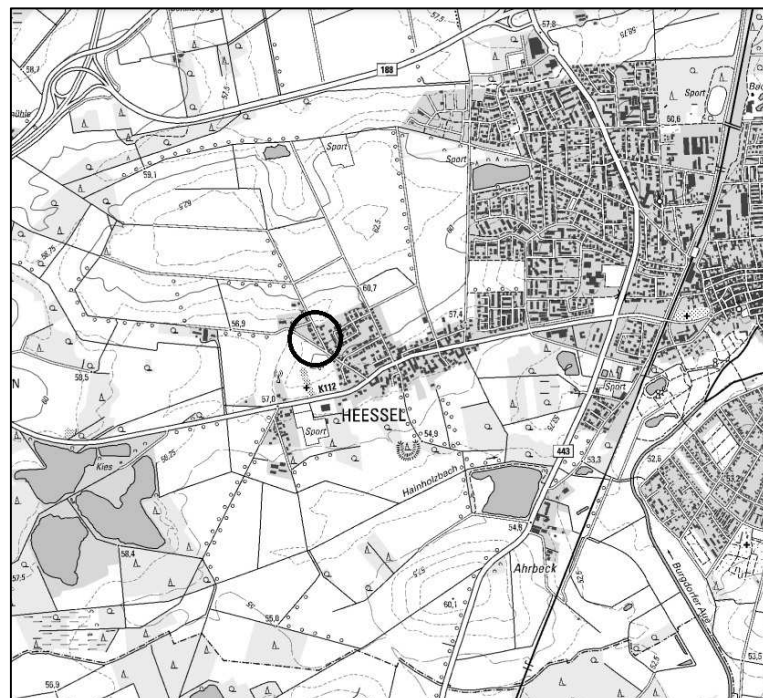


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3-01/1
„KRUMMACHER FELD“
- 1. ÄNDERUNG -
- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -
STADT BURGDORF **OT HEEßEL**
- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -



REGION HANNOVER



TK 1:25.000 i.O.

© 2017 LGLN

Stand:

15.02.2018



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M.SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

DIPL.-GEOGR.
MICHAEL KRISZAN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| VORBEMERKUNGEN | 4 |
| 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN..... | 5 |
| 1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes | 5 |
| 1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes | 5 |
| 1.3. Flächennutzungsplan | 5 |
| 1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan | 6 |
| 2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES | 7 |
| 3. PLANUNGSKONZEPT..... | 7 |
| 3.1. Nutzungsstruktur | 7 |
| 3.2. Verkehrserschließung | 9 |
| 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 10 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.3. Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche | 11 |
| 4.4. Straßenverkehrsflächen | 12 |
| 4.5. Gestalterische Festsetzungen | 12 |
| 4.6. Leitungsrechte | 12 |
| 5. VER- UND ENTSORGUNG | 13 |
| 6. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, KAMPFMITTEL, DENKMALSCHUTZ..... | 14 |
| 7. UMWELTBELANGE..... | 14 |
| 7.1. Eingriffe in Natur und Landschaft | 14 |
| 7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale | 15 |
| 7.2.1. Schutzgut Mensch | 15 |
| 7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz | 15 |
| 7.2.3. Schutzgut Boden | 17 |
| 7.2.4. Schutzgut Wasser | 17 |
| 7.2.5. Schutzgut Klima | 17 |
| 7.2.6. Schutzgut Landschaft/ Ortsbild | 17 |
| 7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 18 |
| 8. STÄDTEBAULICHE WERTE | 18 |
| 8.1. Flächenbilanz | 18 |
| 9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG..... | 19 |
| 9.1. Bodenordnende Maßnahmen | 19 |
| 10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG | 19 |

VORBEMERKUNGEN

In Burgdorf besteht derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. In einem aktuell in Entwicklung befindlichen Neubaugebiet in der Südstadt Burgdorfs gab es für die zur Verfügung stehenden 73 Grundstücke über 800 Bewerber. In der Folge ist die Stadt Burgdorf aktuell bemüht, kurzfristig weitere Wohnbaupotenziale zu realisieren. Zwar sind perspektivisch weitere dementsprechende Entwicklungen in der Süd- und Weststadt Burgdorfs angedacht, eine bauliche Entwicklung wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Bereits vor einigen Jahren war eine bauliche Nachverdichtung in den westlichen Baugebieten Heeßels ins Spiel gebracht worden, da hier einige Grundstücke über sehr große Gartenbereiche verfügen, die durchaus für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen könnten. Aus diesem Grund wurden entsprechende Konzepte entwickelt und vorgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ – 1. Änderung – bezieht sich dabei auf einen Teilbereich der damals diskutierten potenziellen Nachverdichtungsfläche. Da in diesem Teilbereich einerseits eine Realisierung der Nachverdichtungspotenziale am einfachsten erscheint und andererseits die betreffenden Grundstückseigentümer entsprechendes Interesse signalisiert haben, soll der bestehende Bebauungsplan zur Realisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten geändert werden. Im Wesentlichen geht es darum, innerhalb des Änderungsbereiches die überbaubaren Flächen zu vergrößern.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb eines mit Baurechten gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausgestatteten Bereiches liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe der Grundfläche mit maximal 5.370 m² (Größe WA: 15.342 m², Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 → 15.342 m² x 0,35 = 5.370 m²) deutlich unterhalb von 20.000

m² liegt und die weiteren Voraussetzungen ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes wird verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heeßel am Moormühlenweg. Die genaue Lage und die Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Heeßel die folgenden Flurstücke:

84/4, 84/5, 84/6, 84/14, 84/15, 425/84, 74/2, 74/5, 74/6, 74/7, 74/8, 74/12, 74/13, 72/59, 72/60, 72/4 sowie teilweise 240/7 und 239/4.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt insgesamt rd. 2,07 ha.

1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung an der Straße „Moormühlenweg“ geprägt. Es handelt sich um große Grundstücke, die größtenteils von Garten- und Rasenflächen eingenommen werden und dementsprechend derzeit unbebaut sind.

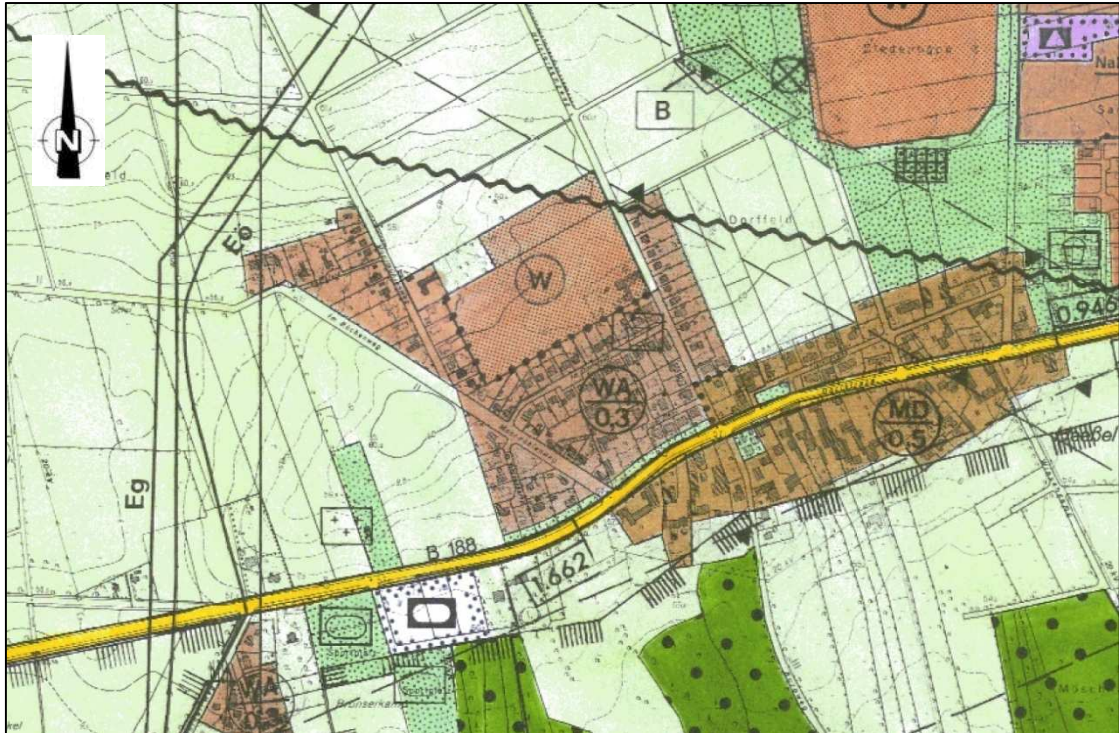
Südwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während sich im Osten und Südosten die Ortschaft Heeßel erstreckt.

1.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Allgemeine Wohngebiete (WA) dar.

Da der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt, kann er vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

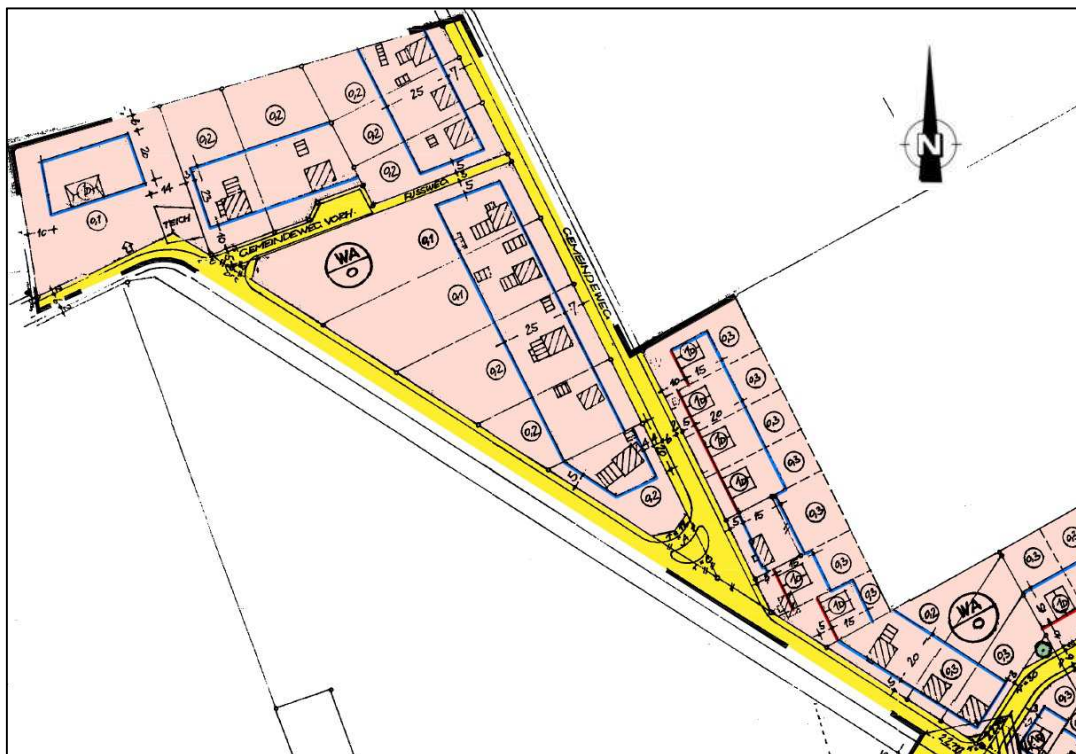
Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, o. M.)



1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3-01 „Krummacher Feld“. Dieser Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die überbaubaren Flächen sind durch nur 15 m bis 25 m tiefe Baufelder festgelegt; somit ist zur Nachverdichtung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3-01 "Krummacher Feld" (Ausschnitt o. M.)



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-01 „Krummacher Feld“ wird vornehmlich mit der Zielsetzung aufgestellt, innerhalb des Plangebietes eine Nachverdichtung zu ermöglichen und diese planungsrechtlich abzusichern. Die Änderung wird auf Grund der zu kleinen Baufelder im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. Nutzungsstruktur

Wie bereits beschrieben, soll mittels dieser Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung der freien Flächen im Sinne einer Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht werden. Insbesondere die im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke verfügen über sehr große Gartenbereiche, die für eine bauliche Nachver-

ichtung in Frage kommen. Dem städtebaulichen Entwurf ist zu entnehmen, auf welchen Grundstücken zum derzeitigen Stand potenziell eine Nachverdichtung möglich ist.

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ – 1. Änderung - (Maßstab 1:1.000 i. O.)



Der Geltungsbereich wurde in der vorliegenden Form auf Grundlage des Ergebnisses einer schriftlichen Befragung der Eigentümer durch die Stadt Burgdorf aus dem Jahr 2015 gewählt. Ziel der Befragung war es, die Haltung der Eigentümer gegenüber einer Bebauungsplanänderung zwecks Nachverdichtung herauszufinden. Die Befragung ergab, dass sich die Eigentümer der am „Moormühlenweg“, „Büchenweg“ und „Im Paulsfeld“ angrenzenden Grundstücke mehrheitlich für eine Bebauungsplanänderung aussprachen. Die Eigentümer in den benachbarten Straßen „Weizenkamp“ und „Im Dorfsfeld“ hingegen sprachen sich entweder gegen eine Änderung des Bebauungsplans aus oder waren in ihrer Meinung uneinheitlich.

3.2. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Im Paulsfeld“, „Büchenweg“ und „Moormühlenweg“. Der „Moormühlenweg“ führt auf die „Dorfstraße“ (K 112), die nach Osten auf die B 443 und nach Burgdorf führt.

Im Folgenden werden die Möglichkeiten der Erschließung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet erläutert (siehe unten stehende Abbildung „Kennzeichnung der Grundstücke“):

Grundsätzlich ist die Erschließung aller Bereiche über den „Moormühlenweg“ möglich. Werden für die hinterliegende Bebauung die Grundstücke geteilt – wie bei D schon jetzt der Fall – ist es notwendig, dass der Zufahrtsbereich mit im Eigentum des Hinterliegers ist.

Die unkomplizierteste Möglichkeit besteht darin, die Grundstücke A und B über die Straße „Im Paulsfeld“ und die Grundstücke C, D sowie E über den „Büchenweg“ zu erschließen. Der „Büchenweg“ ist lediglich als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut. Da allerdings schon die Erschließung einiger Grundstücke sowie auch die Anbindung der Straße „Im Paulsfeld“ über diese Straße erfolgt, wird die Erschließung von bis zu vier weiteren Grundstücken direkt vom „Büchenweg“ ohne einen Ausbau dessen als verkehrlich vertretbar angesehen. Diese Variante der Erschließung direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist sinnvoller und sollte gegenüber der Erschließung über die Vorderlieger bevorzugt gewählt werden.

Kennzeichnung der Grundstücke



4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“, 1. Änderung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan - wie ursprünglich auch - Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hier sind die folgenden, gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes. Durch sie würden Verkehrsaufkommen entstehen, die die Straßen „Büchenweg“ und „Moormühlenweg“ belasten würden. Weiterhin stehen sie den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen entgegen. Gartenbaubetriebe werden auch hier aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes insgesamt jedoch gewahrt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des zulässigen Maßes baulicher Nutzungen folgende Festsetzungen getroffen:

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse innerhalb der WA wird auf eins begrenzt. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan – hier galten Geschossflächenzahlen von 0,1 bis 0,3 – wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese relativ geringe Ausnutzungsziffer stellt die Realisierung einer lockeren Randbebauung sicher und schafft somit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden (somit $0,35 + 0,175$ (entspricht 50 %) = 0,525).

Die Höhenfestsetzungen für die bestehende Bebauung im WA1 orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand und werden wie folgt festgesetzt: max. Traufhöhe 5,0 m, max. Firsthöhe 10,0 m. Damit sich die zukünftige Bebauung im WA2 an den Bebauungsbestand in der Umgebung anpasst, werden hier eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt. Bei Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe der festgesetzten Traufhöhe.

4.3. Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird im WA1 und WA2 die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Baugrenze von 5 m und damit deutlich mehr als der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand (3 m) festgesetzt, um auch im Zuge der Nachverdichtung einen ausreichenden Abstand zur östlich gelegenen Bestandsbebauung zu wahren. Die Baugrenze auf dem Flurstück 84/4 im Nordosten des Geltungsbereiches reicht bis an die Flurstücksgrenze von Flurstück 84/3 heran und läuft blind in Richtung Norden aus. In diesem Bereich soll eine Grenzbebauung ermöglicht werden, sofern der Eigentümer des Grundstücks 84/3 dieser zustimmt. Stimmt der Eigentümer des Flurstücks 84/3 einer Grenzbebauung nicht zu, ist der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Um maßstabsprengende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um sogenannte „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie höhe-

rem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Die betroffenen Straßen „Im Paulsfeld“, „Büchenweg“ und „Moormühlenweg“ werden entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5. Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und diesbezügliche Fehlentwicklungen vermeiden. Um den Bauherren jedoch keine übermäßigen Einschränkungen ihrer Gestaltungsmöglichkeiten aufzuerlegen, sind ausschließlich Vorgaben zu den stark ortsbildprägenden Dächern getätigt worden.

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Mindestdachneigung – bezogen auf die Horizontale – muss 25° betragen. Für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Wintergärten) und Gründächer sind andere Dachneigungen zulässig.

Da die Dachfarben insbesondere aufgrund der exponierten Lage stark prägend wirken – hier auch zur freien Landschaft hin -, werden ausschließlich Farbtöne der Farbreihen „Rot“, „Braun“ und „Grau“ bzw. „Anthrazit“ zugelassen. Damit sind optisch stark hervortretende Farbgebungen (wie z.B. Blau, Grün oder Gelb) sowie glänzende Dacheindeckungen ausgeschlossen, ausgenommen sind Wintergärten und Anlagen zur Solarenergienutzung sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer).

4.6. Leitungsrechte

Auf dem Grundstück Moormühlenweg Nr. 25 (Flurstück 74/7) befinden sich Bestandsleitungen (Niederspannung), die der Stromversorgung von Grundstücken in der Straße „Eickhoop“ dienen. Die betroffene Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

Schmutzwasser-Entwässerung (s. dazu auch die Abb. auf S. 9 „Kennzeichnung der Grundstücke“): Der im Kreuzungsbereich „Büchenweg“/„Im Paulsfeld“ vorhandene Schmutzwasserkanal kann um rund 90 m in südöstliche Richtung verlängert werden, um die Grundstücke C bis E anzubinden. Die Stadt Burgdorf veranlasst eine Verlängerung der Schmutzwassersammelleitung im öffentlichen Raum und deren Erneuerung im Bestand („vor den Grundstücken“).

Für die Grundstücke A und B könnte ggf. ein in der Straße „Im Paulsfeld“ vorhandener 25 m langer Schmutzwasserkanal um ca. 40 m verlängert werden. Da der Zustand und auch die Lage des vorhandenen Schmutzwasserkanals jedoch nicht bekannt sind, werden diese geprüft. Evtl. ist hier auch eine Erneuerung erforderlich. Eine Erneuerung und Verlängerung der Schmutzwassersammelleitung im öffentlichen Raum („vor den Grundstücken“) veranlasst die Stadt Burgdorf. Auch die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen einschließlich der Übergabeschächte auf den Grundstücken wird von der Stadt Burgdorf veranlasst.

Das durch eine zusätzliche Versiegelung (im Zuge einer Nachverdichtung) oder die Errichtung von Ersatzneubauten anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zu versickern. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll (iSM) ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ mit Datum vom 13.10.2017 erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser mit entsprechend dimensionierten Versickerungsanlagen möglich ist. Geeignet sind zum Beispiel vliesummantelte Kiesrigolen.

Hinsichtlich des Brandschutzes im Plangebiet wurde die Grundversorgung mit Löschwasser (entspricht 800 l/min über 2 Stunden) von der Stadt Burgdorf bestätigt. Sie erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung. Ein Befahren der Stichstraße „Im Paulsweg“ mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der nicht ausreichenden Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Abfallbehälter und Wertstoffsäcke am Tag der Leerung bzw. Abholung von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst an der Straße „Büchenweg“ in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereit zu stellen.

6. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, KAMPFMITTEL, DENKMAL-SCHUTZ

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen und der maximal zulässigen Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden.

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Auftrag der Stadt Burgdorf wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, um das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg ausschließen zu können. Die Luftbildauswertung nach § 3 NUIG mit Datum vom 22.09.2017 kommt zu folgendem dem Ergebnis: Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gilt.

7. UMWELTBELANGE

7.1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

7.2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

7.2.1. Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch Wohngebäude mit angrenzenden gärtnerisch gepflegten Grünanlagen. Südwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während sich im Osten und Südosten die Ortschaft Heeßel erstreckt.

Wie bereits beschrieben, soll mittels dieser Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung der freien Flächen im Sinne einer Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht werden.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, wenngleich bei einer Nachverdichtung ein Teil der Gartenflächen für die Erholungsqualität verloren geht.

7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover handelt es sich nicht um einen Bereich mit großer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz.

Das Plangebiet wird im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Osten und Südosten schließt Wohnbebauung an. Das Gebiet selbst ist durch Wohnbebauung an der Straße „Moormühlenweg“ sowie deren großen Grundstücke, die größtenteils von Garten- und Rasenflächen eingenommen werden, geprägt.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Auf Grund der vorhandenen Grünstrukturen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG als unwahrscheinlich einzuschätzen.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der Gärten im Plangebiet bieten durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Durch die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen und die mögliche Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze und Gärten kommen. Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden hierdurch jedoch keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört. Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu. Um dies innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zu ermöglichen, sind bei Verlust von Obstbäumen Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese das Gebiet vorwiegend für die Nahrungssuche nutzen.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Eine mögliche Bebauung von Teilen der Gärten ist für Fledermäuse nicht relevant, da vergleichbare Nahrungshabitate im angrenzenden Raum verbreitet sind.

Bei Beachtung der o.g. Punkte kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Fledermäuse vermieden werden.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor einer mögli-

chen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren abschließend keine Aussage getroffen werden, da die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet bis zur Realisierung nicht prognostiziert werden kann. Daher können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden. Eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

7.2.3. Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Im Plangebiet soll die Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden, welches planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Umfang der möglichen überbaubaren Flächen somit in Teilbereichen vergrößert.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Das durch eine zusätzliche Versiegelung oder die Errichtung von Ersatzneubauten anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Somit ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Negative Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7.2.5. Schutzgut Klima

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung im Gebiet bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind angesichts der Durchgrünung im Plangebiet und des relativ geringen zulässigen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten.

7.2.6. Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand geprägt. Das Ortsbild wird vor allem durch die großen Hausgärten gekennzeichnet. Zu einer eheblichen Veränderung des

durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

7.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Bau- denkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1. Flächenbilanz

(alle Werte ca.-Angaben)

| | | | |
|--|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bruttofläche insgesamt | 20.679 m² | 2,07 ha | 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) | 7.413 m ² | 0,74 ha | 35,9 % |
|davon mit Leitungsrechten belastete Fläche | 68 m ² | | |
| Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) | 7.929 m ² | 0,79 ha | 38,3 % |
|davon mit Leitungsrechten belastete Fläche | 40 m ² | | |
| Straßenverkehrsfläche | 5.174 m ² | 0,52 ha | 25,0 % |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ | 163 m ² | 0,02 ha | 0,8 % |

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB hat vom 05.10.2017 bis einschließlich 20.10.2017 stattgefunden.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2017 und einer Frist bis zum 23.10.2017 frühzeitig beteiligt.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen. (Kursivtext = Behandlung in der Abwägung)

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürger 1, mit Schreiben vom 18.10.2017

Als Eigentümer des Grundstückes mit bebautem Einfamilienhaus [...] habe ich noch weiterhin Interesse an einer Nachverdichtung in meinem Gebiet. Ich finde es sehr schade, das aus der Voranfrage an mich als Eigentümer nichts weiter ergeben hat.

Gerade weil die Bebauung der Häuser der Grundstücke nahe der Straße liegen und die rückwärtige Grundstücksfläche im Vergleich zu den Grundstücken im Krummacher Feld sehr groß ist, habe ich mit einem positiven Ergebnis gerechnet. Sobald neue Planungsverfahren anstehen, lassen Sie es mich bitte wissen.

Der Geltungsbereich wurde in der vorliegenden Form auf Grundlage des Ergebnisses einer schriftlichen Befragung der Eigentümer durch die Stadt Burgdorf aus dem Jahr 2015 gewählt. Ziel der Befragung war es, die Haltung der Eigentümer gegenüber einer Bebauungsplanänderung zwecks Nachverdichtung herauszufinden. Die Befragung ergab, dass sich die Eigentümer der am „Moormühlenweg“, „Büchenweg“ und „Im Paulsfeld“ angrenzenden Grundstücke mehrheitlich für eine Bebauungsplanänderung aussprachen. Die Eigentümer in den benachbarten Straßen „Weizenkamp“ und „Im Dorfsfeld“ hingegen sprachen sich entweder gegen eine Änderung des Bebauungsplans aus oder waren in ihrer Meinung uneinheitlich.

Vor dem Hintergrund des Ergebnisses der durchgeführten schriftlichen Befragung der Eigentümer ist eine Ausweitung des Plangebietes derzeit nicht möglich. Die Stadt Burgdorf priorisiert allerdings auch weiterhin die Nachverdichtung bestehender Baugebiete gegenüber der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang müsste zu gegebener Zeit eine erneute Befragung der Eigentümer erfolgen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange

Region Hannover, mit Schreiben vom 20.10.2017

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-01 "Krummacher Feld" der Stadt Burgdorf wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist unter der Voraussetzung der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu Wohnzwecken nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit den § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wird vorsorglich hingewiesen.

Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc.

Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser wurde von der Stadt Burgdorf bestätigt. Sie erfolgt gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung mit 800 l/min über 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Burgdorf GmbH.

Eine Neugestaltung öffentlicher Verkehrsflächen ist im Zuge des Planungsvorhabens nicht vorgesehen.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz:

Da die geplanten Baumaßnahmen durch ein Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr.1 BauGB ermöglicht werden sollen, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung.

Deshalb werden weder für Bodenversiegelungen noch für die Beseitigung von Landschaftsstrukturen und Grünflächen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den vorbereiteten Eingriffen ist somit rechtlich nicht erforderlich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) auch in einem Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden sind.

Bäume und Hecken sind i. d. R. Lebensstätten geschützter Tiere, z.B. europäischer Vogelarten.

Ein Hinweis zum Artenschutz ist in den Textlichen Festsetzungen bereits enthalten. In der Begründung erfolgt zudem unter Pkt. 7 eine Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern. Darüber hinaus wird eine neue Textliche Festsetzung zu Ersatzpflanzungen (Pkt. 1.6.1 „Beseitigung von Obstgehölzen“) auf Anregung des Naturschutzbeauftragten der Region Hannover im Zuge der Abwägung mit aufgenommen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gewässerschutz:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll (iSM) ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ mit Datum vom 13.10.2017 erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser mit entsprechend dimensionierten Versickerungsanlagen möglich ist. Geeignet sind zum Beispiel vliesummantelte Kiesrigolen. Die Ergebnisse des geologischen Gutachtens werden in der Begründung unter Pkt. 5 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.

Ergebnis der Abwägung: Die Anregung wird berücksichtigt.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, mit Schreiben vom 16.10.2017

Sollte in der weiteren Planung die Variante einer Erschließung über den „Büchenweg“ forciert werden, dann bitten wir auch dort die Verkehrsfläche für eine Nutzlast von 26 t auszulegen. Zuzüglich eines Kurvenradius von 9 m, darf der Höhenfreiraum von 4,0 m nicht unterschritten, bzw. sollte die Durchfahrtbreite von mindestens 3,50 m eingehalten werden.

Der „Büchenweg“ wird aktuell bereits von Müllfahrzeugen befahren. Diese holen regelmäßig den Müll der Bestandsbebauung in der Stichstraße „Im Paulsweg“ und der landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich im weiteren Verlauf des Büchenweges außerhalb der Ortschaft Heeßel befindet, ab. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass sich der „Büchenweg“ in seinem aktuellen Ausbaustadium bereits für ein Befahren mit Müllfahrzeugen eignet.

Gegen das Befahren der Stichstraße „Im Paulsweg“ spricht eine fehlende Wendemöglichkeit. Bei der Planung von Wendemöglichkeiten ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge einen Wenderadius von mindestens 9 m benötigen. Neben einem Wendekreis oder einer Wendeschleife mit diesem Radius können Wendeanlagen auch so bemessen sein, dass zum Wenden nicht mehr als 1 bis 2-maliges Zurücksetzen erforderlich ist. Die Funktion der Wendeanlage darf nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o.ä. beeinträchtigt werden (Auf Grundlage der RASt O6 / Wendeanlagen für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge).

Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.

- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).
- Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffsäcken der Grundstücke „Im Paulsweg“ wird folgender Hinweis in die Planungsunterlagen aufgenommen:

Ein Befahren der Stichstraße „Im Paulsweg“ mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der nicht ausreichenden Wendeanlage nicht möglich. Aus diesem Grund sind die Abfallbehälter und Wertstoffsäcke am Tag der Leerung bzw. Abholung von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst an der Straße „Büchenweg“ in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereit zu stellen.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt.



EWE Netz GmbH, mit Schreiben vom 27.09.2017

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.defigeschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner André Osterloh unter der folgenden

Rufnummer: 04221 9819-294.

Eine Abfrage zum Leitungs- und Anlagenbestand der EWE Netz GmbH wurde am 14.11.2017 telefonisch durchgeführt und anschließend mit Schreiben vom 14.11.2017 schriftlich bestätigt. Laut Auskunft der EWE Netz GmbH befinden sich im betreffenden Planbereich weder Leitungen noch Anlagen des Unternehmens.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Burgdorf, mit Schreiben vom 29.09.2017

In Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.09.2017 teilen wir Ihnen Folgendes mit: Gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

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

Um möglichen Konflikten zwischen Baumpflanzungen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen zuvorzukommen, wird folgender Hinweis in die Planungsunterlagen aufgenommen:

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

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten. Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.

Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen.

Eine zusätzlich eingeholte Leitungsauskunft vom 02.11.2017 ergab, das sich auf dem Grundstück Moormühlenweg Nr. 25 (Flurstück 74/7) Bestandsleitungen (Niederspannung) der Avacon AG befinden, die der Erschließung von Grundstücken in der Straße „Eickhoop“ dienen. Die betroffene Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 20.10.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen die Erweiterung eines Gewerbegebietes grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als Erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover, mit Schreiben vom 19.10.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.09.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutzbeauftragter der Region Hannover, mit Schreiben vom 26.10.2017

Bitte beachten sie, dass die Obstbäume nicht der Bebauung zum Opfer fallen. Da die Insekten und Vögel diese als Nahrungsquelle benötigen. Wir haben zurzeit ein Insekten und Vogelsterben von fast 80%, da muss auch bei dieser Maßnahme darauf geachtet werden.

Der Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt und folgende textliche Festsetzung zur Neupflanzung bei Fällung von bestehenden Obstbäumen aufgenommen:

Bei der Beseitigung von Obstbäumen sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind nur Obstbaumhochstämme zu verwenden.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 (2) BauGB hat vom 27.12.2017 bis einschließlich 02.02.2018 stattgefunden.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2017 und einer Frist bis zum 02.02.2018 beteiligt.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen. (Kursivtext = Behandlung in der Abwägung)

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürger 1, mit Schreiben vom 24.01.2018

Guten Tag [...], bezugnehmend auf unser kurzes Gespräch zu den ausgehängten Bebauungsplänen sende ich ihnen noch einen Änderungswunsch.

Ich bitte darum, die Grenze zwischen dem WA 1 und WA 2 um einen Meter (auf dann 33 m von vorne gemessen) nach hinten zu verlegen, so dass er mit der bisher auf der Bebauungsgrenze liegenden Bebauung auf dem Grundstück 84/14 übereinstimmt.

Der Änderungswunsch des Bürgers wird berücksichtigt und die Abgrenzung der Baugebiete WA 1 und WA 2 in einem Teilbereich (Flurstücke 84/5, 84/14, 425/84) an die Bestandsbebauung angepasst. Hierzu wird in der Planzeichnung die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, i.d.F. von den Baugebieten WA 1 und WA 2, geringfügig um ca. 1 m in Richtung Südwesten verschoben.

Ergebnis der Abwägung: Der Änderungswunsch wird berücksichtigt.

Des Weiteren habe ich noch eine Verständnisfrage. Die Bebauung ist meines Wissens nach auf Einfamilienhäuser beschränkt. Würde dass auch zwei Doppelhaushälften auf einem Grundstück einschließlic?

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO werden „in der offenen Bauweise [...] die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.“ Die Bebauung eines Grundstückes mit zwei Doppelhaushälften ist somit grundsätzlich möglich.

Keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange

Region Hannover, mit Schreiben vom 01.02.2018

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3-01 mit ÖBV "Krummacher Feld" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Heeßel, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

1.1: Naturschutz:

Da die geplante Nachverdichtung und zusätzliche Bodenversiegelung durch ein Verfahren gemäß § 13 a (1) Nr.1 BauGB ermöglicht werden soll, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Damit entfällt auch die Grundlage einer naturschutzfachlichen Stellungnahme zu den vorbereiteten Eingriffen. Ausgleichsmaßnahmen für die Verluste naturnaher Strukturen sind nur hinsichtlich des Ersatzes von Obstbäumen geplant. Das setzt jedoch ein Obstbaumkataster oder eine Erfassung der Bäume voraus. Ist das bei Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes geplant?

Die textliche Festsetzung 1.6.1 ‚Beseitigung von Obst-bäumen‘ ist aus hiesiger Sicht ausreichend definiert. Die Beseitigung von Obstbäumen und die sich daraus ergebenden Ersatzpflanzungen sind im Zuge konkreter Baumaßnahmen durch die Stadt Burgdorf im Einzelfall zu prüfen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Brandschutz:

Zu der o.g. Planung bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken. Die beschriebenen Anforderungen der Stellungnahme vom 20.10.2017 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-01/1 „Krummacher Feld“ in Form der Nachverdichtung im Innenbereich wird unter der Prämisse des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 06 und RROP 2016 Abschnitt 2.1.2) von Seiten der Regionalplanung begrüßt.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Bitte beachten Sie im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die neuen Regelungen, die sich aus den Änderungen des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 ergeben haben (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

Weitere Detailinformationen finden Sie im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 - Mustererlass) unter:

www.umwelt.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/oeffentliches_planungs_baurecht/

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Rechtsgrundlage beachtet.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, mit Schreiben vom 24.01.2018

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 16.10.2017 in Ihrem aktuellen Entwurf. Weitere Anmerkungen haben wir nicht anzuführen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 21.12.2017

Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wir möchten Sie bitten – falls noch nicht geschehen - Gasunie Deutschland Services GmbH, Pelikanplatz 5 in 30177 Hannover ebenfalls am Verfahren zu beteiligen.

Gasunie Deutschland Services GmbH wurde am Verfahren beteiligt (siehe nachfolgend).

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Gasunie Deutschland Services GmbH, mit Schreiben vom 09.01.2018

Wir bestätigen den Eingang Ihrer [...] Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wichtiger Hinweis in eigener Sache:

Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein www.bil-leitungsauskunft.de. BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit rund 30 Betreibern, die etwa 80 % aller Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nowega GmbH i. A. der Erdgas Münster GmbH, Auskunfts- und Planungsfragen, mit Schreiben vom 05.01.2018

Wir [Anm. Nowega GmbH] sind von der Erdgas Münster GmbH mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt worden. Diesbezüglich wurde Ihre Anfrage an uns zur Bearbeitung weitergeleitet.

Namens und in Vollmacht der Erdgas Münster GmbH teilen wir Ihnen Folgendes mit: Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH, mit Schreiben vom 03.01.2018

In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Burgdorf, mit Schreiben vom 15.01.2018

In Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.12.2017 teilen wir Ihnen Folgendes mit: Gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird im Bebauungsplan bereits unter Pkt. 3.6 'Baumpflanzungen' hingewiesen.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten. Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen. Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Rogge, Avacon AG, Netzdienste Region Mitte, Betrieb Verteilnetze Burgwedel, Tel.-Nr. 051 39-80 2-3 14 01 zur Verfügung.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 10.01.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 3-01 /1 Krummacher Feld, Burgdorf grundsätzlich keine Bedenken.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH Hannover, mit Schreiben vom 25.01.2018

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Burgwedel, mit Schreiben vom 22.12.2017

Anregungen oder Bedenken gegen die Planungen bestehen nicht, da die Belange der Stadt Burgwedel nicht berührt werden.

Keine Abwägung erforderlich.

Gemeinde Isernhagen, mit Schreiben vom 31.01.2018

Bedenken gegen die Planung bestehen nicht, da keine Belange der Gemeinde Isernhagen berührt sind.

Keine Abwägung erforderlich.

Stadt Lehrte, mit Schreiben vom 05.02.2018

Belange der Stadt Lehrte sind nicht betroffen.

Keine Abwägung erforderlich.

Samtgemeinde Wathlingen, mit Schreiben vom 02.01.2018

Die zuvor genannte Bauleitplanung habe ich zur Kenntnis genommen. Belange der Samtgemeinde Wathlingen sind nicht betroffen.

Keine Abwägung erforderlich.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung, des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. gültigen Fassung sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-01 „Krummacher Feld“ (Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 3-01/1) in seiner Sitzung am 12.04.2018 als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigefügt.

Burgdorf, den 16.04.2018

gez. Baxmann (LS)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet von:



(LS)

Hameln, den 17.04.2018

gez. Lauterbach

(Planverfasser)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 14.11.2017 lag zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-01 „Krummacher Feld“ in der Zeit vom 27.12.2017 bis zum 02.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.
Burgdorf, den 16.04.2018

gez. Baxmann

(Bürgermeister)