



STADT BURGDORF

DER STADTDIREKTOR

3167 Burgdorf, den 26.01.1983/

14.09.1983/

21.05.1984

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Auf der Heide 2", Nr. 4 - 1/1;
im Stadtteil Schillerslage

Inhaltsübersicht



1. Abgrenzung des B-Plangebietes
2. Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept / Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Werte / Wohndichte
6. Erschließungskonzept
7. Versorgungs- und Abwasseranlagen
8. Kinderspielplatz
9. Immissionsschutz
10. Belange von Natur und Landschaft
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Infrastrukturmaßnahmen
13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
14. Finanzierung
15. Beteiligungsverfahren

1. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Schillerslage nördlich der Bundesstraße 443.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Nordosten	von der Straße Flachsfeld
im Süden	von der B 443
Im Nordwesten	von der Straße Rapsfeld.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet umfaßt längs der Bundesstraße einen Streifen des alten Dorfgebietes und ein Mitte bis Ende der sechziger Jahre daran per Bebauungsplan angehängtes Allgemeines Wohngebiet.

Für den später entstandenen Teilbereich bestehen daher rechtsverbindliche Regelungen hinsichtlich der Bebauung und der Nutzung, während der übrige Bereich bisher noch unbeplanter Innenbereich ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist nun ein Konzept für den Gesamtbereich entwickelt worden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, weil der damals aufgestellte Bebauungsplan eine der Hauptanforderungen an einen Bebauungsplan - nämlich die Konfliktbewältigung - nicht erfüllen kann und gleichzeitig planerische Festsetzungen für den noch nicht beplanten Bereich getroffen werden sollen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der bisherige Bebauungsplan "Auf der Heide" außer Kraft gesetzt.

3. Städtebauliches Konzept / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ortschaft Schillerslage bestand bis ca. Mitte der sechziger Jahre fast ausschließlich aus den Nutzungen eines klassischen Dorfgebietes, d.h. überwiegend landwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und eben Anlagen für örtliche Verwaltungen und eine Schule. Sonstiges Wohnen fand zu der Zeit dort nur sehr vereinzelt statt.

Die obige Aufzählung macht deutlich, daß es sich damit insgesamt um Nutzungen handelt, die exakt den Inhalt eines Dorfgebietes gemäß der Baunutzungsverordnung ausmachen.

Dem Wesen eines Dorfes entsprechend waren die einzelnen Nutzungen nicht räumlich getrennt, sondern wie bei gewachsenen Strukturen üblich, mit einer gewissen Zufälligkeit gestreut. Dies trifft auch für den Bereich nördlich der B 443 zwischen den Straßen Rapsfeld und Flachfeld zu.

Bei der Aufstellung des oben schon genannten Bebauungsplanes "Auf der Heide", der unmittelbar an diese straßenbegleitende Zone angrenzt, wurde u.a. gegen die Bedenken des Eigentümers ein großer Teil einer Hofstelle eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes mit überplant und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf dessen Bedenken hin wurde lediglich in der Begründung des B-Planes eine Passage aufgenommen, die wörtlich lautet: "Die Planstraße "B" ist erst dann auszuweisen und auszubauen, wenn das Gelände südlich dieser Straße bebaut werden soll".

Die von der damals selbständigen Gemeinde übernommenen Planakten lassen nicht erkennen, in welcher Weise diesbezüglich eine Abwägung stattgefunden hat, oder ob der Abwägungsvorgang nicht schon allein dadurch (in unzulässiger Weise) verkürzt war, daß nicht alle planungsbedingten Auswirkungen erkannt wurden, bzw. etwa lediglich aus Zeitgründen auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet wurde.

Die Aussage, daß es auch nach dem Inkrafttreten des B-Planes weiterhin im Belieben des Eigentümers stünde, wann er die Fläche entsprechend den Festsetzungen des B-Planes nutzen will und deshalb gar keine Beeinträchtigung seiner Belange erfolgt, wird der Problematik insofern nicht im vollen Umfang gerecht, als mit dem Inkrafttreten des B-Planes z.B. bauliche Anlagen, die der Landwirtschaft dienen, nicht mehr zulässig sind.

Auch die damals möglicherweise mit der Planaufstellung verbundene Prognose, daß der landwirtschaftliche Betrieb im Laufe der Jahre ohnehin aufgegeben wird, ist bisher nicht eingetreten. Es ist im Gegenteil, jetzt zur Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Bedingungen vom Eigentümer erneut beantragt worden, den Bebauungsplan zu ändern, soweit er sein Betriebsgrundstück betrifft, damit er dies wieder entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen nutzen kann.

Da es keinesfalls das Ergebnis einer geordneten Bauleitplanung sein darf, daß in Dörfern die dort hingehörigen Nutzungen mehr und mehr von Nutzungen verdrängt werden, die eigentlich in Städte bzw. Wohnsiedlungen gehören, ist ein Planbedürfnis an dieser Stelle zu bejahen, um dieser Tendenz entgegenwirken zu können. Wegen der angrenzenden Wohnbebauung - deren Belange hier ebenfalls Beachtung zu schenken ist, wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Konzept entwickelt, daß allen Belangen weitgehend Rechnung trägt.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes werden, soweit sie nicht die Hofstelle im südwestlichen Planbereich betreffen, unverändert beibehalten, da sie hinsichtlich Art und Maß der Festsetzungen zur Regelung der Bebauung dieser Teilfläche durchaus geeignet sind.

Der gesamte Restbereich ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Dorfgebiet festgesetzt.

Die regelmäßige Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (hier z.B. des Dorfgebietes) richtet sich nach der Aufzählung in dem jeweiligen Paragraphen der Baunutzungsverordnung. Einschränkungen hiervon bedürfen besonderer städtebaulicher Gründe, wie sie z.B. in diesem Fall vorliegen, wo Gebiete unterschiedlicher Empfindlichkeit aneinandergrenzen und es gilt dies bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde das Dorfgebiet in 3 Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gegliedert. Hierdurch ist es möglich, jeweils einen geeigneten Übergang zu schaffen.

Die Teilfläche des Dorfgebietes, die seinerzeit im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, ist nun als "MD 3" bezeichnet und ebenfalls Dorfgebiet. Wegen der direkten Nachbarschaft zu Wohnbauten sind bezüglich dieser Fläche die weitgehensten Einschränkungen gegenüber den regelmäßig zulässigen Nutzungen eines Dorfgebietes getroffen worden.

Zulässig sind im Teilbereich "MD 3":

1. Hallen für landwirtschaftliche Maschinen
2. Hallen zur Ausbildung von Pferden
3. Die für die sachgerechte Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse eines Betriebes erforderlichen baulichen Anlagen
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe.

Als Ausnahme können zugelassen werden:

1. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
2. sonstiges Wohnen

In Verbindung mit dem Pflanzstreifen, der längs der Grundstücksgrenze in einer Breite von 7,00 m anzulegen ist, wird durch die Gliederung erreicht, daß von dieser Fläche nur geringe Emissionen ausgehen können.

Sonstiges Wohnen soll auf dieser Fläche nur dann zugelassen werden, wenn auf der Teilfläche "MD 2" keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, da anderenfalls gegenseitige Beeinträchtigungen nicht auszuschließen wären.

Die restliche Hofffläche ist mit "MD 2" bezeichnet. Auf dieser Teilfläche sind alle nach der Baunutzungsverordnung innerhalb eines Dorfgebietes regelmäßig zulässigen Nutzungen möglich. Aus den in der Einleitung genannten Gründen schien es nicht richtig, hiervon Abstriche vorzunehmen.

Der restliche Bereich längs der Sprengelstraße ist mit "MD 1" bezeichnet. Hier sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zulässig, um in diesem Bereich keine neuen immissionsträchtigen Nutzungen entstehen zu lassen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Gebietsfestsetzungen werden bestehende Nutzungen nicht berührt.

Neben der Gliederung ist als weiteres Mittel zur Schaffung eines angemessenen Übergangs zwischen dem Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ein Streifen nicht überbaubarer Fläche festgesetzt, der sich teilweise sogar noch um die nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände vergrößert.

Im gesamten Bereich ist die offene Bauweise festgesetzt, da dies dem dörflichen Charakter entspricht.

Die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) ist für das gesamte Dorfgebiet einheitlich mit zwei festgesetzt. Die dort stehenden Gebäude sind bereits teilweise zweigeschossig und auch der alte Bebauungsplan "Auf der Heide" setzte für das Allgemeine Wohngebiet ebenfalls zwei Geschosse fest.

In den Teilbereichen "MD 1" und "MD 2" betragen die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl jeweils 0,3 bzw. 0,5. Die Nutzungsziffern sind damit zwar großzügig festgesetzt, bergen aber nicht die Gefahr einer zu dichten und damit nicht mehr dorfgemäßen Bebauung in sich. Für die Teilfläche "MD 3" wurden sie mit 0,3 und 0,4 allerdings bewußt etwas niedriger gehalten. Auf der Teilfläche "MD 3" wäre damit entsprechend dieser Festsetzung beispielsweise ein Gebäude von ca. 965 m² Grundfläche zulässig.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet und der Streifen längs der Bundesstraße als Dorfgebiet dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von den im Flächennutzungsplan enthaltenen durchschnittlichen Geschößflächenzahlen wurde unter Anwendung des vorhandenen Entwicklungsspielraumes insofern geringfügig abgewichen, als innerhalb der Teilflächen "MD 1" und "MD 2" ein um 0,1 größerer Wert gewählt wurde.

Hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Nutzungsziffern des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beibehalten, da diese dem dörflichen Charakter besser entsprechen.

5. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	ca. 28.691 m ² = 2,87 ha = 100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 14.942 m ² = 1,49 ha = 52,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 681 m ² = 0,07 ha = 2,4 %
Dorfgebiet	ca. 13.068 m ² = 1,31 ha = 45,5 %
- Teilfläche "MD 1"	ca. 4.853 m ² = 0,49 ha = 16,9 %
- Teilfläche "MD 2"	ca. 5.015 m ² = 0,50 ha = 17,5 %
- Teilfläche "MD 3"	ca. 3.200 m ² = 0,32 ha = 11,2 %

6. Wohndichte

Das gesamte Gebiet ist quasi bereits vollständig bebaut. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen betragen z.Z. 51 im Allgemeinen Wohngebiet; das entspricht 3,0 EW/Wohneinheit bzw. 17,8 EW/ha Baufläche.

Die Einwohnerzahl im Dorfgebiet beträgt 15 = 2,5 EW/Wohneinheit bzw. 11,4 EW/ha Baufläche.

7. Erschließungskonzept

Das Bebauungsplangebiet wird über die bestehenden und ausgebauten Straßen Rapsfeld, Flachsfeld, Auf der Heide und der Sprengelstraße vollständig erschlossen. An der bestehenden Erschließung ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts.

8. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Nordhannover, die Stromversorgung durch die Hastra. Durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

Zur Abwasserbeseitigung ist das Gebiet an das gemeindliche Kanalisationsnetz angeschlossen.

9. Kinderspielplatz

Einen Kinderspielplatz gibt es in dem Bebauungsplangebiet nicht. Für das Dorfgebiet ist nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz - NSpPG - auch kein Spielplatz erforderlich.

Für das nördlich daran angrenzende Wohngebiet gilt faktisch das gleiche. Unabhängig von dem rein rechnerisch nur sehr geringen Bedarf (ca. 90 - 120 m²), gilt durch die unmittelbare Ortsrandlage und die dort vorhandenen Freiflächen, daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann.

So stehen beispielsweise zwei städtische Flächen in unmittelbarer Bebauungsplannähe von jeweils weit über 2.000 m² Freifläche zum Spielen den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Die Flächen eignen sich insbesondere als Spielwiese, Tummelfläche, Fläche für Lauf- und Gruppenspiele, für Ballspiele sowie als Bolzplatz für Jugendliche.

Ein weiterer Spielplatz braucht daher nicht festgesetzt zu werden.

10. Immissionsschutz

In Bezug auf den Immissionsschutz gibt es zwei Einflüsse, die in diesem Zusammenhang zu betrachten sind. Beim ersten handelt es sich um die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrsgeräusche und Abgase, beim zweiten um die vom Dorfgebiet ausgehenden Emissionen.

Hinsichtlich Lage und Frequentierung der Bundesstraße 443 kann durch den Bebauungsplan keine Abhilfe geschaffen werden. Aufgrund der z.Z. herrschenden Verkehrsdichte ergibt sich ein Mittelungspegel von ca. 63/58 dB (A) (Tagwert/Nachtwert). Die Planungsrichtpegel eines Dorfgebietes betragen dazu im Vergleich 60/45 dB (A).

Der Vergleich macht deutlich, daß der Nachtwert deutlich höher liegt als der nach Möglichkeit anzustrebende Richtwert. Schallschutzmaßnahmen können in diesem Fall jedoch - wie meist bei bestehenden Ortsdurchfahrten - nur am Objekt selbst vorgenommen werden. Da der Bereich längs der Straße bereits vollständig bebaut ist, wird allerdings auf die zwingende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet. Es wird damit jedem freigestellt, ob er den Einbau von Schallschutzfenster für erforderlich erachtet. Soweit die Schlafräume nach Norden hin angeordnet sind (also in die von der Straße abgewandte Richtung), ist schon dadurch eine ziemliche Pegelabnahme gegeben.

Das Nebeneinander zwischen dem Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ist durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen (Gliederung, Grünzone und nichtüberbaubare Flächen) in ausreichender Weise geregelt, so daß keine über das übliche Maß eines Dorfes hinausgehenden Störungen zu erwarten sind, zumal besonders störintensive Nutzungen wie etwa Massentierhaltung dort ohnehin nicht zulässig sind. Im übrigen gelten diesbezüglich die Aussagen des Kapitels 3.

11. Belange von Natur und Landschaft

Belange von Natur und Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich um eine vollständig bebaute Fläche innerhalb der Ortschaft handelt, an deren Bebauungsmöglichkeit sich darüberhinaus zudem nur wenig ändert.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich.

13. Infrastrukturmaßnahmen

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden nicht erforderlich.

14. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

Die Erschließungsanlagen sind gebrauchsfähig ausgebaut. Weitere Kosten entstehendurch die Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht.

15. Finanzierung

Soweit erforderlich, werden Finanzierungsmittel in den jeweiligen Haushaltsplänen bereitgestellt.

Möglichweise doch entstehende Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %.

16. Beteiligungsverfahren

16.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Änderungswünsche bezüglich der vorgesehenen Festsetzungen vorgetragen.

16.2 Öffentliche Auslegung

Die Landesgasversorgung Niedersachsen AG bat darum, in der Begründung einen Hinweis darauf aufzunehmen, daß die Versorgung des Gebietes mit Erdgas möglich ist.

Dies ist in Kapitel 8 geschehen.

Von einem Ehepaar (x) wurde vorgetragen, daß es in der Begründung sinngemäß hieße:

"Die Erschließung des Baugebietes mit den Kennzahlen
MD 3; II; 0,3 (0,4); 0
(im Besitz der Familie)
erfolgt neben anderen Straßen auch über die Straße
Auf der Heide"

Als Begründung wurde angeführt, daß im Falle einer Erschließung über die Straße Auf der Heide der Grüngürtel und damit der Immissionsschutz zerstört würde. Außerdem käme es dadurch zu einer unnötigen Belästigung durch den fließenden und ruhenden Verkehr und letztlich müßte dann auch eine Neufestlegung der Anliegerkosten erfolgen.

In einem zweiten Abschnitt der Stellungnahme baten sie das zuständige Bauaufsichtsamt, den Bauherrn der Halle darauf hinzuweisen, daß sie bei Nichteinhaltung der erforderlichen Immissionswerte Einspruch erheben würden.

Besonderen Wert legten sie außerdem auf die lückenlose Bepflanzung und Erhaltung des Grüngürtels und auf die Einhaltung der nach dem Bundesbaugesetz zugelassenen Phonwerte vornehmlich in den Ruhe- und Nachtzeiten. Ferner gingen sie davon aus, daß in dem Gebiet sportliche Veranstaltungen privater Art nicht zugelassen sind.

Bewertung der Stellungnahme:

In der Begründung sind in Kapitel 7 Angaben zur verkehrlichen Erschließung enthalten. Das vom Ehepaar wiedergegebene "Zitat" ist darin weder so noch in ähnlicher Form oder ähnlichem Inhalt enthalten. Die Aussagen der Begründung beziehen sich nämlich auf das gesamte Bebauungsplangebiet und nicht nur auf die Erschließung der mit MD 3 bezeichneten Fläche oder einzelner Grundstücke. Zweck dieser Aussage ist im wesentlichen der Hinweis darauf, daß es sich bei dem Bebauungsplangebiet bereits um einen vollständig erschlossenen Bereich handelt und daher an der bestehenden Erschließungssituation keine Änderung erfolgen müssen.

Die Bitte, die Straße Auf der Heide nicht mehr als Erschließungsstraße festzusetzen, wurde so gedeutet, daß damit nicht das Ziel verbunden war, den an dieser Straße liegenden Wohnhäusern ihre verkehrliche Erschließung zu entziehen, sondern lediglich eine Zufahrtsmöglichkeit zur Fläche MD 3 über die Straße Auf der Heide ausgeschlossen werden sollte.

So verstanden, ist die Forderung durchaus berechtigt.

Das Bebauungsplankonzept ging deshalb auch bereits von vornherein davon aus, daß die Fläche MD 3 (wie schon in der Vergangenheit) auch zukünftig nicht über die Straße Auf der Heide erschlossen werden soll. Die in diesem Bereich auf der Fläche MD 3 vorgesehene ununterbrochene Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf der eine geschlossene Bepflanzung vorgesehen ist, schließt eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße Auf der Heide aus. Dabei ist nach Rechtskraft des B-Planes sogar unerheblich, ob die Bepflanzung bereits vorhanden ist, oder noch nicht, weil allein das Bestehen dieser Festsetzung eine Zufahrt von dort ausschließt.

Eine zusätzliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG (Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen) war somit nicht erforderlich.

Die Darstellung dieses Sachverhalts macht deutlich, daß die vom Ehepaar x für erforderlich gehaltene Regelung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung bereits Gegenstand der Planung ist.

Über den Ausschluß einer Zufahrt hinaus, auch noch die fußläufige Erreichbarkeit von Grundstücken zu unterbinden, ist mit den Mitteln der Bauleitplanung allerdings nicht möglich. Dies kann auch nicht durch einen Pflanzstreifen verhindert werden. Andererseits ist es jedoch nicht sehr wahrscheinlich, daß diesbezüglich Bedenken begründet sind.

Zu den Aussagen im 2. Abschnitt der Stellungnahme ist anzumerken, daß das Wohnen auf dem Lande nicht den gleichen Schutz beanspruchen kann, wie in reinen Wohnsiedlungen (s. auch Kapitel 3 der Begründung). Unabhängig davon, daß das Bundesbaugesetz keine verbindlichen Werte (anzustrebende / zulässige) Geräuschpegel enthält, gebietet es das Gebot der Rücksichtnahme (das eine gegenseitige Verpflichtung beinhaltet) z.B. im vorliegenden Fall für die Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung bis zu einem gewissen Grad zu akzeptieren. Technische ausgedrückt bedeutet das bezogen auf Geräuschimmissionen, daß im Grenzgebiet verschiedener Gebietsarten ein mittlerer Schalleistungspegel, der zwischen den unverbindlichen Richtwerten der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) für die jeweilige Gebietsart liegt, nicht ohne weiteres beanstandet werden kann.

Bei einer typisierenden Betrachtung und Einschätzung der nach der vorliegenden Planung nebeneinander liegenden Nutzungen kann jedenfalls keine grundsätzliche Unvereinbarkeit festgestellt werden. Insofern dürfte es nur dann zu berechtigten Beschwerden kommen, wenn die spätere Nutzung zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führt, die im Vergleich zu den von einer auf allgemein übliche Weise genutzten Halle dieses Zweckes unvermeidlicherweise ausgehenden Störungen deutlich höher sind. Dies dürfte allerdings selbst dann nicht gegeben sein, wenn die Halle bzw. die dazugehörige Freiflächen tatsächlich gelegentlich durch Dritte mitbenutzt werden sollten.

Ein weiteres Ehepaar (y) vertrat die Auffassung, daß sich die geplante Bepflanzung des Grüngürtels nur einhalten läßt, wenn eine gleichzeitige Haltung von z.B. Schweinen oder Pferden auf der als MD 3 ausgewiesenen Fläche nicht stattfindet. Anderenfalls müsse der Grüngürtel durch eine Abgrenzung vor den Tieren geschützt werden.

Als direkte Nachbarn baten sie ferner darum, von einer Reitbahn oder einen Reitgarten auf den Freiflächen des MD 3-Gebietes Abstand zu nehmen. Die bisherige Erfahrung habe gezeigt, daß dadurch Schmutz und Staub im hohen Maße verursacht wird. Sollten die Belange des Immissionsschutzes nicht berücksichtigt werden, müßten sie sich Gegenmaßnahmen aufgrund von Gutachten vorbehalten.

Eine Einschränkung der Wirtschaftlichkeit ihres mit Balkon und Terrasse an der Grenze dieses Gebietes liegenden 2-Familienhauses könnten sie nicht hinnehmen.

Bisher seien die auf dem als MD 3 ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Gebäude nicht vollständig an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Da sie Probleme mit dem Grundwasserstand haben und einen Zusammenhang mit dem erwähnten Sachverhalt nicht für ausgeschlossen halten, baten sie, darauf zu achten, daß zu errichtende Gebäude an die Oberflächenkanalisation angeschlossen werden.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Befürchtungen hinsichtlich der späteren Entstehung und Erhaltung des Pflanzstreifens können letztlich allein durch planerische Vorkehrungen natürlich nicht völlig ausgeräumt werden.

Was planungsrechtlich möglich ist, wurde bei diesem Bebauungsplan jedoch ausgeschöpft. Mit der hier getroffenen Festsetzung ist zwar kein konkreter Pflanzplan hinsichtlich Art und Menge festgeschrieben (ein solcher wäre unzulässig), es wurde allerdings eine Formulierung gewählt, die den Anforderungen an eine rechtliche Norm entspricht und damit auch Grundlage eines späteren Pflanzgebotes gemäß § 39 b Abs. 8 Bundesbaugesetz werden kann.

Außerdem ist beabsichtigt, die Verpflichtung zur Anlage und Unterhaltung des Pflanzstreifens als Bedingung mit in den Bauschein aufzunehmen (wie auch Gelzer "Bauplanungsrecht" Rd. Nr. 188 empfiehlt), um die Befolgung gegebenenfalls auch mit ordnungsrechtlichen Vollstreckungsmaßnahmen erzwingen zu können.

Die hier kurz aufgezeigten Möglichkeiten einer Durchsetzung zeigen, daß gewisse Möglichkeiten bestehen und diese erforderlichenfalls auch angewandt werden sollen. Im übrigen handelt es sich hierbei bereits mehr um eine Sache der Bebauungsplanumsetzung als um den planerischen Inhalt selbst.

Bei dem als 2. Punkt gewünschten Ausschluß einer "Reitbahn" handelt es sich um eine Maßnahme, die aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Fläche MD 3 nicht ungeprüft übernommen werden konnte. Es bedurfte daher einer sorgfältigen Abwägung darüber, wie schwerwiegend durch eine derartige Nutzung hervorgerufene Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft voraussichtlich sein könnten und ob die Beeinträchtigungen tatsächlich unvermeidlich und unzumutbar wären und damit einen Ausschluß rechtfertigen könnten.

Sofern man von einer Standardreithalle ausgeht, die in der Regel 20 x 40 m groß ist, verbleibt je nach Stellung der Halle auf dem Grundstück außerhalb des Pflanzstreifens max. eine Freifläche von 25 x 30 m. Angesichts dieser Maße dürfte klar sein, daß hier wohl kaum mit hohem Tempo geritten wird und damit nicht mit einer beachtlichen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Staubentwicklung zu rechnen ist.

Letzteres gilt insbesondere deshalb, weil zur Abschirmung solcher Einflüsse zusätzlich immer noch der Pflanzstreifen als Filter dient. Es kann daher mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß sich die Situation für die angrenzenden Grundstücke gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessern wird.

Sollte dagegen allerdings die Nutzung der Freifläche als zusätzliche Reit-, Bewegungs- oder Auslauffläche ausgeschlossen werden, wäre kaum noch eine Begründung für den Pflanzstreifen denkbar. Da allein von einer Reithalle (zumal ohne dazugehörige Stallungen) kaum Emissionen ausgehen, bestände dann kein ausreichendes Erfordernis mehr, das diese Festsetzung rechtfertigen würde. Auch ein Grenzabstand von vollen 10 m wäre bei einem Fortfall des Pflanzstreifens nicht mehr angemessen.

Verbleibt es jedoch bei der vorgesehenen Planung, so sind, wie oben ausgeführt keine über ein zumutbares Maß hinausgehende Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu befürchten. Durch die Grünkulisse, die den angrenzenden Wohngrundstücken quasi zu deren ausschließlichem Vorteil kostenlos erstellt wird, ist vielmehr sogar eine Wohnwertsteigerung zu erwarten, indem die Terrassen und Freisitze gegen fremde Einsicht geschützt sind und die nächsten Baukörper erst 10 m von der Grenze entfernt errichtet werden dürfen.

Dieses wäre längst nicht der Fall, wenn eine Bebauung entsprechend dem z.Z. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan umgesetzt würde, weil die Nachbarn dann direkt an ihre Grundstücksgrenze eine öffentliche Straße bekämen und natürlich auch entsprechende Erschließungskosten tragen müßten.

Bei Würdigung aller Gesichtspunkte wurde daher die vorgesehene Planung als ausgewogen und die Belange aller Beteiligten während eingeschätzt.

Der dritte Teil der Stellungnahme beinhaltet keinen Sachverhalt, der mit dem Bebauungsplan zu regeln gewesen wäre.

Es sei dennoch angemerkt, daß der hier vermutete Zusammenhang zwischen dem Grundwasserspiegel und der Art der Ableitung des Regenwasser unzutreffend ist. Erstens liegen die Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes zwischen 45 und 100 m von den nächstgelegenen Wohnhäusern entfernt und zweitens ist die Summe aller seiner Dachflächen nicht größer als jedes einzelne Wohngrundstück. Berücksichtigt man ferner, daß nur ein Teil des sich auf den Dachflächen sammelnden Wassers nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, so bleibt als Fazit, daß auf den Freiflächen jedes einzelnen Wohngrundstückes erheblich mehr Niederschlagswasser entfällt (und dort versickert) als der angesprochene Anteil von den weiter entfernten Dachflächen des landwirtschaftlichen Betriebes.

Ein Problem der geschilderten Art kann daraus folglich nicht entstehen.

Ein Anschluß der Dachflächen der Reithalle an die Kanalisation ist allerdings aus anderen Gründen tatsächlich zweckmäßig und wird sicher auch erfolgen.

Burgdorf, den 21. Mai 1984

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung vom 14.09.198 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vom 2.04.1984 bis zum 4.05.1984 gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz öffentlich aus.

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.07.1984 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

gez. Huth

Bürgermeister

(LS)

gez. Bindseil

Stadtdirektor