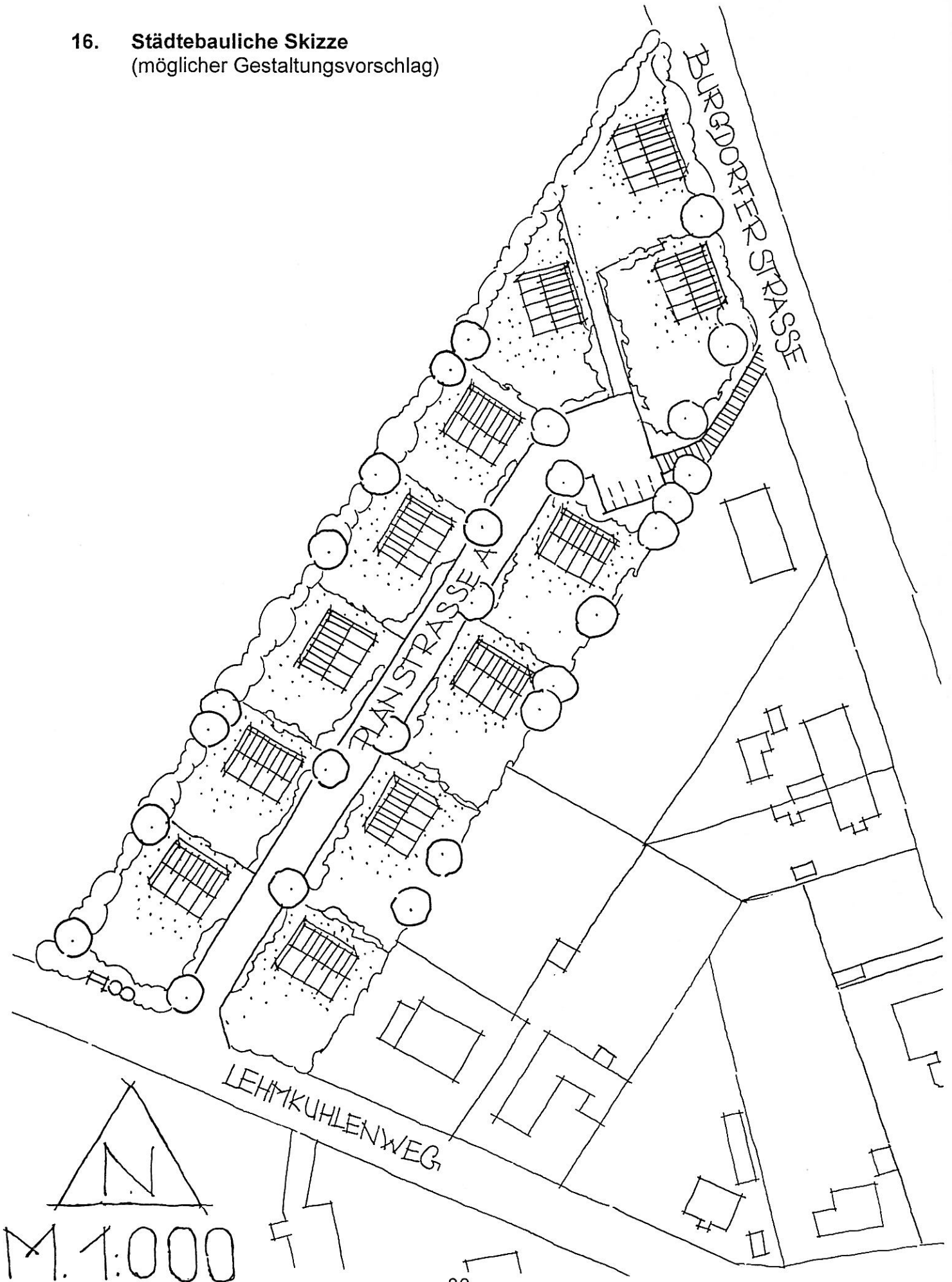
gez. Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Aufgestellt:

Stadtbauamt
(Stadtplanungsabteilung)

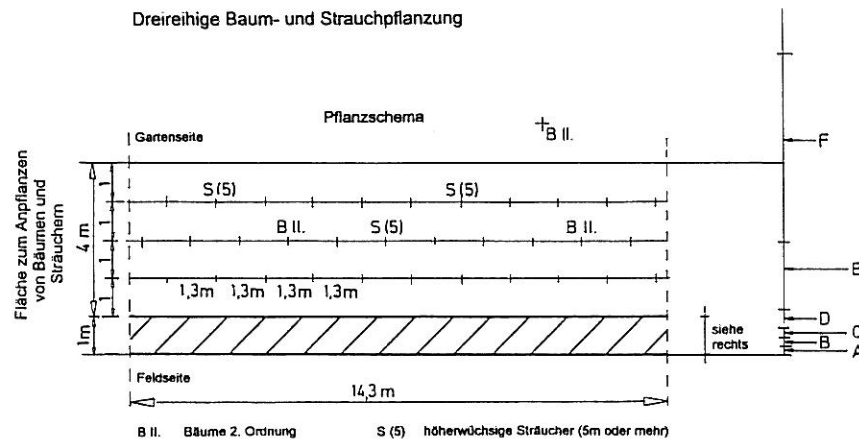
Die Aufstellung erfolgte unter Mitwirkung von Dipl.-Ing. C. Heitland.

16. Städtebauliche Skizze
(möglicher Gestaltungsvorschlag)



17. Skizzen zur Bepflanzung

Dreireihige Baum- und Strauchpflanzung



Abstandszonen nach § 50 NdsNachbarG *

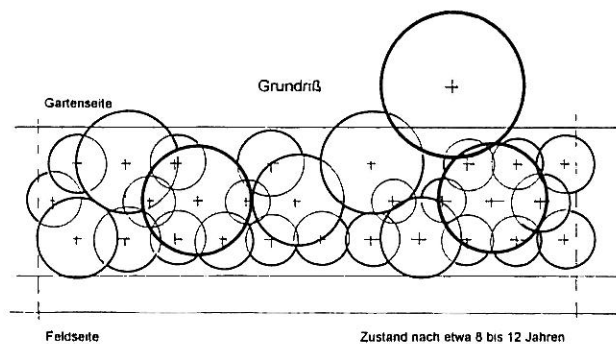
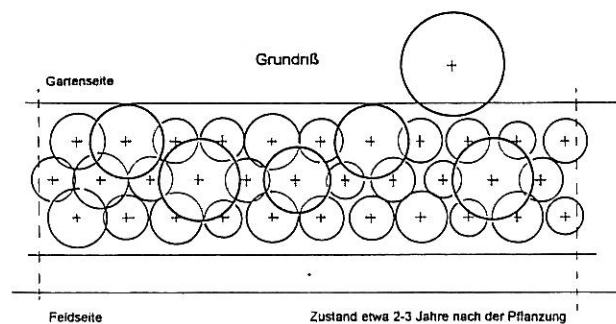
Zone	Grenzabstand	Maximalhöhe der Gehölze keine Gehölzpflanzung zulässig
A	0 - 0,25 m	keine Gehölzpflanzung zulässig
B	0,25 - 0,50 m	1,2 m
C	0,50 - 0,75 m	2 m
D	0,75 - 1,25 m	3 m
E	1,25 - 3,00 m	5 m
F	3,00 - 8,00 m	15 m

* gilt für Anpflanzungen in Bebauungsplangebiet und in zusammenhängend bebauten Ortsteilen, sofern nicht bereits Bestandsschutz nach § 54 eingetreten ist

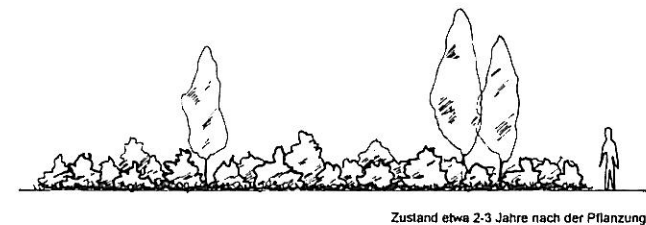


Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
Ansaaten, Stauden, Halbsträucher gemäß Textlicher Festsetzung Nr 5

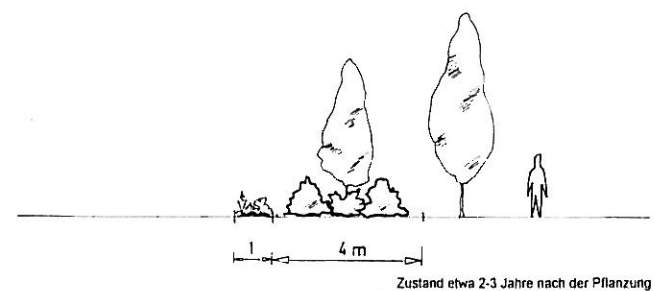
- 31 -



Ansicht von der Feldseite



Schnitt



Maßstab 1:200

18. Quellen

- ATV (1995): Hinweise zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen; = Arbeitsbericht der ATV-Arbeitsgruppe 1.4.1 'Versickerung von Niederschlagswasser'; in: Korrespondenz Abwasser 42 (5) 1995, 797-806
- ATV (1996): Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser; = Arbeitsbericht der ATV-Arbeitsgruppe 1.4.3 'Regenwasserbehandlung'; in: Korrespondenz Abwasser 43 (8) 1996, 1445-1454
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise; November 1989.
- DIN 18005 Teil 1: Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, mit Beiblatt 1 - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung; Mai 1987.
- DR. MOLL GmbH (1998): Bodenuntersuchungen in Otze, Baugebiet „Lehmkuhlenfeld“ - Feststellung der Sickerfähigkeit des Untergrundes -; Befund Nr. 60/3/98, vom 13. Oktober 1998.
- DVGW (1978): Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (Hrsg.): Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- EAE 85 (1985): Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985; ergänzte Fassung 1995; Köln.
- LANDKREIS HANNOVER = LKH (1990): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover
- MESSERSCHMIDT, Bundesnaturschutzrecht 1977/1997, 26. Ergänzungslieferung
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994a): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994b): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- PGT (1998): Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. THEINE: Grundlegenden Straßenverkehr für den Schallimmissionsplan der Stadt Burgdorf.
- PlaFe (1994): Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen - Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau der B 3 von nördlich Ehlershausen bis nördlich Schillerslage; Unterlage 11.2 Berechnungsunterlagen mit 11.2.1: Emissionsberechnung; Bearbeitung: Ing.-gesellschaft für Bau- und Vermessungswesen ODERMANN und KRAUSE.

RROP '96: KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER: Regionales Raumordnungsprogramm 1996 Großraum Hannover; i.d.F. d. Bek. vom 08. Oktober 1997; AmtsBlRegBez Hannover Nr. 22, 873-923. Mit Erläuterungen veröffentlicht als: KGH (Hrsg.): Beiträge zur regionalen Entwicklung Heft Nr. 62, Hannover.

STADT BURGDORF (1994): Landschaftsplan Stadt Burgdorf (Büro NAGEL; Bearbeitung: KREKEMEYER, A. u.a.)

VDI 2718: Schallschutz im Städtebau - Hinweise für die Planung; Entwurf; Düsseldorf; 1975.

VDI 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen; Düsseldorf; 1987.

Anhang

- Karte 1: Bestand Biotoptypen/Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf (M. 1 : 2.500)
- Karte 2: Innere Differenzierung der Biotoptypen (M. 1 : 2.000)
- Tabelle A: Bestandsübersicht
- Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle Bestand/Planung
- Tabelle C: Rechnerische Bilanz

Anhangverfasser: STADT BURGDORF, Umweltschutzabteilung, 1999

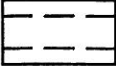
Anmerkung:

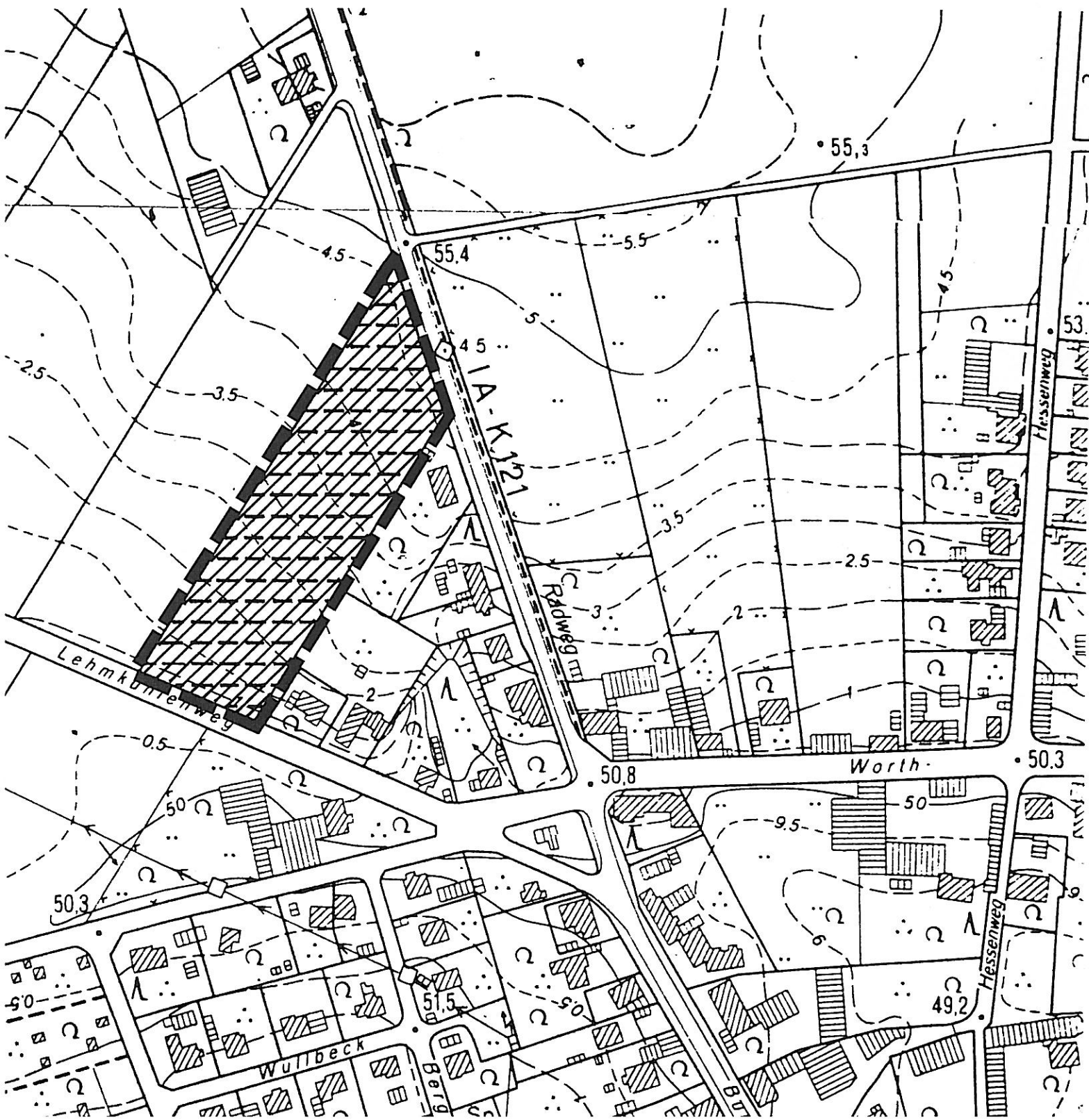
Der Anhang in der Fassung vom 30.08.1999 konnte unverändert beibehalten werden.

Karte 1: Bestand Biotoptypen/Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf

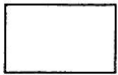
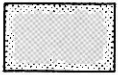
(M. 1 : 2.500)

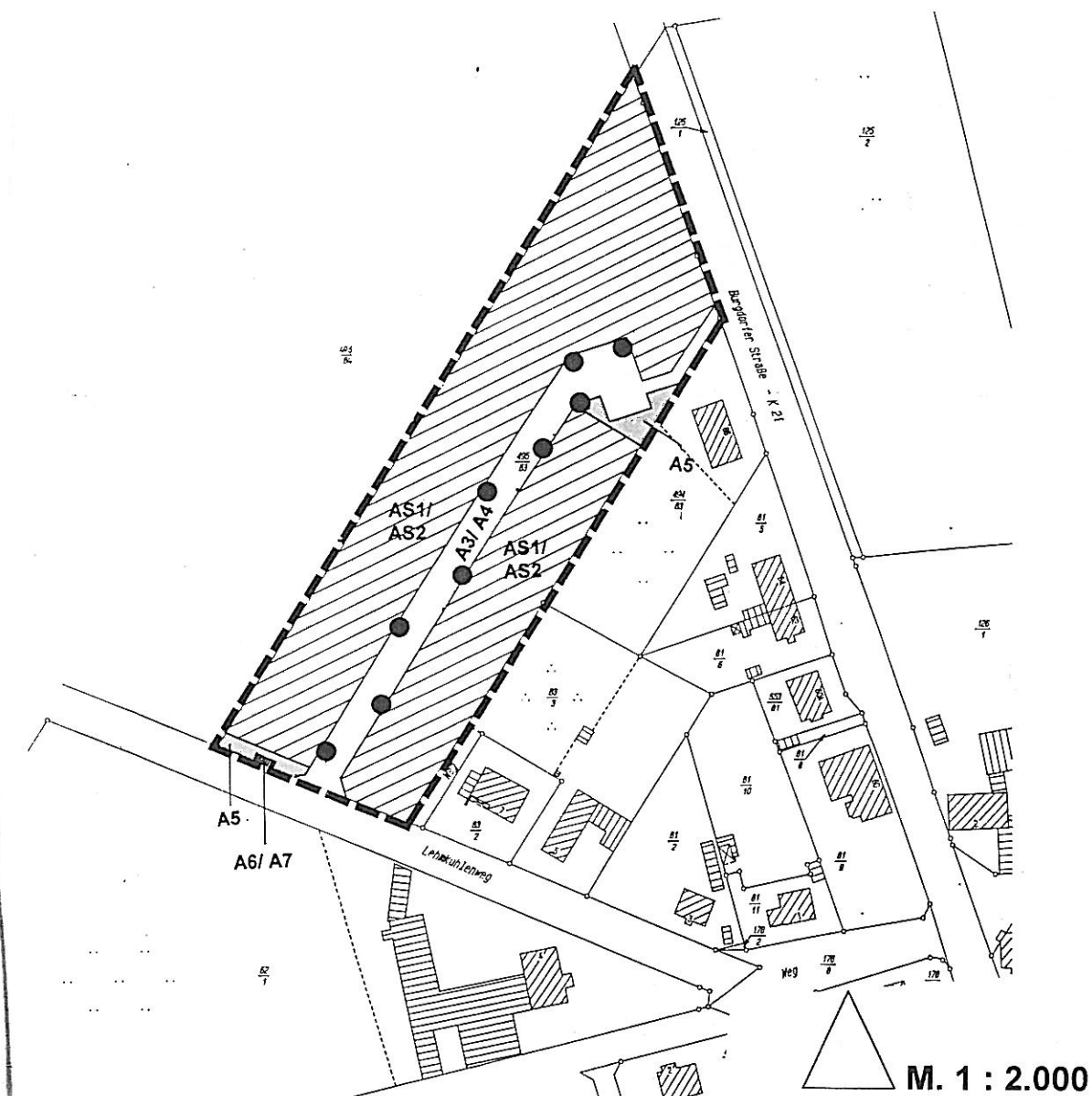


Biotoptypen (nach NLO, 1994 b)	Schutzstatus/Besonderer Schutzbedarf
 10.1 A Acker	 Kaltluftentstehungsgebiet



Karte 2: Innere Differenzierung der Biotoptypen
(vgl. Tabelle C Spalte 1 u. 5)

Biotoptypen (nach NLÖ, 1994 a)				
Kürzel	Nr.	Biotoptyp	Innere Differenzierung der Biotoptypen	
	X//PH	13.3/12.6	Versiegelte Flächen, unbegrünte Gebäude/ Hausgärten	A1/ A2
	X/GRA	13.3/12.1.2	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)/ artenarmer Scherrasen	A3/ A4
	PZA	12.12.2	sonstige Grünanlage ohne Altbäume	A5
	X	12.3	versiegelte Ver- und Entsorgungsfläche	A6/ A7
	He	12.4	Einzelbäume	HE



Tab. A: Bestandsübersicht					B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09	
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
10.1 Acker (A)	11.620		1	11.620		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild	X
				0		
					Arten u. Le- bensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft Landschafts- bild	

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biototypen im Untersuchungsgebiet. Biototypen, die von Eingriffen betroffen sind - bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen -, sind in **Tabelle B** zu übertragen.

Stand: 30.08.99

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09

BESTAND							PLANUNG							Stand: 30.08.99	
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./Überbauung, entstehender Biotoptyp/Nutzungs- typ o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)			
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
10.1 Acker (A 1)	4.296		1	4.296	Arten u. Le- bensgem.		13.3 versiegelte Flächen/ unbegrünte Gebäude (X)	X			4.296	X			
					Boden										
					Wasser										
					Klima/Luft	X		X						X	
					Landschafts- bild										
10.1 Acker (A 2)	5.251		1	5.251	Arten u. Le- bensgem.		12.6 Hausgärten (s. textl. Fest- setzungen Nrn. 3, 4 und 5)								
					Boden										
					Wasser										
					Klima/Luft	X									
					Landschafts- bild										
10.1 Acker (A 3)	1.068		1	1.068	Arten u. Le- bensgem.		13.3. versiegelte Flächen (Verkehrsflächen) (X)	X			1.068	X			
					Boden										
					Wasser										
					Klima/Luft	X		X						X	
					Landschafts- bild										
10.1 Acker (A 4)	712		1	712	Arten u. Le- bensgem.		12.1.1 Artenarmer Scherrasen (GRA) (Straßenbegleitgr.)								
					Boden										
					Wasser										
					Klima/Luft	X									
					Landschafts- bild										

Seite 1

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09

AUSGLEICH						ERSATZ					Absicherung der	
Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (vgl. Liste VII)	Größe der Aus- gleichs- fläche	Wert- fak- tor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.		Beschreibung der Ersatz- maßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Er- satz- fläche	Wert- fak- tor (vgl. Liste II)	Ersatz- flächen- wert	Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensations- maßn., u.U. Hinweise zur Durchführung	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)					Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)					
15	16	17	18	19		20	21	22	23	24	25	
wird durch Maßnahme A 2, ausgeglichen				0	-4.296							
Ausgleichsmaßnahme für A 1 (s. textl. Festsetzungen Nrn. 3, 4 und 5) und für A 3	5.251	2	10.502	5.251								
12.4 Einzelbäume (9 Neuan- pflanzungen kleinkroniger Bäume innerhalb d. Stra- ßenbegleitgrüns; 5 m2 Grund- fl./Baum)	45	2	90	-978								
	712	1	712	0								

Seite 2

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09

BESTAND							PLANUNG					Stand: 30.08.99	
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./Überbauung, entstehender Biototyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.1 Acker (A 5)	259		1	259	Arten u. Le- bensgem.		12.12.2 Sonstige Grün- anlage ohne Alt- bäume (PZA)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
					Landschafts- bild								
10.1 Acker (A 6)	16		1	16	Arten u. Le- bensgem.		13.3 Versiegelte Fläche (X) Versorgungsfläche (Trafostation)	X			16	X	
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X		X					X
					Landschafts- bild								
10.1 Acker (A 7)	18		1	18	Arten u. Le- bensgem.		13.3 Versiegelte Fläche (X) Fläche für Beseit. fester Abfallstoffe	X			18	X	
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X		X					X
					Landschafts- bild								

Seite 3

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09

AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der	
Beschreibung der Ausgleichs- maßnahme (vgl. Liste VII)	Größe der Aus- gleichs- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Aus- gleichs- flächen- wert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Beschreibung der Ersatz- maßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Er- satz- fläche	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Ersatz- flächen- wert	Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatz- maßn.	Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensations- maßn., u.U. Hinweise zur Durchführung	
Kurz- + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)				Kurz- + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)					
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
Ausgleichsmaßnahme für A 6, A 7 und, soweit noch erforderlich, für A 1 und A 3	259	2	518	259							
wird durch A 5 ausgeglichen			0	-16							
wird durch A 5 ausgeglichen			0	-18							

Seite 4

Tab. C: Rechnerische Bilanz								Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)									
B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09								B-Plan: 'Lehmkuhlenweg' Nr. 05-09									
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen								Berechnung des Ersatzflächenwertes									
Stand: 30.08.99																	
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich				Ist - Zustand				Entwicklungsziel					
Ist-Zustand der Biototypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) (vgl. Spalten 8 + 15 der Tab. B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)	Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B)	Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B)	Fläche (m²) (vgl. Spalte 22 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B)	Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
10.1 Acker (A 1)	4.296	1	4.296	13.3 vers. Flächen/unbegr. Gebäude (X)	4.296	0	0				0				0		
10.1 Acker (A 2)	5.251	1	5.251	12.6 Hausgartengebiet (PH) (s. textl. Festsetzgn. Nrn. 3, 4, 5)	5.251	2	10.502				0				0		
10.1 Acker (A 3)	1.068	1	1.068	13.3 vers. Verkehrsflächen (X)	1.068	0	0				0				0		
10.1 Acker (A 4)	712	1	712	12.1.2 Grünfläche Scherrasen (GRA) (Straßenbegleitgrün)	712	1	712				0				0		
	0	0	0	12.4 Einzelbäume (9 Neuanpflanzungen kleinkr. Bäume innerhalb d. Straßenbegleitgrüns; 5 m² Grundfläche/Baum) (HE)	45	2	90				0				0		
10.1 Acker (A5)	259	1	259	12.12.2 sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	259	2	518				0				0		
10.1 Acker (A6)	16	1	16	13.3 versiegelte Versorg.fläche (X)	16	0	0				0				0		
10.1 Acker (A7)	18	1	18	13.3 versiegelte Entsorg.fläche (X)	18	0	0				0				0		
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			11.620	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			11.822	Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Ist-Zustand)			0	Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Entwicklungsziel)			0		
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)							11.822	Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel)				0	Ergebnis: Ersatzbedarf (Ergebnis aus vorhergehendem Teil der Tab. C)				202
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							-11.620	- Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand)				0	+ Vorhandener Flächenwert der Ersatzfläche				0
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder							202	= Flächenwert Ersatzfläche				0	= 0 (Flächenwert für Ersatz erbracht) oder				202
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)													= < 0 (noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz)				