

Region Hannover

Stadt Burgdorf

Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“,
OT Otze

Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bau-fachs

Planungsgruppe Lärchenberg

Siegesstraße 5, 30175 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038

September 2006

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeines	1
1.1	Grundlagen	1
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	5
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
3.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	8
3.2	Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze	10
3.3	Hauptversorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
3.4	Grünflächen	11
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.6	Lärmschutz	14
3.7	Flächenübersicht	15
3.8	Spielflächennachweis	16
4.	Nachrichtliche Übernahme	16
5.	Durchführung	17
5.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	17
5.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
6.	Umweltbericht	18
6.1	Einleitung	18
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
6.3	Zusätzliche Angaben	27
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	29
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	33
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	34
10.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	36
11.	Beteiligungsverfahren	43
11.1	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	43
11.2	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	45
11.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	55
11.4	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	56
12.	Verfahrensvermerke	61

Anlage:

1. Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien
2. Grünordnungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, Ortsteil Otze der Stadt Burgdorf, aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.04.2006 bis 18.05.2006 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 18.07.2006 bis 18.08.2006 statt.

„Swin-Golf“ ist eine von alten bäuerlichen Spielen abgeleitete Erfindung aus Frankreich und stellt eine stark vereinfachte Form des Golfspiels dar. Im Gegensatz zum klassischen Golf kann „Swin-Golf“ ohne jegliche Vorkenntnisse und auch von Kindern ab 8-10 Jahren problemlos gespielt werden. Die Bewegung (Swing) ist die gleiche wie beim klassischen Golf. Die Spielregeln und die damit verbundene Organisation des Sports, seien es Turniere, die Klassifizierung oder das Handicap, sind praktisch dieselben, allerdings wesentlich einfacher zu handhaben. Das Spiel beginnt auf jeder Spielbahn mit dem Abschlag und endet im Loch, das durch eine Fahne gekennzeichnet ist. Gespielt wird mit einem dreiseitigen Universalschläger, der es ermöglicht den Ball aus jeder Lage erfolgreich zu spielen und mit einem „Swin-Ball“, der das gleiche Gewicht wie ein normaler Golfball hat, jedoch größer und weicher ist. Die Schlagweite reduziert sich deshalb um mehr als 60 Prozent und die Verletzungsgefahr ist wesentlich geringer, da der Ball aus Gummi besteht. Die benötigte Bodenfläche für eine „Swin-Golf-Anlage“ ist ca. $\frac{1}{4}$ so groß wie die eines klassischen Golfplatzes. Die Bodenbeschaffenheit ist bei „Swin-Golf“ viel weniger anspruchsvoll. Eine regelmäßig gemähte Wiese genügt zum Spielen. Bäume, Büsche, Hecken oder Gewässer bilden natürliche Hindernisse.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeiner Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ ist das Bestreben nach einer Verbesserung der landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur im Ortsteil Otze der Stadt Burgdorf. Es besteht ein anhaltender Bedarf breiter Bevölkerungsschichten an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, insbesondere an frischer Luft und in Natur und Landschaft. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ und die gleichzeitige 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) soll diesem Belang Rechnung getragen werden.

Allgemeines Ziel ist es, die Flächen im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Es ist vorgesehen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen eine „Swin-Golf-

Anlage“ nebst Clubhaus zu errichten, um dem Freizeit- und Erholungsbedürfnis breiter Bevölkerungsschichten, insbesondere in Natur und Landschaft, Rechnung zu tragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen durch die Festsetzung „privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf“ überplant und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer „Swin-Golf-Anlage“ nebst Clubhaus geschaffen werden. Weiterhin sollen die bereits bebauten Bereiche entlang der „Burgdorfer Straße“ städtebaulich geordnet werden.

Mit der Planung werden zugleich Möglichkeiten für funktionale und soziale Verbesserungen der Freizeitinfrastruktur im Zuge der Ortsentwicklung eröffnet und die Schaffung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsquellen gefördert.

Der Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“ hat den Zweck, die beabsichtigte Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Otze zu konkretisieren und vorzubereiten.

Da im Osten des Bebauungsplanes die „Burgdorfer Straße“, Kreisstraße (K 121) an die bereits bebauten Bereiche angrenzt, ist sicherzustellen, dass die Anwohner im Plangebiet keinen unzumutbaren Belästigungen durch den Straßenverkehrslärm ausgesetzt werden.

In Übereinstimmung mit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der geplanten Nutzung sollen im Plangebiet „private Grünflächen“ mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Die geplante „Swin-Golf-Anlage“ und das Clubhaus sollen sich hinsichtlich der Größenordnung sowie der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in die Landschaftsstruktur einfügen. Daher ist für die geplante bauliche Anlage innerhalb der „privaten Grünfläche“ (Schank- und Speisewirtschaft) eine überbaubare Fläche mit einer begrenzten Grundfläche (GR) sowie einer Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) vorgesehen.

Weiterhin liegen im westlichen Plangebiet Bereiche des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. In diesem Bereich befinden sich landschaftsprägende Bäume, die zu erhalten sind.

Die am Nord- und Ostrand des Plangebietes geplanten Bepflanzungen sind zur Eingrünung der „Swin-Golf-Anlage“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ bezieht sich auf die Flurstücke 39, 48, 52, 35/3, 35/4, 35/5, 36/1, 36/2 sowie auf Teile der Flurstücke 20, 21, 33, 38, 40, 49, 32/3, 35/2 und 337/5 der Flur 19, Gemarkung Otze. Er befindet sich im Südwesten des Ortsteils Otze.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 35/3, 20 und 52,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 49 und 52,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 335/9,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 52, 48, 39 und einer „neuen“, um 10,50 m in südliche Richtung „versetzten“ Grenze des Flurstücks 35/2 sowie durch die südliche Grenze des Flurstücks 337/5.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Burgdorf zum Ordnungsraum Hannover.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Burgdorf als Mittelzentrum festgelegt und hat die entsprechenden Funktionen wahrzunehmen. Der Ortsteil Otze ist als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt und ist durch den „Schienengebundenen ÖPNV, S-Bahn / City-Bahn“ mit „Haltepunkt“ gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes sind im RROP als "Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" festgelegt, welche im Bereich des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“ mit der Festlegung „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ überlagert sind. Die übrigen Flächen sind als „vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ nachrichtlich im RROP übernommen.

Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere "Vorsorgegebiete für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" an das Plangebiet an, die im Westen ebenfalls mit der Festlegung „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ überlagert sind.

Östlich des Änderungsbereiches, im Bereich der nachrichtlichen Darstellung „Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“, befindet sich die Kreisstraße (K 121), die als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ festgelegt ist.

Bei den im RROP als "Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials" festgelegten Flächen handelt es um Flächen, die von den Eigentümern nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern zur Nutzung für eine „Swin-Golf-Anlage“ zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ sind zur Ausweisung von „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf“ im Zuge der städtebaulichen Entwicklung von Otze besonders geeignet, da die in Rede stehenden bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die in Aussicht genommene Nutzungsänderung zur Verfügung stehen und diese durch die vorhandenen Straßen sowie den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus- und S-Bahnhaltepunkt auch aus dem Umland gut zu erreichen sind.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf (bekannt gemacht am 21.08.1980) stellt für das Plangebiet im Westen „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Osten „Dorfgebiete (MD)“ dar.

Weiterhin befindet sich im Änderungsbereich die Darstellung einer „Wasserfernleitung (W)“ und die nachrichtlich übernommene „Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen“. Dabei handelt es sich um die Grenze des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Burgdorf ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.

Soweit sich jedoch aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist eine Änderung erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze soll gleichzeitig die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze wird aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Otze der Stadt Burgdorf (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung). Es bezieht sich auf bereits bebaute Flächen entlang der „Burgdorfer Straße“, landwirtschaftlich genutzte Flächen und vorhandene Wirtschaftswege. Weiterhin befinden sich im Plangebiet Teile des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“.

Die bebauten Bereiche des Plangebietes liegen vom Ortskern ca. 400 m und vom Zentrum der Stadt Burgdorf ca. 4 km entfernt. Die Stadt Burgdorf ist Mittelzentrum.

Die Innenstadt des Oberzentrums Hannover ist ca. 27 km vom Plangebiet entfernt.

Es gibt Nahverkehrsverbindungen über ein öffentliches Busnetz mit Haltepunkt an der „Burgdorfer Straße“ und S-Bahnhaltepunkt – Otze in einer Entfernung von ca. 700 m.

In der Stadt Burgdorf sind einige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vorhanden, die sich überwiegend auf die Kernstadt konzentrieren. Landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jedermann sind jedoch insbesondere in den Ortsteilen nur begrenzt vorhanden und können den anhaltenden Bedarf nicht ausreichend decken.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Der „Müsseweg“, Flurstück 337/5, befindet sich im Eigentum der Stadt Burgdorf.

Die Wirtschaftswege stehen im Eigentum der Verkopplungsinteressenten – Otze.

Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet steigt nach Westen an. Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 48,5 m im Osten und 57 m über NN im Westen.

Bodenbeschaffenheit

Nach der geologischen Wanderkarte des Landkreises Hannover M. 1:100.000, des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, 1979, stehen im Plangebiet überwiegend ungegliederte

quartäre Ablagerungen an. Es handelt sich dabei überwiegend um Schmelzwasserablagerungen, drenthezeitlich, die mit Sand und Kies beschrieben werden.

Im Osten des Plangebietes hat bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden, so dass hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit auch für die neuen überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ grundsätzlich von einer Eignung für eine bauliche Nutzung ausgegangen wird. Dies ersetzt Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall nicht.

Hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Flächen im Plangebiet wird von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ausgegangen. Im Rahmen der Ausführungsplanung einzelner Gebäude ist die Oberflächenentwässerung auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu berücksichtigen und im Bauantrag nachzuweisen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier bedingt durch die Nutzung als Landhandel/landwirtschaftlicher Betrieb mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten weitere Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasserbehörde bzw. Untere Abfallbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Emissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich die „Burgdorfer Straße“, Kreisstraße (K 121), die durch ihr Verkehrsaufkommen die zum Wohnen genutzten Gebäude im Plangebiet belastet. Die Vorbelastung beträgt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Tage des Jahres (DTV) von 5.967 KFZ im Jahre 2002 (siehe Umweltbericht) mit einem LKW-Anteil von 9,7 %. Einzelheiten über Lärmschutzmaßnahmen werden unter Punkt 3.6 Lärmschutz beschrieben.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Gemeindestraße „Müsseweg“ und über mit „Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit“ festgesetzte Flächen erschlossen, die an die „Burgdorfer Straße“ angeschlossen sind.

Über die „Burgdorfer Straße“, Kreisstraße (K 121), ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

2.5 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich im westlichen Bereich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen bestehen überwiegend aus Ackerflächen, die teilweise Randstreifen mit Gras- und Staudenfluren aufweisen. Im westlichen Plangebiet befinden sich Teile des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“. Diese Flächen wurden bisher als Grünland bewirtschaftet und weisen landschaftsprägende Gehölze auf.

Die östlichen Bereiche des Plangebietes, entlang der „Burgdorfer Straße“, sind bebaut. Hier befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage mit einem Hofladen und entsprechenden Wirtschaftsgebäuden. Die übrigen Flächen, die nicht von dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, sind mit Wohnhäusern bebaut.

Angrenzend an die im Plangebiet für die „Swin-Golf-Nutzung“ vorgesehenen Flächen befinden sich im Norden, Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Nordosten, angrenzend an die bereits bebauten Bereiche, befindet sich Wohnbebauung mit Hausgärten und eine Pferdekoppel.

Im Südosten, an den „Müsseweg“ angrenzend, befindet sich ebenfalls Wohnbebauung und eine weitere landwirtschaftliche Hofanlage.

Im Osten grenzt die „Burgdorfer Straße“ Kreisstraße (K 121) an das Plangebiet an.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert der Umweltbericht dieser Begründung (vgl. Punkt 6. Umweltbericht) sowie das Grünordnungskonzept (vgl. Anlage 2 dieser Begründung), das als landschafts- und freiraumplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt worden ist.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiete

(§ 1 und 13 der textlichen Festsetzungen)

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen im Plangebiet, entsprechend der vorhandenen bzw. in Aussicht genommenen Nutzungen, „Dorfgebiete (MD)“ gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Im Plangebiet können neben den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe auch Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe entstehen. Dabei ist jedoch auf die Belange von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Um die im Plangebiet vorhandene und im Norden, Osten und Süden angrenzende Wohnnutzung durch verkehrsintensive Nutzungen nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, wird die im „Dorfgebiet“ nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 9 Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im historischen Ortsteil Otze soll die vorhandene ländliche Struktur mit ihren ortsbildprägenden Hofanlagen erhalten bleiben und nicht durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, z.B. in Form von Spielhallen, gestört werden, so dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan festgesetzt wird (vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen).

Vergnügungsstätten mit oftmals aufdringlich aggressiver Werbung, zugeklebten Fenstern u.ä. würden hier ein fremdes Element darstellen und das dorftypische Gefüge sowie das Ortsbild stören.

Die „Dorfgebiete“ grenzen direkt an die verkehrsreiche „Burgdorfer Straße“, so dass die Flächen durch Verkehrslärm entsprechend hoch belastet sind, so dass entsprechend § 13 der textlichen Festsetzungen in den „Dorfgebieten (MD)“ schützenswerte Räume mit Nachnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite im Westen anzuordnen sind. Abweichen davon können schützenswerte Räume im Norden, Osten und Süden der Gebäude angeordnet werden, wenn zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden (vgl. 3.6 Lärmschutz).

Art der baulichen Nutzung: Schank- und Speisewirtschaft

(§ 2 und 7 der textlichen Festsetzungen)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)“ für die in Aussicht genommene bauliche Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ fest.

Die bauliche Anlage des Hochbaus soll die Hauptnutzung Erholung und Freizeit der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf“ ergänzen, so dass kein Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird.

Auf der als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)“ festgesetzten Fläche ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Fläche die Errichtung einer „Schank- und Speisewirtschaft“ mit den für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig. In diesem Bereich wird die gastronomische Versorgung der Besucher der „Swin-Golf-Anlage“ durch ein Clubhaus mit Restaurant planungsrechtlich vorbereitet werden.

Maß der baulichen Nutzung: Dorfgebiete

Eine städtebauliche Einheit mit den bereits überwiegend zweigeschossig bebauten Bereichen im Plangebiet und den angrenzenden bebauten Bereichen wird zum Einen durch die Festsetzung der höchstzulässigen „Zahl der Vollgeschosse (II)“ in den direkt an die „Burgdorfer Straße“ angrenzenden „Dorfgebieten“ und der „Zahl der Vollgeschosse (I)“ in den westlichen „Dorfgebieten“, die den Ortsrand bilden, erreicht. Zum Anderen wird im gesamten „Dorfgebiet“ die „Grundflächenzahl (GRZ)“ mit 0,4 und in den zweigeschossigen Bereichen die „Geschossflächenzahl (GFZ)“ mit 0,8 festgesetzt, um in diesem Bereich, entsprechend der vorhandenen Bebauung, eine volle zweigeschossige Ausnutzung zu ermöglichen.

Mit diesen Festsetzungen wird der städtebaulichen Struktur der nördlich und südlich angrenzenden Gebiete - auch in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung - Rechnung getragen und die Entstehung eines einheitlichen Gesamtbildes gewährleistet. Die o. g. Festsetzungen ermöglichen eine ortsübliche Bebauung.

Maß der baulichen Nutzung: Schank und Speisewirtschaft

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Für das Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft wird die zulässige „Grundfläche (GR)“ i.S. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit 600 m² festgesetzt, um die Grundfläche der zu errichtenden baulichen Anlagen des Hochbaus innerhalb der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)“ zu begrenzen.

Um sicherzustellen, dass das geplante Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft nicht durch eine übermäßige Höhe zu sehr aus dem Gelände aufragt und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt, wird die Traufhöhe (TH) mit 4,00 m und die Firsthöhe (FH) mit 7,00 m als Höchstmaß über Bezugsebene festgesetzt.

Die Bezugsebene der festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlage i.S. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist der gewachsene Boden im Umfeld der überbaubaren Grundstücksfläche.

Bauweise

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Für die Bebauung in den „Dorfgebieten MD“ wird die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt, da sich angrenzend an das Plangebiet überwiegend Wohngebäude in „offener Bauweise“ befinden und zum Ortsrand ein weicher Übergang durch eine lockere Bebauung sichergestellt werden soll.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken in den „Dorfgebieten“ die Hauptgebäude ausreichend Abstand zur Kreisstraße einhalten und auf den übrigen Flächen, je nach räumlicher Situation, ausreichend breite Flächen für die Begrünung freigehalten werden.

Die Baugrenzen innerhalb der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)“ sind so angeordnet, dass für die geplante Schank- und Speisewirtschaft die nötige Flexibilität bei der Verortung des Gebäudes sichergestellt wird.

3.2 Verkehrsflächen / Flächen für Stellplätze

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den „Müsseweg“ und die „Burgdorfer Straße“, Kreisstraße (K 121) an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Gemeindestraße „Müsseweg“ erschließt das Plangebiet von Süden. Da diese Straße bereits vorhanden ist und dem öffentlichen Verkehr gewidmet, wird diese Fläche als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Im Plangebiet befinden sich Wirtschaftswege der Verkopplungsinteressenten - Otze. Diese Wege sind nicht dem allgemeinen KFZ-Verkehr gewidmet und dienen nur der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der „Swin-Golf-Anlage“. Sie werden deshalb als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Flächen für Stellplätze

(§ 12 der textlichen Festsetzungen)

Zur Sicherstellung einer geordneten Parksituation werden im Bebauungsplan „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Diese Flächen werden über ihre jeweilige Zweckbestimmung der „Swin-Golf-Anlage“ bzw. dem Hofladen zugeordnet.

Im übrigen sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung der „Swin-Golf-Anlage“ mit Schank- und Speisewirtschaft nachzuweisen.

Für den privaten ruhenden Verkehr in den „Dorfgebieten“ sind ebenfalls Stellplätze auf den privaten Flächen gemäß § 47 NBauO bereit zu stellen.

3.3 Hauptversorgungsleitungen / Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Hauptversorgungsleitungen

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Im Plangebiet befinden sich zwei Hauptversorgungsleitungen. Dabei handelt es sich um eine unterirdisch verlaufende Wasserfernleitung und eine oberirdisch verlaufende Stromleitung mit 20 kV. Zur Sicherung dieser Leitungen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt:

1. Im Bereich von 3 m zu jeder Seite der festgesetzten unterirdischen Führung der „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Wasserfernleitung“ sind jegliche Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger der Wasserversorgung abzustimmen. Die Leitung darf nicht überbaut oder bepflanzt werden.
2. Im Bereich der festgesetzten oberirdischen Führung der „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Elektrizität, 20 kV-Leitung“ sind Gehölze so zu pflanzen und zu pflegen, dass keine Beschädigungen der Leitung entstehen können.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Nicht für jedes Erschließungserfordernis ist es sinnvoll öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen, die in das Eigentum der Stadt zu übertragen wären. Bei den zu belastenden Flächen handelt es sich um private Hofflächen, über welche die Erschließung der „Swin-Golf-Anlage“ vorgesehen ist.

Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.

3.4 Grünflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)-(4)

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Swin-Golf“ entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzung festgesetzt. Da es sich ausschließlich um Flächen handelt, die in Privateigentum stehen und auch weiterhin privat genutzt werden sollen, werden diese Flächen als „private Grünflächen“ festgesetzt. Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)-(4)“ ist die Anlage von Spielbahnen einer „Swin-Golf-Anlage“ zulässig.

Grundsätzlich ist jedoch nicht abzusehen, wie sich die angestrebte Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen in eine „Swin-Golf-Anlage“ entwickelt. Da die Flächen für die „Swin-Golf-Nutzung“ nicht im Eigentum der Betreiberin stehen, sondern von den Landwirten angepachtet werden, ist sicherzustellen, dass bei einer Einstellung der „Swin-Golf-Nutzung“ die Landwirte ihre Flächen wieder landwirtschaftlich nutzen können. Deshalb wird im Bebauungs-

plan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)-(4)“, nach Einstellung der „Swin-Golf-Nutzung“, die landwirtschaftliche Nutzung der „privaten Grünflächen“ wieder zulässig ist. Zeitpunkt der Einstellung der „Swin-Golf-Nutzung“ ist das Datum der Gewerbeabmeldung.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Für die geplante „Swin-Golf-Anlage“ ist auch die Errichtung eines Clubhauses mit Empfangsbereich und sanitären Anlagen sowie einer entsprechenden Gastronomie vorgesehen. Deshalb ist innerhalb der Fläche: Swin-Golf (1), die Errichtung einer der „Swin-Golf-Anlage“ zugeordneten Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (3)

Im Bereich der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Swin-Golf (3)“ befinden sich auch Teile des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf“ sind teilweise mit Festsetzungen über Nutzungsregelungen, Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Sträucher, nach Möglichkeit gebietseigener Herkunft, gemäß Artenliste (siehe Hinweise auf der Planzeichnung) als zweireihige Feldhecke zu pflanzen. Als Übergang zwischen Feldhecke und Spielbereichen ist ein etwa zwei bis drei Meter breiter „Wildkrautsaum“ zu entwickeln.

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Im Bereich der Flächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet H-49 „Hechtgraben“ befinden, werden drei Teilflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese - „Maßnahmenflächen 1-3“ - sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch eine jährlich einmalige Mahd als naturnaher Übergangsbereich von den Gehölzbeständen zu den Spielbereichen mit dem Entwicklungsziel: „Wildkrautsaum“ zu entwickeln.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu ersetzen.

Die „Maßnahmenfläche 1“ ist auch nach Einstellung der Nutzung der „Swin-Golf-Anlage“ dauerhaft zu erhalten, da sie dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch den geplanten Bau einer Schank- und Speisewirtschaft dient. Auch nach einer möglichen Einstellung der „Swin-Golf-Nutzung“ ist nicht zwingend mit dem Abriss dieses Gebäudes zu rechnen, so dass durch diese Festsetzung der Ausgleich dauerhaft sichergestellt wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

(§ 11 der textlichen Festsetzungen)

Die Spielbahnen der „Swin-Golf-Anlage“ sind von Abstandsflächen (Roughs) umgeben. Diese Flächen werden etwa einmal im Monat gemäht, so dass sie gut begehbar und einsehbar sind. Außerhalb dieser Abstandsflächen verbleiben in Randbereichen Flächen, die durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu einem Mesophilen Grünland entwickelt werden sollen. Diese Maßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in § 11 (1) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (vgl. 6.1 Umweltbericht, Schutzgut Wasser) ist eine Versickerung des Regenwassers grundsätzlich möglich, so dass das auf den Grundflächen auftreffende nicht verunreinigte Niederschlagswasser im Gebiet verbleiben soll und dort, um den Gebietswasserhaushalt möglichst nicht zu beeinträchtigen, zu versickern ist. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Wasser werden durch die Versickerung weitgehend gemindert. Im Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Regenwasser auf den jeweiligen Flächen zu versickern ist.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser ist im Straßenseitenraum über die belebte Bodenzone zu versickern.

Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Begrenzung des Versiegelungsgrades

(§ 12 der textlichen Festsetzungen)

Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Boden- und Grundwasserhaushalt hat die Befestigung von Stellplatzflächen mittels wasserdurchlässiger Materialien zu erfolgen.

Daher wird im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch textliche Festsetzung geregelt, dass für die Befestigung von Stellplatzflächen nur Materialien mit einem geringen Versiegelungsgrad (Abflussbeiwert bis höchstens 0,3) zulässig sind. Materialien mit geringem Versiegelungsgrad sind z.B.: Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke.

Eine Liste über die Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien (vgl. Anlage 1) ist dieser Begründung beigelegt.

Erhaltung von Bäumen

(§ 8 der textlichen Festsetzungen)

In den „Dorfgebieten“ befinden sich drei alte ortsbildprägende Bäume. Dabei handelt es sich um zwei Eichen und eine Kastanie. Diese Bäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

3.6 Lärmschutz

Die Bauflächen der „Dorfgebiete“ befinden sich direkt an der „Burgdorfer Straße“ (K 121), die eine maßgebliche Verkehrsmenge von 5.967 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von 9,7% (Verkehrszählung 2002) aufweist.

Passive Schallschutzmaßnahmen

(§ 12 der textlichen Festsetzungen)

Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung der Kreisstraße werden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den festgesetzten „Dorfgebieten (MD)“ sind schützenswerte Räume mit Nachtnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite im Westen der Gebäude anzuordnen.

Abweichend davon können schützenswerte Räume mit Nachtnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Norden, Osten und Süden der Gebäude angeordnet werden, wenn zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Durch diese Festsetzung ergeben sich aufgrund der heute üblichen Bauweisen und unter der allgemein einzuhaltenden Bestimmungen (z. B. Energiesparverordnung) i. A. keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile. So sind hier allein die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen als zusätzliche Maßnahme zu sehen (jedoch nur für die der „Burgdorfer Straße“ zugewandten Schlafräume und Kinderzimmer).

3.7 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 140.604 m²	(100 %)
davon:		
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)	ca. 24.824 m ²	
davon:		
Flächen zum Anpflanzen ca. 1.539 m ²		
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Swin-Golf (2)	ca. 31.587 m ²	
davon:		
Flächen zum Anpflanzen ca. 2.453 m ²		
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Swin-Golf (3)	ca. 28.015 m ²	
davon:		
Maßnahmenfläche 1 ca. 1.593 m ²		
Maßnahmenfläche 2 ca. 6.416 m ²		
Maßnahmenfläche 3 ca. 904 m ²		
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Swin-Golf (4)	ca. 27.736 m ²	
- Private Grünflächen insgesamt:	ca. 112.162 m²	(79,8 %)
- Straßenverkehrsflächen (Müsseweg)	ca. 1.291 m ²	
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: W	ca. 10.868 m ²	
- Verkehrsflächen insgesamt:	ca. 12.159 m²	(8,6 %)
- Dorfgebiete (MD) I GRZ 0,4	ca. 12.206 m ²	
- Dorfgebiete (MD) II GRZ 0,4, GFZ 0,8	ca. 4.077 m ²	
- Dorfgebiete (MD) insgesamt:	ca. 16.283 m²	(11,6 %)

3.8 Spielflächennachweis

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) ist es erforderlich, dass ein Spielplatz für Kinder für ein durch Bebauungsplan festgesetztes "Allgemeines Wohngebiet", sowie in Gebieten, die der vorhandenen Bebauung nach vergleichbar sind, zur Verfügung steht. Der Spielplatz muss von allen Grundstücken in dem Bereich, für den er bestimmt ist (Spielbereich), auf einem Wege von nicht mehr als 400 m gefahrlos erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m² Nettospielfläche und mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche im Spielbereich betragen. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und dem zulässigen Ausbau des Dachgeschosses (2/3). Hinzuzurechnen ist ein Zuschlag von einem Drittel der Gesamtfläche für Nebenflächen wie Wege, Zugänge, Bepflanzung und sonstige nicht bespielbare Flächen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet theoretisch maximal 5 zusätzliche Gebäude entstehen können, die einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten.

Die Grundstücke müssen so geteilt werden, dass aufgrund der Einschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 die vorgesehenen Bebauung auch zulässig ist. Dadurch stehen in den „Dorfgebieten“ ausreichend große Freiflächen für das Spielbedürfnis von Kleinkindern zur Verfügung.

Für die Kinder im Plangebiet steht der Kinderspielplatz an der Straße „Berghop“ zur Verfügung, der den zusätzlichen Spielbedarf der Kinder der max. 5 neuen Wohnhäuser aufnehmen kann.

Dieser Spielplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Plangebiet.

Weiterhin befindet sich ein Kinderspielplatz an der Grundschule in Otze. Dieser Spielplatz befindet sich zwar in einer Entfernung von ca. 700 m vom Plangebiet entfernt, ist jedoch den Kindern aus dem Plangebiet aufgrund des täglichen Schulweges bekannt, so dass die weitere Entfernung hingenommen werden kann. Im Übrigen steht dem Spielbedürfnis der Kinder auch die nahe gelegene Feldmark westlich des Plangebietes zur Verfügung.

4. Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird in den Bebauungsplan die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes H-49 „Hechtgraben“ nachrichtlich übernommen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze entstehen der Stadt Burgdorf keine Kosten. Sämtliche Planungskosten werden vom Vorhabenträger der „Swin-Golf-Anlage“ übernommen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Burgdorf mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Eigentum der bisherigen Eigentümer verbleiben und die Flächen, die einer „Swin-Golf-Nutzung“ zugeführt werden sollen, der Betreiberin der „Swin-Golf-Anlage“ zur Nutzung vertraglich zur Verfügung gestellt werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Zur Stärkung und Entwicklung landschaftsbezogener Freizeit- und Erholungsaktivitäten verfolgt die Stadt Burgdorf das Ziel, eine „Swin-Golf-Anlage“ südwestlich des Ortsteils Otze auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-10 „Swin-Golf“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Anlage eines „Swin-Golfplatzes“ südwestlich von Otze planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

Die geplanten Spielflächen werden als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB überlagert. Die in diesem Bereich vorgesehene Anpflanzung einer Strauchhecke dient der Gestaltung des Landschaftsbildes und als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Einige Flächen im Landschaftsschutzgebiet H-49 „Hechtgraben“, Flurstück 48 „Swin-Golf (3)“ werden zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes überlagernd als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Flächen dienen insbesondere auch als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch den geplanten Bau eines Clubhauses entstehen.

- **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich anzusehen sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter und damit vorhandener Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind ausdrücklich auch die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen oder sonstiger Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, in der Umweltprüfung heranzuziehen. Umweltschutzziele, die für diese Prüfung relevant sein können, werden im folgenden benannt und erläutert.

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Umweltschutzziel, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie alle wesentlichen unvermeidbaren

Beeinträchtigungen mit dem Ziel zu kompensieren, den Zustand von Natur und Landschaft insgesamt nicht zu verschlechtern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet, so dass Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen sind.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Kreisstraße (K 121) sowie durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des landwirtschaftlichen Betriebes mit Hofladen belastet. Durch die „Swin-Golf-Nutzung“ wird zusätzlicher Verkehr hervorgerufen. Orientierungswerte einer zumutbaren Lärmbelastung werden durch die DIN-Norm 18005 vorgegeben, so dass Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Das Umweltschutzziel des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, gebietet einen möglichst geringen Flächenverbrauch sowie einen schonenden Umgang mit dem Boden. Die Herstellung der Spielbereiche ist nicht mit Veränderungen des Bodenreliefs und Bodenmeliorationen verbunden. Lediglich durch den geplanten Bau eines Clubhauses werden in relativ geringem Umfang Bodenversiegelungen vorbereitet, die nicht vermeidbar und deshalb auszugleichen sind.

Die zum Schutz besonders geschützter und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten in § 42 BNatSchG benannten Verbote gelten nach § 43 Abs. 4 nicht bei der Ausführung eines nach § 19 zugelassenen Eingriffs. Mögliche Vorkommen solcher Arten sind als Teil der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 (RROP) ist der landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“ festgelegt. Der im Landschaftsschutzgebiet liegende Teil des Plangebietes ist zudem als „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in „Vorsorgegebieten“ so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die durch die Hofstelle und Einzelhäuser bebauten Bereiche im Osten des Plangebietes sind als „vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ nachrichtlich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für die bebauten Bereiche des Plangebietes „Dorfgebiete (MD)“ und für die übrigen Bereiche „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Osten des Plangebietes verläuft eine „Wasserfernleitung“.

Der Teil des Plangebietes, der sich im Landschaftsschutzgebiet H-49 „Hechtgraben“ befindet wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. In der Bestandskarte zum Grünordnungskonzept (vgl. Anlage 2 dieser Begründung) sind diese Flächen ebenfalls dargestellt.

Nach der Verordnung zu diesem Landschaftsschutzgebiet ist es u. a. verboten:

- Gehölze aller Art, wie außerhalb des Waldes stehende Bäume, Gebüsche und Hecken zu beseitigen, zu schädigen oder zu verändern,
- Entwässerungsmaßnahmen, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen, zu ergreifen.

Weitere Schutzgebiete, z.B. nach Wasserrecht, und gesetzlich geschützte Biotope nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1994) beschreibt für das Plangebietes das Umweltschutzziel des Winderosionsschutzes für die Ackerflächen, v. a. durch Windschutzpflanzungen. Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grünlandflächen werden der Erhalt und die Entwicklung des Grünlandes durch die Vermeidung von Grünlandumbruch und die Vermeidung zusätzlicher Drainagen als Ziele genannt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

• Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Lärmimmissionen

Für die östlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße (K 121) liegt für die Ortsdurchfahrt Otze eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2002 vor. Nach dieser Zählung ergibt sich ein Mittelwert (DTV in Kfz/24h) von 5.967. Der LKW-Anteil liegt bei 9,7 Prozent. Der Mittelwert tags beträgt 5.636 Kfz und der Mittelwert nachts 331 Kfz. Darüber hinaus ist aufgrund des vorhandenen Hofladens mit einem Verkehrsaufkommen im Plangebiet von durchschnittlich 200 Kfz/24h zu rechnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Dorfgebiete (MD) bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Angesichts dieser Orientierungswerte und der genannten Verkehrsbelastungen ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen.

Durch die „Swin-Golf-Nutzung“ ist tagsüber, witterungs- bzw. saisonbedingt, mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 50 Kfz zu rechnen. Die sich daraus ergebende zusätzliche Lärmbelastung ist voraussichtlich unerheblich.

Die zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf den an die Kreisstraße grenzenden Flächen stellt eine Vorbelastung dar, die als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung gewertet wird und im Rahmen der Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen zu beachten ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

• Bestand und Bewertung

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf handelt es sich nicht um einen Bereich mit aktuell hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Biotoptypen weisen überwiegend eine weitgehend fehlende bis geringe Bedeutung auf. Lediglich ein Teil des Grünlandes, die

Hecken im Bereich der Fläche „Swin-Golf (3)“ sowie die Gras- und Staudenflure, die auf den Wegeparzellen vorkommen, weisen eine mittlere Bedeutung auf. Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten sind in den Feldhecken und den Gras- und Staudensäumen zu erwarten. Änderungen der Bewertung dieser Flächen sind durch diese potenziellen Vorkommen nicht zu erwarten.

Der östliche Randbereich der Fläche (Swin-Golf 3) wird im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf aufgrund seines Biotopentwicklungspotenzials als Extremstandort eingeschätzt, für den die Voraussetzungen zur Entwicklung hoch spezialisierter und stark schutzwürdiger Vegetation bestehen. Für diesen Bereich wird deshalb ein besonderer Schutzbedarf angenommen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Da das Plangebiet derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und mit der Umsetzung der Planung keine Standortmeliorationen, keine Beeinträchtigungen der Gehölzbestände und Gras- und Staudensäume sowie nur geringe Bodenversiegelungen vorgesehen sind, werden keine erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes erwartet.

Durch den geplanten Bau des Clubhauses erfolgt eine Umnutzung von bis zu 600 m² Ackerfläche und eine Abwertung um eine Wertstufe. Diese Umnutzung wird als erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes gewertet.

Die Umnutzung von Grünlandflächen im Bereich der Fläche „Swin-Golf (3)“ zu einem Scherrasen, der für die Spielbereiche und Abstandsflächen einer regelmäßigen und teilweise häufigen Mahd unterliegt, führt ebenfalls zu einer Abwertung um eine Wertstufe und wird als erhebliche Beeinträchtigung dieses Schutzgutes gewertet.

Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gewertet, die im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs zu beachten sind.

Schutzgut Boden

- **Bestand und Bewertung**

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Geschiebedecksand und kleinflächig Niedermoor. Auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK 50), die allerdings nicht parzellengenau ist, reicht das Niedermoor lediglich am östlichen Rand der Fläche „Swin-Golf (3)“ in das Plangebiet hinein. Als Bodentyp ist dementsprechend überwiegend eine Podsol-Braunerde und kleinflächig ein Niedermoor zu finden.

Grundsätzlich besteht ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden im Bereich des Niedermoors aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials.

Die Sandböden des Plangebietes sind potenziell besonders winderosionsempfindlich. Eine Winderosionsgefährdung besteht für die Ackerflächen des Plangebietes, insbesondere nach der

Ernte und bei Fruchtarten mit später Bodenbedeckung (Hackfrüchte, Mais), wenn der Boden nicht durch Feldfrüchte geschützt wird.

Im Nordwesten der ‚Swin-Golf-Fläche (3)‘ befindet sich ein Güllebehälter. Dieser soll nach Auskunft des Betreibers ausgepumpt und zukünftig nicht mehr zur Lagerung von Gülle genutzt werden. Weiterhin befindet sich auf der ‚Swin-Golf-Fläche (2)‘ eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit einem Melkstand, der in Zukunft nicht mehr genutzt werden soll.

Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der bestehenden Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird der Boden als stark überprägter Naturboden, der eine mittlere Bedeutung aufweist, eingestuft. Vor dem Hintergrund des Biotopentwicklungspotenzials sowie der Winderosionsgefährdung wird für die betroffenen Bereiche ein besonderer Schutzbedarf angenommen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgutes Boden**

Durch das geplante Clubhaus wird eine Bodenversiegelung des vorhandenen Ackerstandortes auf einer Fläche von bis zu 600 m² vorbereitet. Dieses Vorhaben wird als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und deshalb als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung gewertet, die im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Umweltauswirkungen zu beachten ist.

Die für den Betrieb des „Swin-Golfplatzes“ benötigten Stellplatzflächen werden derzeit bereits als Maschinenabstellfläche genutzt. Zusätzliche Versiegelungen sind in diesem Bereich durch die vorgesehene Umnutzung nicht vorgesehen.

Die festgestellte Winderosionsgefährdung für Ackerflächen besteht nach der Umsetzung der Planung nicht mehr, da alle bisher ackerbaulich genutzten Flächen durch eine Graseinsaat oder Gehölzpflanzungen begrünt werden sollen und somit vor Winderosion geschützt sind.

Aufgrund des festgestellten besonderen Schutzbedarfs für den Niedermoorstandort, der sich im Plangebiet im östlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes befindet, wird die betroffene Fläche nicht in die Spielbereiche einbezogen, sondern naturnah entwickelt.

Insgesamt führt die Umnutzung durch die dauernde Begrünung der Ackerflächen, den Wegfall von Bodenbearbeitungen sowie eine wesentlich reduzierte Düngung und den Wegfall von Pestizideinsätzen zu erheblichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

- **Bestand und Bewertung**

Die Standorte des Plangebietes sind nach dem Landschaftsplan Burgdorf überwiegend grundwasserfern mit einem Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante von mehr als 1,5 m. Der Niedermoorstandort ist dagegen grundwassernah mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 0,8 m. Ein Peilbrunnen der Harzwasserwerke befindet sich im Norden der Maßnahmenfläche 1. Für diesen Brunnen liegen seit 1998 monatlich Messungen der Grundwasser-

stände vor. Am 13.04.2006 lag der GW-Flurabstand bei 1,29 m. Insgesamt schwankt der Grundwasserstand an dieser Stelle relativ wenig und liegt überwiegend zwischen 1,20 m und 1,30 m. Dieser Peilbrunnen befindet sich an einer der tiefsten Stellen des Plangebietes. Bei der Erneuerung eines Hausbrunnens auf der Hoffläche im Frühjahr dieses Jahres wurde ein Grundwasserstand von 2,50 m ermittelt.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering und die Grundwasserneubildung gering bis mittel (RROP 1996, Erläuterungskarte 6). Im Bereich der Sandböden besteht eine potenziell hohe Grundwassergefährdung durch die bisherige intensive Ackernutzung, insbesondere durch Nitratreintrag, und insofern ein besonderer Schutzbedarf.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Angesichts der Bodenart (Geschiebesand) sowie den o.g. Angaben zum Grundwasserflurabstand ist eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone offenbar möglich. Um das Grundwasser vor qualitativen Beeinträchtigungen durch die Versickerung von Niederschlagswasser zu schützen, sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Dieser Grundwasserflurabstand ist offenbar auf den Flächen, auf denen Versiegelungen vorgesehen bzw. zulässig sind, gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den an die versiegelten Flächen angrenzenden Freiflächen zu versickern. Das flächenhafte Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist als natürlicher Vorgang anzusehen und nach herrschender Meinung nicht erlaubnispflichtig. Die Versickerungsanlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Anlage des „Swin-Golfplatzes“ nicht verbunden. Die potenzielle Grundwassergefährdung durch Nitrat- oder Pestizideintrag besteht nach der Umsetzung der Planung nicht mehr, da eine regelmäßige Düngung zukünftig nur noch kleinflächig im Bereich der Grüns und Abschläge erfolgt. Pestizide werden gar nicht angewendet.

Die Versiegelungen durch das geplante Clubhaus führen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser, die allerdings angesichts des geringen Umfangs sowie der geplanten Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone angrenzender Flächen nicht als erheblich angesehen werden.

Insgesamt führen die Umnutzungen durch die wesentliche Reduzierung der Düngung und den Wegfall des Einsatzes von Pestiziden zu erheblichen positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist lufthygienisch sowie hinsichtlich des lokalen Klimas als wenig beeinträchtigt anzusehen. Der geplanten Versiegelung auf einer relativ kleinen Fläche stehen geplante

Gehölzpflanzungen in wesentlich größerem Umfang gegenüber. Erhebliche Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind durch diese Veränderungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

- **Bestand und Bewertung**

Die Landschaftsbildbereiche des Plangebietes sind außerhalb der Hofstelle mit Ausnahme des im Landschaftsschutzgebiet „Hechtgraben“ liegenden Flurstücks Fläche „Swin-Golf (3)“ durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Natürlich wirkende und erlebniswirksame Biotoptypen und Landschaftselemente sind dort nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Einzelbäume, Sträucher und Hecken auf angrenzenden Flächen wirken allerdings in diese Bereiche hinein. Die Fläche „Swin-Golf (3)“ weist dagegen eine Grünlandnutzung und eine hohe Strukturvielfalt insbesondere durch gliedernde und raumbildende Gehölze auf.

Die Bereiche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden als beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist (mittlere Bedeutung) und die Fläche im Landschaftsschutzgebiet als wenig beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, der weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht (hohe Bedeutung), gewertet.

Aufgrund der Grünlandnutzung und der Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände wird für den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Teil des Plangebietes ein besonderer Schutzbedarf angenommen.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes, Fläche „Swin-Golf (3)“, ist durch die zukünftige Nutzung der Spielbereiche, die voraussichtlich intensiver ist als die derzeitige Grünlandnutzung, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Dieser Beeinträchtigung stehen allerdings Bereiche dieser Teilfläche gegenüber, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Wildkrautsaum entwickelt werden und somit zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen. Insgesamt wird deshalb für diesen Bereich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angenommen.

Die Umnutzung der Ackerflächen durch die Pflanzung von Gehölzen und eine Grünlandeinsaat mit einem Mosaik aus intensiv bis sehr extensiv genutzten bzw. ungenutzten Bereichen wird vor dem Hintergrund der bestehenden intensiven Nutzung und Strukturarmut dieser Flächen als erhebliche positive Auswirkung auf das Landschaftsbild gewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den geplanten Bau eines Clubhauses werden angesichts der Vorbelastung dieses Landschaftsbildbereiches und die Eingrünung durch eine Feldhecke nicht als erheblich gewertet.

Insgesamt sind durch die Umnutzung überwiegend erhebliche positive Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befinden sich solche Objekte nicht.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Die Versiegelung von Acker durch das geplante Clubhaus führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen und beeinflusst darüber hinaus den lokalen Wasserhaushalt. Die versiegelten Böden können kein Wasser mehr speichern, so dass die Grundwasserneubildung sinkt. Da die geplanten Versiegelungen gering sind, wird diese Wechselwirkung nicht als erhebliche Umweltauswirkung gewertet.

- **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die bereits bebauten Bereiche als „Dorfgebiete“ sowie öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über die bisher schon nach § 34 BauGB zulässige Bebauung hinausgehende Baurechte entstehen nur im Bereich der Fläche „Swin-Golf (1)“, auf der die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft planungsrechtlich vorbereitet wird.

Die Herstellung der unterschiedlichen Spielbereiche erfolgt durch eine Graseinsaat der Ackerflächen und die Häufigkeit der Mahd sowie die Schnitthöhe der Rasen- bzw. Grasflächen. Das Bodenrelief und der Wasserhaushalt werden nicht verändert. Der vorhandene Gehölzbestand wird in die Planung integriert und durch die Entwicklung von angrenzenden Wildkrautsäumen aufgewertet. Im Norden und Nordosten des Plangebietes wird zur Gestaltung des Landschaftsbildes eine Feldhecke angelegt. Die Errichtung eines Clubhauses ist innerhalb der Fläche „Swin-Golf (1)“ zulässig.

Kleinträumigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes stehen überwiegende positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Herausnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Entwicklung naturnaher Bereiche und die Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes gegenüber.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen wie bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Entwicklung von naturnahen Übergangsbereichen, die sich auch auf das Orts- und Landschaftsbild positiv auswirken, würden nicht durchgeführt.

Die Risiken der Winderosion sowie des Eintrags von Nitrat und Schadstoffen in das Grundwasser würden für die Ackerstandorte fortbestehen.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch

Angesichts der zu erwartenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung in den Wohngebäuden erforderlich. Generell sind in den festgesetzten „Dorfgebieten (MD)“ Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite im Westen der Gebäude anzuordnen. Abweichend von dieser Regelung können schützenswerte Räume mit Nachtnutzung im Norden, Osten oder Süden der Gebäude angeordnet werden, sofern die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Dies ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder durch andere Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) sicherzustellen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere werden die vorhandenen Gehölzbestände sowie die vorhandenen Säume in die Planung integriert.

Als Ausgleich, für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere durch den geplanten Bau des Clubhauses und die intensivere Nutzung auf der Fläche „Swin-Golf (3)“ im Bereich der Spielbahnen, sind die Pflanzung einer Feldhecke und die Entwicklung von Wildkrautsäumen vorgesehen.

Schutzgut Boden und Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen werden durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet soweit wie möglich vermieden und darüber hinaus durch die Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die naturnahe Entwicklung dieser Flächen ausgeglichen. Die Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Regenwassers erfolgt über die belebte Bodenzone.

Schutzgut Landschaft

Die geplante Pflanzung eines Gehölzstreifens zur Einbindung der „Swin-Golf-Anlage“ in das Landschaftsbild sowie die Entwicklung von Wildkrautsäumen dient auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Stärkung und Entwicklung landschaftsbezogener Freizeit- und Erholungsaktivitäten verfolgt die Stadt Burgdorf das Ziel, eine „Swin-Golf-Anlage“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet südwestlich von Otze planungsrechtlich zu ermöglichen.

Durch die Umnutzung sind überwiegend positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

Da die geplante Umnutzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Burgdorf entspricht, voraussichtlich überwiegend positive Umweltauswirkungen auslöst und in der näheren Umgebung keine anderen, ähnlich gut geeigneten Flächen verfügbar sind, besteht derzeit keine sinnvolle Alternative zu dieser Planung.

Für den Verzicht auf die Umsetzung der Planung sind vor diesem Hintergrund ebenfalls keine Gründe erkennbar.

6.3 Zusätzliche Angaben

- **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Ausgleichsbilanzierung zur Abarbeitung der Eingriffsregelung erstellt, die fachlich auf dem Landschaftsplan und einer Biotoptypenkartierung aufbaut und sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages orientiert.

- **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Stadt Burgdorf überwacht frühzeitig die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für das Clubhaus werden in die Baugenehmigung übernommen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch die Stadt Burgdorf überwacht. Die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls durch die Stadt Burgdorf spätestens ein Jahr nach der Umsetzung der Planung durch Ortsbesichtigung überprüft.

• Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Stärkung und Entwicklung landschaftsbezogener Freizeit- und Erholungsaktivitäten verfolgt die Stadt Burgdorf das städtebauliche Ziel, eine „Swin-Golf-Anlage“ südwestlich des Ortsteils Otze auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-10 „Swin-Golf“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Anlage eines „Swin-Golfplatzes“ mit südwestlich von Otze planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14 ha.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden Vorbelastungen durch Lärmimmissionen der Kreisstraße (K 121) sowie Eingriffe in den Naturhaushalt durch den geplanten Bau eines Clubhauses sowie die Nutzung der Spielbereiche im Landschaftsschutzgebiet gewertet. Diese voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs von Umweltauswirkungen zu beachten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturschutzes überwiegen voraussichtlich die positiven Umweltauswirkungen durch die Herausnahme der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Entwicklung naturnaher Bereiche und die Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes.

Angesichts der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung in den Wohngebäuden festgesetzt. Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebietes dienen der Vermeidung von Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche insbesondere zu den vorhandenen Gehölzbeständen werden Beeinträchtigungen dieser Bereiche vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ausgeglichen.

Da die geplante Umnutzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Burgdorf entspricht, überwiegend positive Umweltauswirkungen auslöst und in der näheren Umgebung keine anderen, geeigneten Flächen verfügbar sind, besteht derzeit keine sinnvolle Alternative zu dieser Planung.

Die Stadt Burgdorf überwacht frühzeitig die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten.

Die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Burgdorf spätestens ein Jahr nach der Umsetzung der Planung durch Ortsbesichtigung überprüft.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Gemeindestraße „Müsseweg“ und die im Plangebiet festgesetzten „Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit“ sichergestellt. Über die „Burgdorfer Straße“, Kreisstraße (K 121), die im Osten an das Plangebiet grenzt, werden die Flächen an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Ausreichend große Flächen für den ruhenden Verkehr werden als „Stellplätze“ im Plangebiet festgesetzt, die den Besuchern der „Swin-Golf-Anlage“ sowie dem Hofladen dienen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird über eine Bushaltestelle an der „Burgdorfer Straße“ und den S-Bahnhaltepunkt in Otze gewährleistet. Der S-Bahnhaltepunkt befindet sich ca. 700 m in nordöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-75 21, so früh wie möglich, (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung sind die STADTWERKE BURGDORF.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die STADTWERKE BURGDORF.

Trink- und Löschwasserversorgung

Träger der Wasserversorgung ist der WASSERVERBAND NORDHANNOVER.

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die ausreichende Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 6, kleine Gefahr der Brandausbreitung) wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Gegebenenfalls ist auf externe Löschwasserbrunnen zuzugreifen.

Abwasserbeseitigung

Die bereits bebauten Flächen im Plangebiet sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Burgdorf angeschlossen. Die noch unbebauten Flächen werden ebenfalls an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das von versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauanträge zu führen. Das im Bereich der Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Straßenseitenraum durch die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die aha- Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. – Siehe dazu auch auf den Seiten 50 und 51 dieser Begründung.

Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach der Neufassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 a BauGB neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung, beizufügen. Dieser Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde dieser Begründung unter Punkt 6. Umweltbericht beigelegt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden Vorbelastungen durch Lärmimmissionen der Kreisstraße (K 121) sowie Eingriffe in den Naturhaushalt durch den geplanten Bau eines Clubhauses sowie die Nutzung der Spielbereiche im Landschaftsschutzgebiet gewertet.

Angesichts der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden passive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung in den „Dorfgebieten (MD)“ festgesetzt. Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebietes dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Durch die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche insbesondere zu den vorhandenen Gehölzbeständen werden Beeinträchtigungen dieser Bereiche vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ausgeglichen.

Schutz vor Lärmeinwirkungen

Durch die Planung selbst entsteht nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, so dass diesbezüglich keine erheblichen Lärmbelastungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Das Plangebiet selbst ist jedoch im östlichen Bereich durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße (K 121) erheblich vorbelastet. Durch die textlichen Festsetzungen wird den

vorhandenen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr mittels verbindlicher passiver Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt. Auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wurde aus Gründen der Unangemessenheit und Unwirtschaftlichkeit verzichtet.

Die im Norden und Süden an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung wird durch den zu erwartenden geringen Zu- und Abfahrtsverkehr der „Swin-Golf-Anlage“ keinen unzumutbaren zusätzlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

Bodenschutz

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind lediglich kleinflächig im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch den Bau des geplanten Clubhauses gegeben. Dieser Eingriff wird innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Gewässerschutz

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Burgdorf angeschlossen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und durch die belebte Bodenzone zu versickern, um den Gebietswasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen.

Klimaschutz / Schutz vor Luftverunreinigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind durch die geplante Umnutzung nicht zu erwarten.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Es werden auch keine beachtlichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

Tier- / und Pflanzenschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes werden im Plangebiet ausgeglichen.

Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Solche Werte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsschutz

Die Umnutzung der Ackerflächen durch die Planung von Gehölzen und Grünlandeinsaat mit intensiv bis sehr intensiv genutzten bzw. ungenutzten Bereichen wird vor dem Hintergrund der bestehenden intensiven Nutzung und Strukturarmut dieser Flächen als erhebliche positive Auswirkung auf das Landschaftsbild gewertet. Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grünlandflächen wird trotz einer voraussichtlich intensiven Nutzung der Spielbereiche angesichts umfangreicher Nutzungs- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im übrigen Bereich dieser Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angenommen.

Sicherstellung der Schutzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für das Clubhaus werden in die Baugenehmigung übernommen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch die Stadt Burgdorf überwacht.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Bauleitplanverfahren umzusetzen. Über die Regelung von Vermeidung und Ausgleich ist somit nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Hinsichtlich der Begrifflichkeiten verweist das BauGB auf das BNatSchG. Vermeidung und Ausgleich sind nur für Vorhaben gefordert, die einen Eingriff darstellen. Ob dies gegeben ist, beurteilt sich nach § 18 Abs. 1 BNatSchG.

Mit der vorliegenden Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden, die soweit möglich gemindert und ggf. auszugleichen sind.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Reduzierung von überbauten Flächen durch die Beschränkung der Grundfläche,
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen,
- Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage, Schank- und Speisewirtschaft,
- Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzmaßnahmen,
- Entwicklung von Wildkrautsäumen,
- Erhaltung von Bäumen,
- Erhaltung standortheimischer Bäume innerhalb der Maßnahmenfläche,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Begrenzung des Versiegelungsgrades von Stellplatzflächen.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Diese Beeinträchtigungen sind nach dem BNatSchG auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleich wird zum einen durch die Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes und deren Bepflanzungsvorschriften und zum anderen durch die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwicklung von Wildkrautsäumen gewährleistet (vgl. auch Punkt 6. Umweltbericht).

Die Ausgleichsbilanzierung, die auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996) durchgeführt wurde, ist im Grünordnungskonzept enthalten (vgl. Anlage 2 dieser Begründung).

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch die entsprechenden Festsetzungen über die Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Zusammenfassend gilt, dass die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zur Stärkung und Entwicklung landschaftsbezogener Freizeit- und Erholungsaktivitäten verfolgt die Stadt Burgdorf das Ziel, eine „Swin-Golf-Anlage“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südwestlich von Otze planungsrechtlich vorzubereiten. Dementsprechend werden bislang landwirtschaftlich genutzte Privatflächen dieser Nutzung entzogen. Die Planung wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt.

Durch den Bebauungsplan wird die angestrebte Verortung einer „Swin-Golf-Anlage“ nebst Clubhaus ermöglicht. Dadurch entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 50 Kfz an nutzungstarken Tagen. Die angrenzende Wohnnutzung ist durch den vorhandenen Verkehrslärm der Kreisstraße und den Zu- und Abfahrtverkehr des vorhandenen Hofladens erheblich vorbelastet.

Die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsquelle wird eröffnet.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht die planungsrechtliche Sicherung zur Verbesserung landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur im Ortsteil Otze. Den Belangen von Freizeit- und Erholungseinrichtungen für Jedermann wird durch die Planung Rechnung zu tragen.

Allgemeiner Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Bestreben nach einer Verbesserung der landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur im Ortsteil Otze der Stadt Burgdorf. Es besteht ein anhaltender Bedarf breiter Bevölkerungsschichten an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, insbesondere an frischer Luft und in Natur und Landschaft. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ soll diesem Belang Rechnung getragen werden.

Auf den privaten Grundstücken stehen ausreichend Freiflächen für das Spielbedürfnis von Kleinkindern zur Verfügung. Für die Kinder im Plangebiet stehen die Kinderspielplätze an der Straße „Berghop“ und an der Grundschule zur Verfügung, der den zusätzlichen Spielbedarf der Kinder der max. 5 neuen Wohngebäuden aufnehmen kann. Der Spielplatz an der Straße „Berghop“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m vom Plangebiet, der Spielplatz an der Grundschule ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Für die Kinder ist dieser Weg vom Schulweg bekannt, so dass die weitere Entfernung hingenommen werden kann. Im Übrigen steht dem Spielbedürfnis der Kinder auch die nahe gelegene Feldmark zur Verfügung. Dem Spielbedürfnis von Kindern wird somit Rechnung getragen.

Bislang landwirtschaftlich genutzte Privatflächen werden dieser Nutzung entzogen. Die Planung wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsquelle wird eröffnet. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)-(4)“, nach Einstellung der „Swin-Golf-Nutzung“, die landwirtschaftliche Nutzung der „privaten Grünflächen“ wieder zulässig ist.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die „Burgdorfer Straße“, Kreisstraße (K 121), die an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist, gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt über den „Müsseweg“ sowie über „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“.

Ausreichend große Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“.

Das Plangebiet wird durch den Bushaltepunkt an der Straße „Burgdorfer Straße“ und den S-Bahnhaltepunkt Otze an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine geordnete technische Erschließung wird ebenfalls gewährleistet.

Die angrenzende Wohnnutzung ist durch den vorhandenen Verkehrslärm der Kreisstraße und den Zu- und Abfahrtverkehr des vorhandenen Hofladens erheblich vorbelastet. Deshalb werden

im Bebauungsplan durch § 13 der textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Von einer Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Plangebiet, welche die angrenzende Wohnnutzung über die vorhandene Vorbelastung hinaus erheblich beeinträchtigen könnte, wird nicht ausgegangen, da durch die Planung witterungs- bzw. saisonbedingt mit max. 50 zusätzlichen Fahrten gerechnet wird.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung beachtet.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

10. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5-10 „Swin-Golf“ und der 47. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer „Swin-Golf-Nutzung“ im Ortsteil Otze der Stadt Burgdorf geschaffen.

Besonders berücksichtigte Auswirkungen der Planung

Es wurden erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen und Boden festgestellt, die im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Umweltauswirkungen beachtet wurden.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch wird die zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf den an die Kreisstrasse grenzenden Flächen als Vorbelastung und erhebliche Umweltauswirkung gewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da das Plangebiet überwiegend intensiv genutzt wird und mit der Umsetzung der Planung keine Standortmeliorationen, keine Beeinträchtigungen der Gehölzbestände sowie nur geringe Bodenversiegelungen vorgesehen sind, werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen voraussichtlich nur in relativ geringem Umfang durch den Bau eines Clubhauses und eine teilweise intensivere Nutzung des Grünlandes im Landschaftsschutzgebiet vorbereitet. Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen gewertet.

Schutzgüter Boden und Wasser

Für die Schutzgüter Boden und Wasser führt die Umnutzung durch die dauernde Begrünung der Ackerflächen, den Wegfall von Bodenbearbeitungen sowie eine wesentlich reduzierte Düngung und den Wegfall von Pestizideinsätzen zu erheblichen positiven Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Bau des Clubhauses sowie eine teilweise intensivere Nutzung der im Landschaftsschutzgebiet liegenden Grünlandfläche stehen wesentlich größere Bereiche gegenüber, die durch Gehölzpflanzungen und die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche als Wildkrautsaum, zu einer Bereicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen. Insgesamt sind deshalb durch die Umnutzung überwiegend erhebliche positive Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen
Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Angesichts zu erwartender Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung in den an die Kreisstraße (K 121) grenzenden Wohngebäuden erforderlich.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die vorhandenen Gehölzbestände sowie die vorhandenen Säume in die Planung integriert. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgt über die belebte Bodenzone. Als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind die Pflanzung einer Feldhecke und die Entwicklung von Wildkrautsäumen vorgesehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 BauGB sind folgende, die Umweltbelange betreffende abwägungsrelevante Anregungen eingegangen:

Die Region Hannover, Untere Naturschutzbehörde, begrüßte die Anlage einer Strauchhecke am Nordrand des geplanten Golfplatzes ausdrücklich. Aufgrund der defizitären Ausstattung des Landschaftsraumes mit gliedernden Gehölzstrukturen und der hohen Erosionsgefährdung der Böden wurde jedoch angeregt, auch im westlichen Golfplatzbereich (SwinGolf 4) Heckenpflanzungen anzulegen.

Die Region Hannover regte an, dass Gehölzpflanzungen dieser Art dauerhaft angelegt werden sollten, da sie sich schon nach relativ kurzer Zeit zu speziellen Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten entwickeln können.

Darüber hinaus sei die Hecke in der Planbegründung dem Eingriff durch das geplante Clubhaus zugeordnet worden, das nach Beendigung der Golfplatznutzung offensichtlich Bestand haben soll.

Daher sei die Hecke im Bebauungsplan dauerhaft zu sichern (Pflicht zur dauerhaften Kompensation bei fortwährenden Eingriffen; Urteil des OVG Lüneburg vom 14.09.2000, 1 K 5414/98).

Die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit einem Flächenanteil von mindestens 5 % (Maßnahme 4) wurde ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Es fehle jedoch die rechtliche Absicherung dieser Maßnahme über eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Entsprechend der Vorabstimmung zu diesem Projekt wurde um zeitnahe Zusendung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes gebeten, damit das für die Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendige Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet "Hechtgraben" eingeleitet werden könne.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Landhandel/landwirtschaftlicher Betrieb mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehe. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche sei daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Ferner war aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sei die Versickerung über Versickerungsanlagen (z.B. Schacht) problematisch. Auch konnten wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), seien daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Hinweis, dass die Anlage einer Strauchhecke am Nordrand des geplanten Golfplatzes ausdrücklich begrüßt wird, zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, auch im westlichen Golfplatzbereich - Fläche „Swin-Golf (4)“ -Gehölzpflanzungen vorzusehen, konnte allerdings nicht gefolgt werden. Die verfügbare Fläche ist mit einer Breite von ca. 80 m wesentlich schmaler als ursprünglich vorgesehen. Die angrenzenden Flurstücke stehen für die „Swin-Golf-Nutzung“, anders als zunächst angenommen, nicht zur Verfügung. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verfügbare Fläche ist deshalb begrenzter als im Bereich der Flächen „Swin-Golf (1)-(3)“. Vor diesem Hintergrund sind im Bereich der Fläche „Swin-Golf (4)“ über die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit dem Entwicklungsziel eines Mesophilen Grünlandes (vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Der Hinweis, dass Gehölzpflanzungen der genannten Art dauerhaft angelegt werden sollten, da sie sich schon nach relativ kurzer Zeit zu speziellen Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten entwickeln können, wurde ebenfalls zu Kenntnis genommen.

Die Gehölzpflanzung war jedoch nicht, wie angenommen, dem Eingriff durch das geplante Clubhaus zugeordnet. Diesem Eingriff ist gem. § 10 der textlichen Festsetzungen die Maßnahmenfläche 1 zugeordnet, die entsprechend auch nach der Einstellung der Nutzung als „Swin-Golf Anlage“ dauerhaft zu erhalten ist. Nach der Einstellung der Nutzung als „Swin-Golf Anlage“ und somit dem Ende der (in einem Teilbereich des LSG angenommenen) Beeinträchtigungen, können auch die Kompensationsleistungen enden. Im Übrigen ist der im Grünordnungskonzept ausgewiesene Ausgleichsüberschuss so hoch, dass der Ausgleich auch ohne die Gehölzpflanzungen sichergestellt ist. Die Pflanzung kann somit als gestalterische Maßnahme angesehen werden.

Der Hinweis, dass die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit einem Flächenanteil von mindestens 5 % (Maßnahme 4) ebenfalls ausdrücklich begrüßt wird, wurde zu Kenntnis genommen.

Der Anregung, zu einer rechtlichen Absicherung dieser Maßnahme über eine Festsetzung im Bebauungsplan, wurde gefolgt. Die Maßnahme wurde entsprechend der Anregung in § 11 (1) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: Innerhalb der festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)-(4)“ ist ein Flächenanteil von mindestens 5 % dieser Flächen aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr und ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel ist ein Mesophiles Grünland“.

Der Bitte um zeitnahe Zusendung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes, damit das für die Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendige Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet "Hechtgraben" eingeleitet werden kann, wurde entsprochen.

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Landhandel/landwirtschaftlicher Betrieb mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht, wurde zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich nach Auskunft der Region Hannover (Herr Seils) dabei um einen „Standardhinweis“. Dieser Hinweis wird unter „Hinweise 2. Altlastenverdächtige Flächen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren entsprechend beteiligt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist angesichts der Bodenart (Geschiebesand) sowie den folgenden Angaben zu Grundwasserflurabständen im Plangebiet offenbar möglich. Die Standorte des Plangebietes sind nach dem Landschaftsplan Burgdorf überwiegend grundwasserfern mit einem Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante von mehr als 1,5 m. Der Niedermoorstandort ist dagegen grundwassernah mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 0,8 m. Ein Peilbrunnen der Harzwasserwerke befindet sich im Norden der Maßnahmenfläche 1. Für diesen Brunnen liegen seit 1998 monatlich Messungen der Grundwasserstände vor. Am 13.04.2006 lag der GW-Flurabstand bei 1,29 m. Insgesamt schwankt der Grundwasserstand an dieser Stelle relativ wenig und liegt überwiegend zwischen 1,20 m und 1,30 m. Dieser Peilbrunnen befindet sich an einer der tiefsten Stellen des Plangebietes. Bei der Erneuerung eines Hausbrunnens auf der Hoffläche im Frühjahr 2006 wurde ein Grundwasserstand von 2,50 m festgestellt.

Um das Grundwasser vor qualitativen Beeinträchtigungen durch die Versickerung von Niederschlagswasser zu schützen, sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten (s. www.arbeitshilfen-abwasser.de). Dieser Grundwasserflurabstand ist in den Bereichen, für die Versiegelungen vorgesehen bzw. zulässig sind, nach den vorliegenden Informationen gewährleistet. Es wird

davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser auf den an die versiegelten Flächen grenzenden Freiflächen, z.B. in Mulden, über die belebte Bodenzonzone versickert werden kann. Dies ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren im Einzelfalle nach ATV zu bemessen und entsprechend nachzuweisen.

Herr Günther Jatzkowski gab folgende Anregungen:

„Aus umweltbezogenen Gesichtspunkten begrüße ich die „Swin-Golf-Anlage“ auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, weil dadurch in ungünstiger Lage der Dünge- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz die Hälfte-, in günstiger Lage nur 10 % beträgt.

Trotzdem sollte der Schutz von Pflanzen und Tieren in einem Landschaftsschutzgebiet vorrangig sein und nicht herunter gespielt werden. Es müssen ja nicht immer vom Aussterben bedrohte Arten sein, die dort vorkommen, denn auch Rehe, Hasen und Rebhühner, sowie Wiesenschaumkraut und Ehrenpreis haben ihre Daseinsberechtigung.

Genauso schützenswert sind alle Bäume, Sträucher und Hecken mit ihrer Vogelwelt, ihren Insekten und Kleinlebewesen.

Zur Durchführung der Umweltüberwachung sollten die sich im Bereich der Swin-Golf-Anlage befindenden Bäume in einem Baumkataster festgehalten werden, um wie in § 8 des Bebauungsplanes Nr. 5-10 beschriebenen Erhalt von Bäumen auch in gleicher Art ersetzen zu können.

Die Flächen in § 9 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet LSG-H 49 „Hechtgraben“. Diese Kompensationsmaßnahmen sollten nicht im LSG ausgeglichen werden. Die Maßnahmenflächen auf dem Swin-Golf (3) müssten auf die Fläche Swin-Golf (4) verlegt werden. Die Fläche 4 mit umliegendem Getreide ist ohnehin bei Wind schlecht bespielbar, da die Bälle abdriften, im Getreide landen und gesucht werden müssten. Hier wäre ein umfassender Schutz durch Hecken und Gebüsche sinnvoller.“

In der Abwägung wurde der Hinweis von Herrn Günther Jatzkowski, dass er die „Swin-Golf-Anlage“ grundsätzlich begrüßt, zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung bezüglich der Daseinsberechtigung und Schutzwürdigkeit auch nicht vom Aussterben bedrohter Arten wird geteilt.

Ein Baumkataster wurde jedoch nicht für erforderlich gehalten: Die Bäume befinden sich zum Teil innerhalb der Maßnahmenfläche 2. Vorhandene Bäume sind hier gem. § 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Weitere Bäume befinden sich auf einer Wegeparzelle, für die keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet wurde aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und des großen Aufwertungspotenzials dieser Flächen als besonders sinnvoll angesehen.

Der Anregung, auch im westlichen Golfplatzbereich - Fläche „Swin-Golf (4)“ - Gehölzpflanzungen vorzusehen, konnte nicht gefolgt werden. Die verfügbare Fläche ist mit einer Breite von ca. 80 m wesentlich schmaler als ursprünglich vorgesehen. Die angrenzenden Flurstücke stehen für die „Swin-Golf-Nutzung“, anders als zunächst angenommen, nicht zur Verfügung. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verfügbare Fläche ist deshalb begrenzter als im Bereich der Flächen „Swin-Golf (1)-(3)“. Vor diesem Hintergrund sind im Bereich der Fläche „Swin-Golf (4)“ über die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit dem Entwicklungsziel eines Mesophilen Grünlandes (vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Weiterhin regte die Region Hannover im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde an, den § 11 (1) der textlichen Festsetzungen so zu formulieren, dass die Absicht, Pflege- und Entwicklungsbereiche gleichmäßig über die Anlage zu verteilen, klar erkennbar wird. Vorschlag:

"(1) Auf den mit der Zweckbestimmung "Swin-Golf (1)-(4)" festgesetzten Grünflächen sind mindestens 5 % jeder Fläche aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel für diese Bereiche ist mesophiles Grünland."

Darüber hinaus wurde die Anregung aufrecht erhalten, die dauerhafte Sicherung der Gehölzpflanzungen anzustreben, da gerade dieser Landschaftsraum trotz der hohen Erosionsgefährdung der Böden keine gliedernden Strukturen außerhalb von Schutzgebieten aufweist.

In der Abwägung wurde der Anregung, den § 11 (1) der textlichen Festsetzungen in der vorgeschlagenen Weise umzuformulieren, gefolgt; die neue Formulierung lautet: „Auf den mit der Zweckbestimmung "Swin-Golf (1)-(4)" festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 5 % jeder Fläche aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel für diese Bereiche ist mesophiles Grünland.“

Der Hinweis, dass die Anregung bezüglich der dauerhaften Sicherung der Gehölzpflanzungen aufrecht erhalten wird, wurde zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird die Ansicht geteilt, dass es für die Belange von Natur und Landschaft vorteilhaft wäre, wenn Ausgleichsmaßnahmen auch nach Beendigung von beeinträchtigenden Nutzungen aufrechterhalten würden.

Auch vor dem Hintergrund des im Grünordnungskonzept ausgewiesenen Ausgleichsüberschusses entspräche es jedoch nicht dem Gebot einer gerechten Abwägung, wenn die Stadt den Eigentümer gegen dessen Willen auferlegen würde, trotz einer Beendigung der „Swin-Golf Nutzung“ dauerhaft auf die landwirtschaftliche Nutzung dieser (ca. 0,4 ha großen) Teilfläche zu verzichten. Im Übrigen würde der Eigentümer in diesem Fall die in Rede stehenden Flächen auch nicht für die geplante Heckenanpflanzung zur Verfügung stellen.

Aus den genannten Gründen konnte die Anregung nicht berücksichtigt werden.

Abwägung in Betracht kommender Alternativen

Die Stadt Burgdorf verfolgt das städtebauliche Ziel, zur Stärkung und Entwicklung landschaftsbezogener Freizeit- und Erholungsaktivitäten im Stadtgebiet, eine Swin-Golfanlage auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet südwestlich von Otze planungsrechtlich vorzubereiten.

Durch die Umnutzung sind voraussichtlich überwiegend positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Auch die Einbeziehung einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet H-49 Hechtgraben wird durch die Aufnahme einer Freistellung in der Landschaftsschutzgebietsverordnung mit dem Schutzzweck der Schutzgebietsverordnung vereinbar.

Da die geplante Umnutzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Burgdorf entspricht, voraussichtlich überwiegend positive Umweltauswirkungen auslöst und in der näheren Umgebung keine anderen, geeigneten Flächen verfügbar sind, wird keine sinnvolle Alternative zu dieser Planung gesehen.

Für den Verzicht auf die Umsetzung der Planung sind vor diesem Hintergrund ebenfalls keine Gründe erkennbar.

11. Beteiligungsverfahren

11.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger) gemäß § 3 (1) BauGB mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

	Bürger	Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Frau Marianne Meyer Kronsberg 3 31303 Burgdorf – OT Otze	22.11.2005	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
2.	Herr Günther Jatzkowski Jägerstraße 46 31303 Burgdorf	19.04.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.

Nr. 1, Frau Marianne Meyer

- Schreiben vom 22.11.2005

„gegen den in der Gemarkung Otze geplanten Golfplatz erhebe ich Einspruch, es sei denn der Betreiber garantiert, dass auf oben genanntem Grundstück keine verschlagenen Golfbälle abgesucht werden.

Ein Betreten des Grundstücks ist nicht gestattet!“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise von Frau Marianne Meyer berühren zwar nicht den Regelungsrahmen der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung, werden jedoch zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Nr. 2, Herr Günther Jatzkowski

- Schreiben vom 19.04.2006

„bevor der Städtebauliche Vertrag zum Abschluss gebracht wird, hätte ich noch einige Anmerkungen zu machen:

Aus umweltbezogenen Gesichtspunkten begrüße ich die „Swin-Golf-Anlage“ auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, weil dadurch in ungünstiger Lage der Dünge- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz die Hälfte-, in günstiger Lage nur 10 % beträgt.

Trotzdem sollte der Schutz von Pflanzen und Tieren in einem Landschaftsschutzgebiet vorrangig sein und nicht herunter gespielt werden. Es müssen ja nicht immer vom Aussterben

bedrohte Arten sein, die dort vorkommen, denn auch Rehe, Hasen und Rebhühner, sowie Wiesenschaumkraut und Ehrenpreis haben ihre Daseinsberechtigung.

Genauso schützenswert sind alle Bäume, Sträucher und Hecken mit ihrer Vogelwelt, ihren Insekten und Kleinlebewesen.

Zur Durchführung der Umweltüberwachung sollten die sich im Bereich der Swin-Golf-Anlage befindenden Bäume in einem Baumkataster festgehalten werden, um wie in § 8 des Bebauungsplanes Nr. 5-10 beschriebenen Erhalt von Bäumen auch in gleicher Art ersetzen zu können. Die Flächen in § 9 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet LSG-H 49 „Hechtgraben“.

Diese Kompensationsmaßnahmen sollten nicht im LSG ausgeglichen werden. Die Maßnahmenflächen auf dem Swin-Golf (3) müssten auf die Fläche Swin-Golf (4) verlegt werden. Die Fläche 4 mit umliegendem Getreide ist ohnehin bei Wind schlecht bespielbar, da die Bälle abdriften, im Getreide landen und gesucht werden müssten. Hier wäre ein umfassender Schutz durch Hecken und Gebüsche sinnvoller.

Als ehemaliger Greenkeeper wünsche ich bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 5-10 Swin-Golf ein gutes Handicap, allen Neugolfern viel Spaß beim Putten und fröhliche Stunden am Loch 19.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis von Herrn Günther Jatzkowski, dass er die „Swin-Golf-Anlage“ grundsätzlich begrüßt, wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung bezüglich der Daseinsberechtigung und Schutzwürdigkeit auch nicht vom Aussterben bedrohter Arten wird geteilt.

Ein Baumkataster wird jedoch nicht für erforderlich gehalten: Die Bäume befinden sich zum Teil innerhalb der Maßnahmenfläche 2. Vorhandene Bäume sind hier gem. § 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Weitere Bäume befinden sich auf einer Wegeparzelle, für die keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

Die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet wird aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und des großen Aufwertungspotenzials dieser Flächen als besonders sinnvoll angesehen.

Der Anregung, auch im westlichen Golfplatzbereich - Fläche „Swin-Golf (4)“ - Gehölzpflanzungen vorzusehen, kann allerdings nicht gefolgt werden. Die verfügbare Fläche ist mit einer Breite von ca. 80 m wesentlich schmaler als ursprünglich vorgesehen. Die angrenzenden Flurstücke stehen für die „Swin-Golf-Nutzung“, anders als zunächst angenommen, nicht zur Verfügung. Dies entspricht der Konzeption für die Swin-Golf-Anlage und dem Grünordnungskonzept. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verfügbare Fläche ist dementsprechend deshalb begrenzter als im Bereich der Flächen „Swin-Golf (1)-(3)“. Vor diesem Hintergrund sind im Bereich der Fläche „Swin-Golf (4)“ über die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit dem Entwicklungsziel eines Mesophilen Grünlandes (vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

11.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

Beteiligte Stellen (Behörden/Ämter/Nachbargemeinden)		Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Region Hannover Postfach 147 30001 Hannover	18.05.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Dorfstraße 17-19 30519 Hannover		Keine Stellungnahme.
3.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Am Lischholze 74 30177 Hannover	15.05.2006	Aus Sicht der von der Gewerbeauf- sicht zu vertretenden Belange sind keine Hinweise zu geben.
4.	GLL Hannover –Amt für Landentwicklung- Landschaftstrasse 7 30159 Hannover		Keine Stellungnahme.
5.	Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Hannover, FB 2 Postfach 910550 30425 Hannover		Keine Stellungnahme.
6.	<< Untere Fuhse >> Postfach 10 06 17 31291 Burgdorf		Keine Stellungnahme.
7.	Nds. Forstamt Fuhrberg Am Försterkamp 3 30938 Burgwedel	18.05.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
8.	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Postfach 610161 30601 Hannover	20.04.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
9.	Wasserverband Nordhannover Herrenhäuser Straße 61 30938 Burgwedel	27.04.2006	Keine Bedenken.
10.	Harzwasserwerke Nicolaistr. 8 b 31137 Hildesheim	03.05.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
11.	E.ON / Avacon AG Hastrastrasse 1 30938 Burgwedel		Keine Stellungnahme.
12.	E.ON Netz GmbH – Betriebszentrum Lehrte – Eisenbahnlängsweg 2 31275 Lehrte	03.05.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
13.	Stromversorgung Osthannover GmbH Sprengerstraße 2A 29223 Celle	20.04.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
14.	Stadtwerke Burgdorf GmbH Schmiedestraße 12 c 31303 Burgdorf	11.05.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
15.	Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue Landstr. 6 30625 Hannover	25.04.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
16.	Polizeikommissariat Burgdorf (LESD) Vor dem Celler Tor 45 31303 Burgdorf	15.05.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.

17.	Finanzamt Burgdorf (nachrichtlich) Vor dem Hannoverschen Tor 30 31303 Burgdorf		Keine Stellungnahme.
18.	GLL Hannover -Katasteramt- (nachrichtlich) Ständehausstraße 16 30159 Hannover		Keine Stellungnahme.
19.	Bischöfliches Generalvikariat (zugl. für örtl. Kirchengemeinde) Postfach 10 02 63 31102 Hildesheim		Keine Stellungnahme.
20.	Kirchenkreisamt Burgdorfer Land (zugl. für örtl. Kirchengemeinden) Mitteldorf 1 30938 Burgdorf	04.05.2006	Keine Bedenken oder Einwände. Innerhalb des Plangebietes liegen keine kirchlichen Flächen.
21.	Stadt Burgwedel Fuhrberger Straße 2 30938 Burgwedel		Keine Stellungnahme.
22.	Gemeinde Isernhagen Postfach 100262 30902 Isernhagen		Keine Stellungnahme.
23.	Stadt Lehrte Postfach 12 40 31252 Lehrte	19.04.2006	Belange der Stadt Lehrte werden durch die Planungen nicht berührt.
24.	Gemeinde Uetze Postfach 10 80 31304 Uetze	27.04.2006	Belange der Gemeinde Uetze werden durch die Planungen nicht berührt. Weder Hinweise noch Anregungen.
25.	Samtgemeinde Wathlingen Postfach 11 21 29337 Wathlingen	08.05.2006	Die Belange der Samtgemeinde Wathlingen werden durch die Planung nicht berührt.
26.	Verkoppelungsinteressenten Otze, c/o Friedrich Wilhelm Krull Freiengericht 18 31303 Burgdorf		Keine Stellungnahme.

Nr. 1, Region Hannover

- Schreiben vom 18.05.2006

„zu dem Bebauungsplan Nr. 5-10 "Swin-Golf" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde die Anlage einer Strauchhecke am Nordrand des geplanten Golfplatzes ausdrücklich begrüßt. Aufgrund der defizitären Ausstattung des Landschaftsraumes mit gliedernden Gehölzstrukturen und der hohen Erosionsgefährdung der Böden wird jedoch angeregt, auch im westlichen Golfplatzbereich (SwinGolf 4) Heckenpflanzungen anzulegen.

Gehölzpflanzungen dieser Art sollten dauerhaft angelegt werden, da sie sich schon nach relativ kurzer Zeit zu speziellen Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten entwickeln können. Darüber hinaus ist die Hecke in der Planbegründung dem Eingriff durch das geplante Clubhaus zugeordnet worden, das nach Beendigung der Golfplatznutzung offensichtlich Bestand haben soll.

Daher ist die Hecke im Bebauungsplan dauerhaft zu sichern (Pflicht zur dauerhaften Kompensation bei fortwährenden Eingriffen; Urteil des OVG Lüneburg vom 14.09.2000, 1 K 5414/98).

Die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit einem Flächenanteil von mindestens 5 % (Maßnahme 4) wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Es fehlt jedoch die rechtliche Absicherung dieser Maßnahme über eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Entsprechend der Vorabstimmung zu diesem Projekt wird um zeitnahe Zusendung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes gebeten, damit das für die Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendige Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet "Hechtgraben" eingeleitet werden kann.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Landhandel/landwirtschaftlicher Betrieb mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Ferner ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist die Versickerung über Versickerungsanlagen (z.B. Schacht) problematisch. Auch können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Weiterhin wird aus straßenplanerischer Sicht darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 121 sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Burgdorf zu tragen sind.

Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen.

Es wird gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Regionsstraßen der Region Hannover abzustimmen.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Zu: Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde

Der Hinweis, dass die Anlage einer Strauchhecke am Nordrand des geplanten Golfplatzes ausdrücklich begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, auch im westlichen Golfplatzbereich - Fläche „Swin-Golf (4)“ -Gehölzpflanzungen vorzusehen, kann allerdings nicht gefolgt werden. Die verfügbare Fläche ist mit einer Breite von ca. 80 m wesentlich schmaler als ursprünglich vorgesehen. Die angrenzenden Flurstücke

stehen für die „Swin-Golf-Nutzung“, anders als zunächst angenommen, nicht zur Verfügung. Dies entspricht der Konzeption für die Swin-Golf-Anlage und dem Grünordnungskonzept. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verfügbare Fläche ist dementsprechend deshalb begrenzter als im Bereich der Flächen „Swin-Golf (1)-(3)“. Vor diesem Hintergrund sind im Bereich der Fläche „Swin-Golf (4)“ über die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit dem Entwicklungsziel eines Mesophilen Grünlandes (vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes), keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Der Hinweis, dass Gehölzpflanzungen dieser Art dauerhaft angelegt werden sollten, da sie sich schon nach relativ kurzer Zeit zu speziellen Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten entwickeln können, wird ebenfalls zu Kenntnis genommen.

Die Gehölzpflanzung ist jedoch nicht, wie angenommen, dem Eingriff durch das geplante Clubhaus zugeordnet. Diesem Eingriff ist gem. § 10 der textlichen Festsetzungen die Maßnahmenfläche 1 zugeordnet, die entsprechend auch nach der Einstellung der Nutzung als „Swin-Golf Anlage“ dauerhaft zu erhalten ist. Nach der Einstellung der Nutzung als „Swin-Golf Anlage“ und somit dem Ende der (in einem Teilbereich des LSG angenommenen) Beeinträchtigungen, können nach Breuer u.a. (2003)¹ auch die Kompensationsleistungen enden. Im Übrigen ist der im Grünordnungskonzept ausgewiesene Ausgleichsüberschuss so hoch, dass der Ausgleich auch ohne die Gehölzpflanzungen sichergestellt ist. Die Pflanzung kann somit als gestalterische Maßnahme angesehen werden.

Der Hinweis, dass die Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche mit einem Flächenanteil von mindestens 5 % (Maßnahme 4) ebenfalls ausdrücklich begrüßt wird, wird zu Kenntnis genommen.

Der Anregung, zu einer rechtlichen Absicherung dieser Maßnahme über eine Festsetzung im Bebauungsplan, wird gefolgt. Die Maßnahme wird entsprechend der Anregung in § 11 (1) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: Innerhalb der festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1)-(4)“ ist ein Flächenanteil von mindestens 5 % dieser Flächen aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr und ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel ist ein Mesophiles Grünland“.

Der Bitte um zeitnahe Zusendung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes, damit das für die Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendige Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet "Hechtgraben" eingeleitet werden kann, wird entsprochen.

¹ Zeitliche Aspekte von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
http://www.cdl.niedersachsen.de/blob/images/C7704617_L20.pdf

Zu: Aus bodenschutzbehördlicher Sicht

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Landhandel/landwirtschaftlicher Betrieb mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht, wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich nach Auskunft der Region Hannover (Herr Seils) dabei um einen „Standardhinweis“. Dieser Hinweis wird unter „Hinweise 2. Altlastenverdächtige Flächen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren entsprechend beteiligt.

Zu: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Die Standorte des Plangebietes sind nach dem Landschaftsplan Burgdorf überwiegend grundwasserfern mit einem Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante von mehr als 1,5 m. Der Niedermoorstandort ist dagegen grundwassernah mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 0,8 m. Ein Peilbrunnen der Harzwasserwerke befindet sich im Norden der Maßnahmenfläche 1. Für diesen Brunnen liegen seit 1998 monatlich Messungen der Grundwasserstände vor. Am 13.04.2006 lag der GW-Flurabstand bei 1,29 m. Insgesamt schwankt der Grundwasserstand an dieser Stelle relativ wenig und liegt überwiegend zwischen 1,20 m und 1,30 m. Dieser Peilbrunnen befindet sich an einer der tiefsten Stellen des Plangebietes. Bei der Erneuerung eines Hausbrunnens auf der Hoffläche im Frühjahr 2006 wurde ein Grundwasserstand von 2,50 m festgestellt.

Angesichts der Bodenart (Geschiebesand) sowie den o.g. Angaben zu Grundwasserflurabständen ist eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone offenbar möglich. Um das Grundwasser vor qualitativen Beeinträchtigungen durch die Versickerung von Niederschlagswasser zu schützen, sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten (s. www.arbeitshilfen-abwasser.de). Dieser Grundwasserflurabstand ist in den Bereichen, für die Versiegelungen vorgesehen bzw. zulässig sind, nach den vorliegenden Informationen gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser auf den an die versiegelten Flächen grenzenden Freiflächen, z.B. in Mulden, über die belebte Bodenzone versickert werden kann. Dies ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren im Einzelfalle nach ATV zu bemessen und entsprechend nachzuweisen. – Ausführungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind in der Begründung, im Umweltbericht unter 6.1 Schutzgut Wasser ergänzt.

Zu: Aus straßenplanerischer Sicht

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. Erschließungsvertrages (in Verbindung mit einem Werkvertrag) wird die Übernahme der Ausbaukosten des „Müsseweges“ (Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 121) durch den Vorhabenträger gesichert.

Mehrunterhaltungskosten für die Straßenreinigung im Einmündungsbereich des Müsseweges sind in Zukunft nicht mehr zu erwarten, da der „Müsseweg“ mit einer bituminösen Decke oder alternativ mit einer Pflasterbefestigung versehen werden soll.

Rechtzeitig vor Baubeginn wird eine Vereinbarung mit der Region Hannover über den Anschluss des Müsseweges an die K 121 (Baudurchführung und Kostentragung) geschlossen.

Der Bitte, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Regionsstraßen der Region Hannover abzustimmen, wird entsprochen.

Zu: Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange sowie der Raumordnung

Der Hinweis, dass aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange keine Anregungen und Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 7, Nds. Forstamt Fuhrberg

- Schreiben vom 18.05.2006

„durch die o. a. Planung ist Waldfläche nicht direkt betroffen. Allerdings befindet sich an den Planbereich angrenzend eine mit Erlen bestockte Waldfläche. Wegen der geplanten Maßnahmen 1 und 2 bestehen für diesen Bestand nach derzeitigem Planungstand jedoch keine Bedenken.

Weitere Anregungen oder Bedenken habe ich nicht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise des Nds. Forstamtes Fuhrberg werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 8, Zweckverband Abfallwirtschaft

- Schreiben vom 20.04.2006

„um die geregelte und ordnungsgemäße Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Planbereich zukünftig sicherstellen zu können, bitten wir um Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Anforderungen.

Zur Abfuhr von Restabfall-, Bio- und Wertstoffsäcken sowie zur Abfuhr von Abfallbehältern und in der Sperrmüllabfuhr werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt.

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung im Planbereich bitten wir daher um die Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden Anforderungen an die mindestens zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen zum Einsatz dieser Fahrzeuge. Sofern bei den Planungen die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) für Fahrzeuge der o.g. Größe angewandt wurden, ist davon auszugehen, dass die Planung alle Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus sind

auch die für die Müllabfuhr geltenden Unfallverhütungsvorschriften (Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung vom 01.01.1979) und die Satzung über die Abfallwirtschaft in der Region Hannover (Abfallsatzung) in der Fassung vom 16.11.2004 zu beachten.

Bitte beachten Sie, dass gem. § 16 Abs. 1 der vorgenannten Unfallverhütungsvorschrift Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen.

Sofern Straßen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen oder wegen zu geringer Straßenbreite bzw. wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden können, muss an der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße ein Sammelplatz festgelegt werden, an dem die Abfallbehälter (Behälter oder Restabfall- und Biosäcke, Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereitgestellt werden können. Es ist empfehlenswert, diese Sammelplätze (soweit erforderlich), bereits mit der Aufstellung des B.-planes festzulegen. (§ 11 Abs. 4, §13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Da die geplante Schank- und Speisewirtschaft (Clubhaus) nicht direkt angefahren werden kann, müssen die dort anfallenden Abfälle entweder am Müseweg oder an der Burgdorfer Straße zur Abholung bereitgestellt werden. Die Abfallsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand der Straße bereitzustellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffcontainer erfolgen, so sind die Standplätze für Abfallbehälter 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).“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft zur Sicherstellung der geregelten und ordnungsgemäßen Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Planbereich werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. – Grundsätzlich ist auf den 5 m breiten ‚Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen‘ (gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen) die Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge zulässig. Entlang dieser Trasse sind die Müllbehälter am Abholtag bereit zu stellen; ansonsten ist von den vom Zweckverband Abfallwirtschaft aufgezeigten Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

Nr. 10, Harzwasserwerke

- Schreiben vom 03.05.2006

„durch das o. g. Plangebiet verläuft unsere Reinwasserleitung Ramlingen, Durchmesser 500 mm. Die Leitung liegt in einem Schutzstreifen von 6 m Breite, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf dem vorgenannten Geländestreifen dürfen Veränderungen jed-

weder Art (z. B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke durchgeführt werden.

Um den Bestand der Leitung nicht zu gefährden und um innerhalb des Schutzstreifens im Reparaturfall auch den heute üblichen Maschineneinsatz zu gewährleisten, werden wir baulichen Anlagen jedweder Art innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens nicht zustimmen. Wir bitten Sie, den 6 m breiten Schutzstreifens für die Leitung auch im Bebauungsplan als eine bereits mit Leitungsrechten belastete Fläche auszuweisen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Bei der Planung und Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, dass bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zu unserer Wasserleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen ist ein Achsabstand von 3,0 m vorzusehen. Um eine Beschädigung der Asbestzement-Leitung auszuschließen, sind Suchschachtungen zur Feststellung der genauen Lage der Leitung von Hand vorzunehmen. Erdarbeiten im Leitungsbereich (Achsabstand < 1,5 m) sind ausschließlich von Hand auszuführen.

Anbei übersenden wir Ihnen unsere Bestandspläne Nr. 16 und 17 von der RWL Ramlingen. Da die tatsächliche Lage von dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf noch abweichen kann, ist es erforderlich, die Leitungstrasse vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen vor Ort von unserer Vermessungsabteilung abstecken zu lassen. Wir bitten Sie daher, einen Einmessungstermin mit unserem Herrn Scharlemann Tel.: 05121/404-170 zu vereinbaren. Des Weiteren bitten wir Sie, unserer Streckenaufsicht, Herrn Hoffmann Tel.: 05108/3543, Tag und Uhrzeit des Beginns einer Bautätigkeit rechtzeitig mitzuteilen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der Harzwasserwerke bezüglich Reinwasserleitung Ramlingen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nach telefonischer Abstimmung mit den Harzwasserwerken (am 11.05.2006), Herr Tammen, wurde vereinbart, den § 5 (1) der textlichen Festsetzungen dahingehend zu erweitern, dass im „Bereich“ von 3 m zu jeder Seite der festgesetzten unterirdischen Führung der „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Wasserfernleitung“ jegliche Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger der Wasserversorgung (Harzwasserwerke) abzustimmen sind. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

Eine Einmessung der Leitung ist nur notwendig, wenn im Bereich dieses 6 m breiten Schutzstreifens bauliche Veränderungen geplant sind.

Aufgrund der Festsetzung der „Hauptversorgungsleitung mit der Zweckbestimmung: Wasserfernleitung“ und der oben genannten Abstimmung bzw. modifizierten textlichen Festsetzung kann von einer zusätzlichen Festsetzung eines Leitungsrechtes abgesehen werden.

Nr. 12, E.ON Netz GmbH

- Schreiben vom 03.05.2006

„der Bereich Ihrer Bauleitplanung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns nicht weiter an diesem Verfahren zu beteiligen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der E.ON Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte, nicht mehr an diesem Verfahren beteiligt zu werden, wird entsprochen.

Nr. 13, Stromversorgung Osthannover GmbH

- Schreiben vom 20.04.2006

„wie heute telefonisch mit Ihnen besprochen, teile ich Ihnen mit, dass das o.a. Gebiet nicht zum Versorgungsgebiet der SVO Energie GmbH gehört.

Nach der Umfirmierung hat ein Namenswechsel stattgefunden: aus Stromversorgung Osthannover GmbH ist die SVO Energie GmbH geworden, die Anschrift bleibt gleich: Sprengerstraße 2, 29223 Celle.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der SVO Energie GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Nr. 14, Stadtwerke Burgdorf GmbH

- Schreiben vom 11.05.2006

„gegen die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“ bestehen unsererseits keine Bedenken.

Aktuelle Bestandspläne sind vor Baubeginn bei unserem Betriebsführer E.ON Avacon AG, Hastrastraße 1, 30938 Burgwedel einzuholen.

Wir weisen darauf hin, dass die später ausführende Firma der Erkundungs- und Sicherungspflicht nachkommen muss.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der Stadtwerke Burgdorf werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr. 15 Deutsche Telekom AG

- Schreiben vom 25.04.2006

„gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Schankwirtschaft durch die Deutsche Telekom AG nur durch Übernahme der Baukosten möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Haus Zuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Unser Ansprechpartner:

Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-7510.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-75 21, so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise der Deutschen Telekom AG zur Versorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In § 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde bereits folgende Festsetzung getroffen: „Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden“.

Nr. 16, Polizeiinspektion Burgdorf

- Schreiben vom 15.05.2006

„gegen die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen von hiesiger Dienststelle grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings wird von hier angeregt, die „Straße“ Müsseweg zu befestigen. Weiterhin sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit Überlegungen angestellt werden, ob nicht eine Verkehrsregelung in Form einer Einbahnstraße auf dem Gelände sinnvoll wäre.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis der Polizeiinspektion Burgdorf, dass gegen die Bauleitpläne grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, den „Müsseweg“ mit einer bituminösen Decke zu versehen.

Der Hinweis, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit Überlegungen angestellt werden sollten, ob nicht eine Verkehrsregelung in Form einer Einbahnstraße auf dem Gelände sinnvoll wäre, berührt zwar nicht direkt den Regelungsrahmen der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung, wird jedoch zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger empfohlen.

11.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger) gemäß § 3 (2) BauGB mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

	Bürger	Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Herr Heinrich Raupers (sen.) Burgdorf – OT Otze	27.07.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.

Nr. 1, Herr Heinrich Raupers (sen.)

- Mündlich: aufgenommen am 27.07.2006 durch Frau Behncke (Stadtplanungsabteilung, Stadt Burgdorf)
- „- Die auf dem Bestandsplan [Bestandskarte Biotoptypen des Grünordnungskonzeptes] erfasste Fläche EL = landwirtschaftliche Lagerfläche (mit Melkstand) ist zu erhalten.
=> Frage im Maßnahmenplan [des Grünordnungskonzeptes]: weißes Dreieck.
- Der Güllesilo im Bereich HX soll Bestand behalten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Bebauungsplan stellt lediglich eine sog. Angebotsplanung dar. Es bleibt daher dem Verfügungsberechtigten der Flächen freigestellt, die landwirtschaftliche Lagerfläche und den Güllesilo zu erhalten. Ein öffentliches Interesse für die Erhaltung besteht allerdings nicht, so dass von speziellen Festsetzungen (über den ohnehin bestehenden Bestandsschutz hinaus) abgesehen wurde.

Die Darstellung von weißen Flächen im Maßnahmenplan zum Grünordnungskonzeptplan bedeutet, dass für diese Flächen keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen bzw. vorgeschlagen werden.

11.4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

Beteiligte Stellen (Behörden/Ämter/Nachbargemeinden)		Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Region Hannover Postfach 147 30001 Hannover	17.08.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
2.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, Dorfstraße 17-19 30519 Hannover		Keine Stellungnahme.
3.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Am Listholze 74 30177 Hannover		Keine Stellungnahme.
4.	GLL Hannover –Amt für Landentwicklung- Landschaftstrasse 7 30159 Hannover		Keine Stellungnahme.
5.	Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Hannover, FB 2 Postfach 910550 30425 Hannover	11.08.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
6.	<< Untere Fuhse >> Postfach 10 06 17 31291 Burgdorf		Keine Stellungnahme.
7.	Nds. Forstamt Fuhrberg Am Försterkamp 3 30938 Burgwedel	27.08.2006	Auch nach dem aktuellen Planungs- stand bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. Planung.
8.	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Postfach 610161 30601 Hannover	14.08.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
9.	Wasserverband Nordhannover Herrenhäuser Straße 61 30938 Burgwedel	26.07.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
10.	Harzwasserwerke Nicolaistr. 8 b 31137 Hildesheim	18.08.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
11.	E.ON / Avacon AG Hastrasträße 1 30938 Burgwedel	18.07.2006	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
12.	Stadtwerke Burgdorf GmbH Schmiedestraße 12 c 31303 Burgdorf		Keine Stellungnahme.
13.	Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue Landstr. 6 30625 Hannover	21.07.2006	Unsere Stellungnahme vom 25.04.2006 ist auch weiterhin gültig.
14.	Polizeikommissariat Burgdorf (LESD) Vor dem Celler Tor 45 31303 Burgdorf		Keine Stellungnahme.

15.	Finanzamt Burgdorf (nachrichtlich) Vor dem Hannoverschen Tor 30 31303 Burgdorf		Keine Stellungnahme.
16.	GLL Hannover -Katasteramt- (nachrichtlich) Ständehausstraße 16 30159 Hannover		Keine Stellungnahme.
17.	Bischöfliches Generalvikariat (zugl. für örtl. Kirchengemeinde) Postfach 10 02 63 31102 Hildesheim		Keine Stellungnahme.
18.	Stadt Burgwedel Fuhrberger Straße 2 30938 Burgwedel		Keine Stellungnahme.
19.	Gemeinde Isernhagen Postfach 100262 30902 Isernhagen		Keine Stellungnahme.
20.	Stadt Lehrte Postfach 12 40 31252 Lehrte	17.07.2006	Belange der Stadt Lehrte werden durch die Planungen nicht berührt.
21.	Samtgemeinde Wathlingen Postfach 11 21 29337 Wathlingen		Keine Stellungnahme.
22.	Verkoppelungsinteressenten Otze, c/o Friedrich Wilhelm Krull Freiengericht 18 31303 Burgdorf		Keine Stellungnahme.

Nr. 1, Region Hannover

- Schreiben vom 17.08.2006

„zu dem Bebauungsplan Nr. 5-10 "Swin-Golf" der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, den § 11 (1) der textlichen Festsetzungen so zu formulieren, dass die Absicht, Pflege- und Entwicklungsbereiche gleichmäßig über die Anlage zu verteilen, klar erkennbar wird.

Vorschlag:

"(1) Auf den mit der Zweckbestimmung "Swin-Golf (1)-(4)" festgesetzten Grünflächen sind mindestens 5 % jeder Fläche aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel für diese Bereiche ist mesophiles Grünland."

Darüber hinaus wird die Anregung aufrecht erhalten, die dauerhafte Sicherung der Gehölzpflanzungen anzustreben, da gerade dieser Landschaftsraum trotz der hohen Erosionsgefährdung der Böden keine gliedernden Strukturen außerhalb von Schutzgebieten aufweist.

Weiterhin verweise ich auf die Anregungen und Hinweise aus wasserwirtschaftlicher und straßenplanerischer Sicht in meiner vorangegangenen Stellungnahme vom 18.05.2006.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen."

Ausführungen der Stadt Burgdorf:**Zu: Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde**

Der Anregung, den § 11 (1) der textlichen Festsetzungen in der vorgeschlagenen Weise umzuformulieren, wird gefolgt; die neue Formulierung lautet: „Auf den mit der Zweckbestimmung "Swin-Golf (1)-(4)" festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 5 % jeder Fläche aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel für diese Bereiche ist mesophiles Grünland.“

Der Hinweis, dass die Anregung bezüglich der dauerhaften Sicherung der Gehölzpflanzungen aufrecht erhalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird die Ansicht geteilt, dass es für die Belange von Natur und Landschaft vorteilhaft wäre, wenn Ausgleichsmaßnahmen auch nach Beendigung von beeinträchtigenden Nutzungen aufrechterhalten würden.

Auch vor dem Hintergrund des im Grünordnungskonzept ausgewiesenen Ausgleichsüberschusses entspräche es jedoch nicht dem Gebot einer gerechten Abwägung, wenn die Stadt den Eigentümer gegen dessen Willen auferlegen würde, trotz einer Beendigung der „Swin-Golf Nutzung“ dauerhaft auf die landwirtschaftliche Nutzung dieser (ca. 0,4 ha großen) Teilfläche zu verzichten. Im Übrigen würde der Eigentümer in diesem Fall die in Rede stehenden Flächen auch nicht für die geplante Heckenanpflanzung zur Verfügung stellen.

Aus den genannten Gründen kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.

Zu: Aus wasserwirtschaftlicher und straßenplanerischer Sicht

Der Hinweis auf die Anregungen und Hinweise aus wasserwirtschaftlicher und straßenplanerischer Sicht vom 18.05.2006 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise wurden bereits im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB abgewogen bzw. behandelt. Neue Aspekte kamen nicht hinzu.

Zu: Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange sowie der Raumordnung

Der Hinweis, dass aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange keine Anregungen und Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 5, Landwirtschaftskammer Hannover

- Schreiben vom 11.08.2006

„Zur o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die im Plangebiet befindlichen Wirtschaftswege müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin ohne Einschränkungen nutzbar bleiben.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die im Plangebiet befindlichen Wirtschaftswege sind im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Diese Wege sind nicht dem allgemeinen KFZ-Verkehr gewidmet und dienen nur der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der „Swin-Golf-Anlage“. Damit ist die uneingeschränkte Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr planungsrechtlich gesichert.

Nr. 8, Zweckverband Abfallwirtschaft

- Schreiben vom 14.08.2006

„hinsichtlich der Festsetzungen im o.a. Bebauungsplan verweise ich grundsätzlich auf unsere Stellungnahme vom 20.04.2006.

Darüber hinaus ergab meine Besichtigung vor Ort (11.08.2006) und das Gespräch mit Herrn Carsten Lahmann folgendes Bild:

Die 5m breite Trasse (z. Zt. private Fläche), die zukünftig mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit belegt werden soll, mündet im Norden nach Osten abknickend wieder auf die Burgdorfer Straße. Am Besichtigungstag befand sich ein Verkaufsstand in diesem Bereich, der regen Zuspruch fand, was natürlich auch eine entsprechende Anzahl abgestellter Personenwagen bedeutete. Zumindest an diesem Tag wäre ein Befahren der Trasse nicht möglich gewesen. Herr Lahmann teilte mir zudem mit, dass während der Spargelzeit sich in diesem Bereich auch Verkaufswagen befinden und eine Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge unmöglich ist.

Ein Befahren der Trasse erscheint unter diesen Umständen nicht sinnvoll, da eine ordnungsgemäße, zügige und gefahrlose Entsorgung nicht gewährleistet ist.

Sollte zukünftig ein Standplatz auf privatem Grund angestrebt werden, benötigen wir als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger eine Einverständniserklärung, die uns das Befahren privater Flächen gestattet.

Ich gehe z. Zt. davon aus, dass die Bereitstellung der Abfälle wie bisher an der Burgdorfer Straße erfolgt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o.a. Rufnummer ((0511) 99 11-47899) gern zur Verfügung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen; sie werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können (z. B. durch die Festsetzung von „Geh-, Fahr und Leitungsrechten“) nur die planungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Voraussetzungen (Möglichkeiten) für eine geordnete Abfallentsorgung geschaffen werden. Dies erfolgte durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Darüber hinaus gehende Modalitäten der konkreten Abwicklung der Abfallentsorgung sind zwischen dem Zweckverband Abfallwirtschaft und dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer direkt abzustimmen.

Im Übrigen bleibt es dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer unbenommen, den derzeitigen Zustand (Abholung der Abfälle an der „Burgdorfer Straße“) beizubehalten oder den kostenpflichtigen Hol- und Bringdienst des Zweckverbandes Abfallwirtschaft in Anspruch zu nehmen.

Nr. 9, Wasserverband Nordhannover

- Schreiben vom 26.07.2006

„gegen oben genannte Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Feuerlöschversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung. (48 m³/h über 2 Stunden nach Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes). Gegebenenfalls ist auf externe Löschwasserbrunnen zuzugreifen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Die Hinweise des Wasserverbandes Nordhannover werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan übernommen. Nach Rücksprachen mit dem Ortsbrandmeister kann im Bedarfsfall zusätzlich auf in der Nähe befindliche Löschwasserbrunnen zurückgegriffen werden.

Nr. 10, Harzwasserwerke

- Schreiben vom 18.08.2006

„die Belange der Harzwasserwerke GmbH bezüglich der im o. g. Plangebiet verlaufenden Reinwasserleitung Ramlingen, Durchmesser 500 mm, wurden gemäß unserem Schreiben vom 02.05.2006 im Flächennutzungs- und Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Weitere Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Der Hinweis, dass die Belange der Harzwasserwerke ausreichend berücksichtigt werden und keine weitere Anregungen vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 11, E.ON AVACON AG

- Schreiben vom 18.07.2006

„gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Zum Abschnitt „Energie“ möchten wir anmerken, dass die Wasser-, Strom- und Gasversorgung durch die Stadtwerke Burgdorf erfolgt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Träger der Wasserversorgung ist der WASSERVERBAND NORDHANNOVER.

Träger der Stromversorgung sind die STADTWERKE BURGDORF.

Träger der Gasversorgung sind die STADTWERKE BURGDORF.

12. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.04.2006 bis 03.05.2006 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bauachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 04.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5-10 „Swin-Golf“ und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 18.07.2006 bis einschließlich 18.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 15.03.2007 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

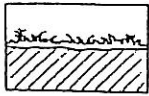
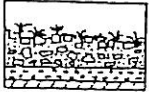
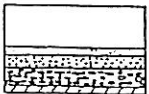
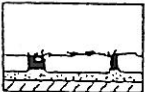
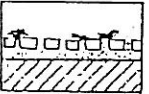
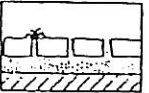
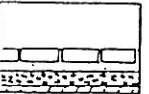
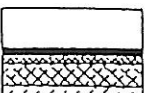
Burgdorf, 16.03.2007

gez. Baxmann

.....

Bürgermeister

Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien

Material	Abflußbeiwert	Bewertung	Verwendung
einfache Grasnarbe 	0,2 - 0,0	keine Versiegelung, hohe Versickerung; Bodenfunktionen und Wasserhaushalt werden nicht beeinträchtigt; positive Wirkung auf das Stadtklima durch relativ hohe Verdunstung; Lebensraum für Pflanzen und Tiere; bei dichter Grasnarbe besteht eine Schutzwirkung gegenüber Öl- und Benzineintrag; geringe Belastbarkeit; es entstehen leicht Spurrillen und die Grasnarbe wird zerstört	nur zeitweilig und gering benutzte Parkflächen, landwirtschaftlich genutzte Nebenwege, Fußwege in Freiräumen, Seiten- und Mittelstreifen von Straßen
Schotterrasen 	0,3 - 0,2	geringe Versiegelung, hohe Versickerung; je nach Art und Intensität der Nutzung entwickelt sich eine reichhaltige Trittrasengemeinschaft; positive ästhetische Wirkung; höhere Belastbarkeit als einfache Grasnarbe	gelegentlich genutzte Parkplätze, Festplätze, Feuerwehrezufahrten, begangene Seiten- und Mittelstreifen
Wassergebundene Decken 	0,5 - 0,4	gute Versickerung; die Wasserdurchlässigkeit ist abhängig von der Kornzusammensetzung der Deckenaufbaus; Reduzierung von potentiellen Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen	Fuß- und Radwege, wenig belastete Fahrwege, Festplätze und Parkplätze
Rasengittersteine 	0,5 - 0,4	gute Versickerung, da der Anteil der durchbrochenen Grundfläche zwischen 33 u. 40 % beträgt; positive Wirkung auf Boden- und Wasserhaushalt; Nutzung und Belastung durch Autoverkehr ist im Vergleich zu Asphalt potentiell gleich; in erster Linie für den ruhenden Verkehr geeignet; durch das Auffüllen der Hohlräume mit Boden und Graseinsaat entsteht der Eindruck einer begrünten Fläche, sofern die Flächen nicht zu stark beansprucht werden.	stärker frequentierte Parkplätze, Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten
Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen 	0,6 - 0,5	gute Versickerung durch die Fugen bei wasserdurchlässigem Material und einem Sandkies-Unterbau; Fugen bilden Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Plätze, Wege, Höfe
Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen 	0,7	geringere Wasserdurchlässigkeit; diese ist abhängig vom Fugenflächenanteil (6-10 % sind ausreichend) Lebensraum für Pflanzen bedingt vorhanden	Wohnstraßen, Plätze, Hofflächen, Wege
Verbundpflaster, Plattenbeläge, (Kantenlänge > 16 cm) Klinker 	0,8	geringe Wasserdurchlässigkeit, da engfugig verlegt aufgrund der Oberflächenrauigkeit und einer gewissen Unebenheit bleibt das Wasser länger auf den Flächen als auf glattem Asphalt und Beton und es kann mehr verdunsten; geringes Pflanzenwachstum in den Ritzen	Wohnstraßen, Plätze, Parkplätze, Hofflächen, Einfahrten, Fuß- und Radwege, Stellplätze, Schulhöfe
Beton- und Asphaltdecken 	0,9	versiegelt den Boden völlig; keine Versickerung, hoher und schneller Abfluß; Asphaltflächen heizen sich stark auf; eintöniges Aussehen; kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Vorteil: stark belastbar; Schadstoffe gelangen nicht in den Boden und in das Grundwasser	nur noch bei stark befahrenen Straßen und Parkplätzen, Hofflächen mit gewerblicher und industrieller Nutzung verwenden

Grünordnungskonzept
zum Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“, OT Otze
Stadt Burgdorf



Planungsgruppe Lärchenberg

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Architektur • Tragwerksplanung
Siegesstraße 5 • 30175 Hannover • Telefon 0511/853137 • Telefax 0511/ 282038

Grünordnungskonzept
zum Bebauungsplan Nr. 5-10 „Swin-Golf“
OT Otze – Stadt Burgdorf
September 2006

Bearbeitung:

Eckhard Reinke
Dipl.-Ing. Landschaftsplaner
Assessor der Landespflege

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
2. Übersicht über das Plangebiet und Planungsvorgaben.....	1
3. Bestandsaufnahme und Bewertung.....	2
3.1 Arten und Lebensgemeinschaften	3
3.2 Boden	5
3.3 Wasser	5
3.4 Klima und Luft.....	5
3.5 Landschaftsbild.....	5
4. Anlage und Pflege des Swin-Golfplatzes.....	6
4.1 Anlage des Swin-Golfplatzes.....	6
4.2 Pflege der Spielbahnen und Abstandsflächen.....	7
4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung naturnaher Bereiche.....	7
4.3.1 Entwicklung von Wildkrautsäumen im Landschaftsschutzgebiet.....	9
4.3.2 Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche.....	8
4.3.3 Anlage einer Feldhecke	8
5. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	10
5.1 Arten und Lebensgemeinschaften	10
5.2 Boden.....	10
5.3 Wasser	10
5.4 Klima und Luft.....	11
5.5 Landschaftsbild.....	11
5.6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung	11
6. Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.....	12
6.1 Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen.....	12
6.2 Ausgleichsbilanz.....	13
Anhang:	
Bestandskarte Biotoptypen	
Legende: Bestandskarte Biotoptypen	
Maßnahmenplan	
Maßnahmen	
Legende: Maßnahmenplan	
Pflanzschema	

1. Anlass und Aufgabenstellung

Südwestlich von Otze ist die Anlage eines 18-Loch-Swin-Golfplatzes auf einer Fläche von ca. 14 ha geplant.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage werden durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Das Grünordnungskonzept wird als landschafts- und freiraumplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan mit folgenden wesentlichen Zielsetzungen erarbeitet:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes,
- Ausgleich nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beschreibung des Pflegemanagements.

Die nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996). Für den bereits im Zusammenhang bebauten Teil des Plangebietes ist die Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden, da in diesem Bereich die Regelungen des § 34 des Baugesetzbuchs gelten. Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2. Übersicht über das Plangebiet und Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Burgdorfer-Peiner Geestplatten“, das der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“ zugeordnet ist. Die Lage südwestlich von Otze zeigt die Abbildung 1. Das Gebiet wird im Norden durch den Weg „Kronsberg“ sowie im Süden durch den „Müßeweg“ bzw. dessen Verlängerung begrenzt.

Ein Flurstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet H-49 „Hechtgraben“. Da die Planung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht entgegensteht, soll eine Freistellung der geplanten Nutzung erfolgen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2005) ist der landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt. Der im Landschaftsschutzgebiet liegende Teil des Plangebietes ist zudem als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für die bebauten Bereiche des Plangebietes im Wesentlichen Dorfgebiet (MD) und für die übrigen Bereiche Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Osten des Plangebietes verläuft eine Wasserfernleitung.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die in § 1 (5) BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Erfassungs- und Bewertungsgegenstand für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Schutzgüter des Naturschutzes:

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch die Auswertung vorhandener Unterlagen, insbesondere des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf (1994), sowie eine im Februar 2006 durchgeführte Biotoptypenkartierung, die im Frühjahr 2006 hinsichtlich der Grünlandtypisierung überprüft und ggf. ergänzt werden soll.

Die Bezeichnung der Teilflächen des Plangebietes (1-4) entspricht den Festsetzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf (1-4) im B-Plan.

3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet wurden nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 1994) die in der Tabelle 1 aufgeführten Biotoptypen festgestellt, die in der „Bestandskarte: Biotoptypen“ dargestellt sind. Die Wertfaktoren entsprechen den Angaben der o.g. „Arbeitshilfe“. Es werden sechs Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung.

Tabelle 1: Bestandübersicht und Bewertung

Biotoptypen	Wertfaktor	Größe (m ²)
Strauch-Baumhecke (HFM)	3	424
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	2	755
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	2	19.260
Intensivgrünland auf Niedermoorstandort (GIN)	3	8.000
Sandacker (AS)	1	82.010
Halbruderalisierte Gras- und Staudenflur, z.T. gehölzreich (UHM, v)	3	4.680
Unbefestigter Weg (DW)	2	4.692
Landwirtschaftl. Lagerfläche (EL)	1	976
Versiegelte Flächen (X) (Verkehrsflächen, Stellplätze)	0	5.767
Dorfgebiet (OD)	1	9.723
Einzelhausbebauung (OE)	1	4.317

Vorkommen besonders geschützter Tierarten sind im Bereich der alten Gehölzbestände (Strauch-Baumhecke) und Säume (halbruderalisierte Gras- und Staudenflure) zu erwarten. Änderungen der Bewertungen sind aufgrund dieser möglichen Vorkommen nicht zu erwarten.

Einzelbäume (HB)

Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm sind auf der Hofffläche (Kastanien), im Süden der Teilfläche 2 (Erle) sowie innerhalb des Grünlandes der Teilfläche 3 (Eichen) zu finden.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Die im Landschaftsschutzgebiet liegende Grünlandfläche (Teilfläche 3) wird westlich von einer Strauch-Baumhecke begrenzt. Diese Hecke wird in der Baumschicht von einzelnen alten Eichen (*Quercus robur*) dominiert. Daneben kommen auch Sandbirke (*Betula verrucosa*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vor. In der Strauchschicht sind Holunder (*Sambucus nigra*) vorherrschend.

Standortfremdes Feldgehölz (HX)

Im Nordwesten der o.g. Grünlandfläche befindet sich eine Anpflanzung, die vor allem aus Pappel (*Populus spec.*) und Sandbirke besteht.

Artenarmes Intensivgrünland (GI)

Die Grünlandfläche (Teilfläche 3) wurde bis 2004 als Pferdeweide und 2005 im Hinblick auf die bevorstehende Umnutzung vorübergehend als Wiese genutzt. Die Fläche liegt niedriger als das übrige Plangebiet und befindet sich nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) in einem Übergangsbereich zwischen Mineralboden und Niedermoor. Das Niedermoor befindet sich demnach im östlichen Randbereich des Flurstücks, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bodenübersichtskarte nicht parzellengenau ist. Diese Annahme stimmt mit der Topographie überein, da das Flurstück nach Osten abfällt und dort deutlich feuchter ist. Die Fläche wird überwiegend als Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) und im östlichen Randbereich als Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten (GIN) eingestuft.

Sandacker (AS)

Die Flurstücke der Teilflächen 1, 2 und 4 wurden bis 2005 als Sandacker (AS) genutzt und weisen derzeit eine Graseinsaat auf, die bereits im Hinblick auf die vorgesehene Swin-Golf Nutzung eingebracht wurde. Gehölze sind auf diesen Flächen nicht vorhanden.

Halbruderalisierte Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Den Übergang von den landwirtschaftlichen Wegen zu den Ackerflächen bildet häufig eine halbruderalisierte Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), die sich in aller Regel auf den Wegeparzellen befinden. Gehölzreiche Ausprägungen sind in der Bestandskarte besonders gekennzeichnet.

3.2 Boden

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind Geschiebedecksand und kleinflächig Niedermoororf. Auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (BÜK 50), die allerdings nicht parzellengenau ist, reicht das Niedermoor am östlichen Rand der Grünlandfläche (Teilfläche 3) in das Plangebiet hinein. Als Bodentyp ist dementsprechend überwiegend eine Podsol-Braunerde und kleinflächig ein Niedermoor zu finden.

Grundsätzlich besteht ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden im Bereich des Niedermoorstandortes aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials (vgl. Landschaftsplan Burgdorf 1994). Es handelt sich um einen Extremstandort, für den günstige Möglichkeiten zur Entwicklung hoch spezialisierter und stark schutzwürdiger Vegetation bestehen. Die Sandböden des Plangebietes sind potenziell besonders winderosionsempfindlich. Eine Winderosionsgefährdung besteht für die betroffenen Ackerflächen, für die insofern ein besonderer Schutzbedarf besteht.

3.3 Wasser

Die Standorte des Plangebietes sind überwiegend grundwasserfern mit einem Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante von mehr als 1,5 m (s. Landschaftsplan Burgdorf 1994). Der Niedermoorstandort ist dagegen grundwassernah mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 0,8 m. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering und die Grundwasserneubildung gering bis mittel (RROP 1990, Erläuterungskarte 6). Im Bereich der Sandböden besteht eine potenziell hohe Grundwassergefährdung, insbesondere durch Nitrateintrag, und insofern ein besonderer Schutzbedarf.

3.4 Klima und Luft

Es handelt sich um einen lokalklimatisch und lufthygienisch wenig belasteten Bereich. Die Freiflächen erfüllen lokalklimatisch Funktionen durch die Bildung von Kaltluft, die durch die Zuordnung zu entsprechend belasteten Bereichen von Bedeutung sein kann. Da in der Umgebung des Plangebietes allerdings keine belasteten Verdichtungsräume vorkommen, ist diese Funktion tatsächlich weniger bedeutsam. Ein besonderer Schutzbedarf für dieses Schutzgut wird deshalb nicht angenommen.

3.5 Landschaftsbild

Die Landschaftsbildbereiche des Plangebietes sind außerhalb der Hofstelle mit Ausnahme des im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flurstücks (Teilfläche 3) durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Natürlich wirkende und erlebniswirksame Biotoptypen und Landschaftselemente sind dort nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Einzelbäume, Sträucher und Hecken auf angrenzenden Flächen wirken allerdings in diese Bereiche hinein. Das o.g. im Landschaftsschutzgebiet liegende Flurstück weist dagegen eine Grünlandnutzung und eine hohe Strukturvielfalt insbesondere durch gliedernde und raumbildende Gehölze auf, die sich teilweise auf angrenzenden Flächen befinden.

Die Bereiche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden als beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist (mittlere Bedeutung). Die Fläche im Landschaftsschutzgebiet wird als wenig beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, der weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht (hohe Bedeutung), gewertet.

Aufgrund der Grünlandnutzung und der Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände wird für den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Teil des Plangebietes ein besonderer Schutzbedarf angenommen.

4. Anlage und Pflege des Swin-Golfplatzes

4.1 Anlage des Swin-Golfplatzes

Swin-Golf ist eine stark vereinfachte Form des Golfspiels. Das Spiel beginnt auf jeder Spielbahn mit dem Abschlag und endet im Loch, das durch eine Fahne gekennzeichnet ist. Gespielt wird mit einem Schläger und einem Ball, der wesentlich größer und weicher ist als ein normaler Golfball. Die Schlagweite reduziert sich deshalb um mehr als 60 Prozent. Der Ball fliegt bei guten Spielern maximal 80 bis 100 m, so dass auch die Abweichung bei fehlgeschlagenen Bällen wesentlich geringer ist als beim Golf. Die Spielbahnen sind deshalb mit 15 m im Mittel relativ schmal. Die Schläge sind in den seltensten Fällen zu lang, so dass eine Nebenfläche von 8 bis 10 m hinter dem Grün ausreicht, um die Bälle aufzufangen. Es sind deshalb keine Ballfangzäune erforderlich.

Die geplante Swin-Golf-Anlage besteht aus 18 Spielbahnen und einem Übungsbereich. Es sind vier Par 3 Bahnen, zehn Par 4 Bahnen und vier Par 5 Bahnen vorgesehen. Die Spielbahnen weisen Längen von 75 bis 300 m auf. Abschlag, Spielbahn und Grün bilden eine Einheit, die mit einer einheitlichen Rasensaatmischung eingesät wird und sich nur durch die Schnitthöhe des Rasens unterscheidet. Die Abschläge haben in der Planung eine Größe von $3,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 12,00 \text{ m}^2$. Die 18 Grüns weisen eine mittlere Größe von 150 m^2 auf. Die Spielbahnen passen sich dem vorhandenen Gelände an, so dass keine künstlichen Geländemodellierungen erforderlich sind.

In der als Übungsanlage ausgewiesenen Fläche ist eine Übungsgelegenheit für die Golfer geplant. Die Übungsfläche besteht aus ca. fünf Abschlagplätzen und einem ca. 3,00 m hohen Ballfangnetz.

Für den Swin-Golfplatz sind pro Spielbahn zwei Stellplätze, insgesamt also 36 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Es wird im Dorfgebiet eine Fläche nördlich des Müseseweges als „Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung: Swin-Golf“ als Zuordnung festgesetzt, auf der sich bereits Stellplätze in ausreichender Zahl befinden.

Westlich der Hofstelle ist die Errichtung eines Clubhauses als Restauration für die Swin-Golfer einschließlich sanitärer Anlagen vorgesehen.

Die Lage der geplanten Nutzungen kann dem Maßnahmenplan entnommen werden (s. Anhang).

Da die Möglichkeit offen gehalten werden soll, die Flächen zukünftig ggf. auch wieder landwirtschaftlich zu nutzen, sind Gehölzpflanzungen nur am Rand des Plangebietes vorgesehen.

4.2 Pflege der Spielbahnen und Abstandsflächen

Die Gestaltung der Anlage erfolgt im Wesentlichen durch das Pflegemanagement, da keine künstlichen Geländemodellierungen und keine Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgen.

Abschlag, Spielbahn und Grün bilden eine Einheit und unterscheiden sich vor allem durch die Schnitthöhe und Mahdintervalle des Rasens.

Die Abschläge werden maximal zweimal wöchentlich gemäht bei einer Schnitthöhe von 1 cm bis 3 cm.

Die Grüns werden maximal zweimal wöchentlich gemäht bei einer Schnitthöhe von ca. 1 cm.

Die Spielbahnen werden maximal einmal wöchentlich gemäht bei einer Schnitthöhe von 3 cm bis 5 cm.

Die Abstandsflächen um die Spielbahnen werden maximal einmal im Monat gemäht bei einer Schnitthöhe von 5 cm bis 15 cm.

Da überwiegend das Mähgut auf den geschnittenen Flächen verbleibt, ist nur eine geringe Düngung erforderlich. Die Grüns sind neben den Abschlägen die am stärksten strapazierten Spielflächen des Swin-Golfplatzes. Diese Bereiche werden in mehreren Gaben mit maximal 10 g reinN/m² pro Jahr gedüngt. Auf eine regelmäßige Düngung der Spielbahnen kann verzichtet werden. In mehrjährigem Abstand kann eine Düngung von maximal 5 g reinN/m² erforderlich werden. Die Abstandsflächen (Roughs) und naturnah zu entwickelnden Bereiche werden nicht gedüngt. Es erfolgt kein Einsatz von Pestiziden.

4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung naturnaher Bereiche

Als Puffer zu vorhandenen oder geplanten wertvollen Landschaftsbestandteilen sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes ist in Rand- bzw. Übergangsbereichen durch die Herausnahme der Nutzung und eine extensive Pflege die naturnahe Entwicklung von Wildkrautsäumen sowie Mesophilem Grünland vorgesehen. Die naturnah zu entwickelnden Bereiche sowie die dort vorgesehenen Maßnahmen können dem Maßnahmenplan entnommen werden. Die Lage der Maßnahmen 1, 2, 3 und 5 wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die Maßnahme 4 kann auch an anderen Stellen im Bereich der als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf“ festgesetzten Flächen durchgeführt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen unter dem Vorbehalt, dass nach § 9 Abs. 2 BauGB nach Einstellung der Swin-Golfnutzung die landwirtschaftliche Nutzung wieder zulässig wird. Dies gilt grundsätzlich auch für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie die Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Lediglich die Maßnahme 1 (s. Maßnahmenplan) ist auch nach Einstellung der Nutzung als „Swin-Golf-Anlage“ dauerhaft zu erhalten, da diese Fläche als Ausgleich dem dauerhaften Eingriff durch den Clubhausbau zugeordnet wird.

4.3.1 Entwicklung von Wildkrautsäumen im Landschaftsschutzgebiet (Maßnahmen 1, 2 und 3)

Im Bereich der Grünlandfläche im Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche 3) soll der östliche, besonders feuchte Teil aus der Nutzung genommen und durch eine jährlich einmalige Mahd zu einer Hochstaudenflur als Saum zwischen dem Erlenwäldchen sowie der Feldhecke südlich der Fläche und den Spielbereichen entwickelt werden. Die Standorte der alten Eichen werden zum Schutz der Bäume in diesen Bereich einbezogen. Dieser Bereich ist als Maßnahmenfläche 1 und 2 unterteilt (s. Maßnahmenplan), da der östliche Teil (Maßnahme 1) dem Eingriff durch den geplanten Bau des Clubhauses zugeordnet werden soll.

Entlang der Feldhecke im Westen der Grünlandfläche ist die Entwicklung eines ca. 10 m breiten Wildkrautsaums als naturnaher Übergang von der Feldhecke zu den Spielbereichen vorgesehen (Maßnahme 3). Dieser Saum soll ebenfalls einmal jährlich gemäht werden. Da dieser Bereich des Flurstücks deutlich trockener ist, wird sich voraussichtlich eine Gras- und Staudenflur entwickeln.

Diese Flächen sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Festsetzungsmöglichkeit

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzten Bereiche sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch eine jährlich einmalige Mahd als naturnaher Übergangsbereich von den Gehölzbeständen zu den Spielbereichen mit dem Entwicklungsziel: „Wildkrautsaum“ zu entwickeln. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen.
--

Die vorhandene gehölzreiche Gras- und Staudenflur im Norden der Teilfläche 3, im Bereich der Wegeparzelle, wird in die Planung integriert.

4.3.2 Entwicklung naturnaher Übergangsbereiche (Maßnahme 4)

Die Spielbahnen sind zunächst von Abstandsflächen (Roughs) umgeben. Diese Flächen werden etwa einmal im Monat gemäht, so dass sie gut begehbar und einsehbar sind. Außerhalb dieser Abstandsflächen verbleiben in Randbereichen Flächen, die durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu einem Mesophilen Grünland entwickelt werden sollen. Für dieses Entwicklungsziel sind Flächenanteile von mindestens

5 % der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Swin-Golf“ festgesetzten Bereiche vorgesehen.

Festsetzungsmöglichkeit

Auf den mit der Zweckbestimmung: „Swin-Golf (1)-(4)“ festgesetzten privaten Grünflächen sind mindestens 5 % jeder Fläche aus der Nutzung zu nehmen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr und ohne Düngung naturnah zu entwickeln. Das Entwicklungsziel ist ein Mesophiles Grünland.

4.3.3 Neuanlage einer Feldhecke (Maßnahme 5)

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes ist entlang des Weges „Kronsberg“ und an der nordöstlichen Begrenzung des Swin-Golfplatzes die Anlage einer zweireihigen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern möglichst gebietseigener Herkunft vorgesehen. Geeignete Straucharten können der Tabelle 2 entnommen werden. Parallel zum Weg „Kronsberg“ befindet sich eine halbruderalisierte Gras- und Staudenflur (UHM) in einer Breite von ca. 2 bis 3 m, die sich auf der Wegeparzelle befindet. Im Anschluss daran, auf der Ackerparzelle, soll die Feldhecke in einer Breite von etwa drei Meter angelegt werden. Als naturnaher Übergang von der Feldhecke zu den Spielbahnen ist ein etwa zwei bis drei Meter breiter Wildkrautsaum vorgesehen, der nur ein- bis zweimal jährlich gemäht werden soll. Ein Pflanzschema ist im Anhang zu finden.

Tabelle 2: Geeignete Straucharten für die Neuanlage einer Feldhecke

Große Sträucher: über 4 m Höhe	
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Niedrige bis mittelgroße Sträucher: 2 bis 4 m Höhe	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Himbeere	Rubus idaeus
Möglichst gebietseigene Herkunft; verpflanzte Qualität, 60 bis 80 cm hoch	

Festsetzungsmöglichkeit

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortheimische Sträucher, nach Möglichkeit gebietseigener Herkunft gem. Artenliste als zweireihige Feldhecke zu pflanzen. Als Übergang von der Feldhecke zu den Spielbereichen ist ein etwa zwei bis drei Meter breiter Wildkrautsaum zu entwickeln.

5. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Tabelle 3 zeigt eine Gegenüberstellung von aktuellem und geplantem Zustand bzw. Nutzungen sowie die jeweiligen Bewertungen. Die Umnutzung des Intensivgrünlandes (GIF) zu Scherrasen (GR) im Bereich der Spielbahnen und Abstandsflächen sowie die Bebauung einer Ackerfläche mit einem Clubhaus führen jeweils zu einer Abwertung um eine Wertstufe. Diese Auswirkungen werden als erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes gewertet. Diesen Beeinträchtigungen stehen Aufwertungen durch die Neuanlage einer Feldhecke auf einem Ackerstandort sowie die Entwicklung von Wildkrautsäumen auf Flächen, die derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland oder Acker genutzt werden, gegenüber.

Wie die Ausgleichsbilanzierung zeigt (vgl. Tabelle 5), werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die naturnahe Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen vollständig ausgeglichen.

5.2 Boden

Durch den geplanten Bau eines Clubhauses können bis zu 600 m² Boden versiegelt werden. Diese Umnutzung wird als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gewertet, die zu einer Abwertung dieser Fläche um eine Wertstufe führt (s. Tab. 3).

Da die Anlage des Swin-Golfplatzes nicht mit Veränderungen des Bodenreliefs verbunden ist und keine Bodenmeliorationen durchgeführt werden, sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Für die Ackerflächen wurde ein besonderer Schutzbedarf aufgrund der Winderosionsgefährdung festgestellt (vgl. Kap. 3.2). Da die Flächen für die zukünftige Nutzung mit Gras eingesät werden, besteht diese Gefährdung während der Swin-Golfnutzung nicht mehr.

Weiterhin wurde ein besonderer Schutzbedarf für den Niedermoorstandort aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials festgestellt. Auch vor diesem Hintergrund wird die betroffene Fläche nicht in die Spielbereiche einbezogen, sondern als Wildkrautsaum entwickelt.

Insgesamt führt die Umnutzung durch die dauernde Begrünung der Ackerflächen, den Wegfall von Bodenbearbeitungen sowie eine wesentlich reduzierte Düngung und der Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden zu erheblichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

5.3 Wasser

Im Bereich der Sandböden wird aufgrund des geringen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung eine potenziell hohe Grundwassergefährdung angenommen.

Diese Gefahr besteht insbesondere im Bereich der Ackerflächen durch Nitrat- und Pestizideintrag. Zukünftig findet nur noch kleinflächig im Bereich der Abschläge und Grüns eine Düngung statt, während ganz überwiegend nicht oder nicht regelmäßig gedüngt wird. Pestizide werden überhaupt nicht mehr eingesetzt.

Die Versiegelungen durch das geplante Clubhaus führen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser, die allerdings angesichts des geringen Umfangs sowie der festgesetzten Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet (§ 11 der textlichen Festsetzungen) nicht als erheblich angesehen werden.

Insgesamt führen die Umnutzungen durch die wesentliche Reduzierung der Düngung und den Wegfall des Einsatzes von Pestiziden zu erheblichen positiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

5.4 Klima und Luft

Da nur geringfügige Versiegelungen vorgesehen sind und nicht in den Gehölzbestand eingegriffen werden soll, sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

5.5 Landschaftsbild

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (Teilfläche 3) ist durch die zukünftige Nutzung der Spielbereiche, die voraussichtlich intensiver ist als die derzeitige Grünlandnutzung, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Dieser Beeinträchtigung stehen allerdings Bereiche dieser Teilfläche gegenüber, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und nur noch sehr extensiv als Wildkrautsaum gepflegt werden und somit zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen. Insgesamt wird deshalb für diesen Bereich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angenommen.

Die Umnutzung der Ackerflächen durch eine Grünlandeinsaat mit einem Mosaik aus intensiv bis sehr extensiv genutzten bzw. gepflegten Bereichen wird vor dem Hintergrund der bestehenden Strukturarmut dieser Flächen als erhebliche positive Auswirkung auf das Landschaftsbild gewertet.

5.6 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Auf der Basis der Bestandskartierung sowie des Bebauungsplanentwurfs und der Planungen zum Pflegemanagement wurde der Bestand den durch die Planung beabsichtigten Nutzungen gegenübergestellt. Den Biotoptypen bzw. geplanten Nutzungen werden die entsprechenden Wertstufen zugeordnet.

Tab. 3: Biotoptypen: Bestand und Planung

BESTAND	Wert- stufe	PLANUNG	Anmerkungen	Wert- stufe	Fläche (m²)
Strauch-Baumhecke (HFM)	3	Strauch-Baumhecke (HFM)	Erhaltung	3	424
Standortfremdes Feldgehölz (HX)	2	Standortfremdes Feldgehölz (HX)	Erhaltung	2	755
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	2	Scherrasen (GR)	Spielbahnen und Abstandsflächen	1	16.793
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	2	Gras- und Staudenflur (UHM)	Entwicklung von Saumstandorten	3	7.401
Intensivgrünland auf Niedermoorstandort (GIN)	3	Hochstaudenflur (NSS)	Entwicklung von Saumstandorten	4	8.000
Sandacker (AS)	1	Scherrasen (GR)	Spielflächen	1	71.810
Sandacker (AS)	1	Mesophiles Grünland (GMZ)	Entwicklung	3	5.608
Sandacker (AS)	1	Neuangelegte Feldhecke (HFN)	Entwicklung	2	3.992
Sandacker (AS)	1	Versiegelte Fläche (X) Clubhaus		0	600
Gras- und Staudenflur (UHM)	3	Gras- und Staudenflur (UHM)	Bestand	3	4.680
Unbefestigter Weg (DW)	2	Unbefestigter Weg (DW)		2	4.692
Landw. Lagerfläche (EL)	1	Scherrasen (GR)	Spielflächen	1	976
Versiegelte Fläche (X) Verkehrsflächen, u.a.	0	Versiegelte Fläche (X) Verkehrsflächen, u.a.		0	5.767
Dorfgebiet (OD)	1	Dorfgebiet (OD)		1	9.723
Einzelhausbebauung (OE)	1	Einzelhausbebauung (OE)		1	4.317

6. Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

6.1 Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Nach § 19 (1) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die zur Vermeidung und Minderung vorgesehenen Maßnahmen zeigt Tabelle 4.

Tab. 4: Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Schutzgüter	Vorkehrungen zur Vermeidung
Arten und Lebensgemeinschaften	• Erhaltung der Gehölzbestände, Einzelbäume und Säume • Verzicht auf die Nutzung wertvoller Bereiche im LSG
Boden und Wasser	• Verzicht auf die Nutzung des Niedermoorstandortes im LSG • Erhaltung des Bodenreliefs und des Bodenwasserhaushalts • Regenwasserversickerung
Klima und Luft	• Erhaltung der Gehölzbestände • Regenwasserversickerung • Begrenzung des Versiegelungsgrades
Landschaftsbild	• Erhaltung der Gehölzbestände, Einzelbäume und Säume

6.2 Ausgleichsbilanz

Zur Ermittlung der Ausgleichsbilanz ist ein Vergleich des Flächenwerts des Ist-Zustands und des Flächenwerts des Soll-Zustands (Planung) erforderlich (s. Tab. 5).

Tab. 5: Berechnung der Flächenwerte des Ist- und Soll-Zustandes

Ist-Zustand				Planung			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Soll-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Feldhecke (HFM)	424	3	1.272	Feldhecke (HFM)	424	3	1.272
Feldgehölz (HX)	755	2	1.510	Feldgehölz (HX)	755	2	1.510
Intensivgrünland (GIF)	19.260	2	38.520	Spielbahnen und Abstandsflächen (Scherrasen, GR)	16.793	1	16.793
				Gras- und Staudenflur (UHM)	2.467	3	7.401
Intensivgrünland (GIN)	8.000	3	24.000	Hochstaudenflur (NSS)	8.000	4	32.000
Sandacker (AS)	82.010	1	82.010	Spielbahnen und Abstandsflächen (Scherrasen, GR)	71.810	1	71.810
				Feldhecke (HFN) mit Saum	3.992	2	7.984
				Mesophiles Grünland (GMZ)	5.608	3	16.824

Ist-Zustand				Planung			
				Versiegelte Fläche (X), Clubhaus	600	0	0
Gras- und Staudenflur (UHM)	4.680	3	14.040	Gras- und Staudenflur (UHM)	4.680	3	14.040
Unbefestigter Weg	4.692	2	9.384	Unbefestigter Weg	4.692	2	9.384
Lagerfläche (EL)	976	1	976	Spielflächen (Scherrasen, GR)	976	1	976
Versiegelte Fläche (OV)	5.767	0	0	Versiegelte Fläche (OV)	5.767	0	0
Dorfgebiet (OD)	9.723	1	9.723	Dorfgebiet (OD)	9.723	1	9.723
Einzelhausbebauung (OE)	4.317	1	4.317	Einzelhausbebauung (OE)	4.317	1	4.317
Flächenwert Ist-Zustand (Ist-Zustand) Σ			185.752	Flächenwert Soll-Zustand (Planung/ Ausgleich) Σ			194.034
Flächenwert Soll-Zustand							194.034
- Flächenwert Ist-Zustand							185.752
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder							+8.282
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich)							

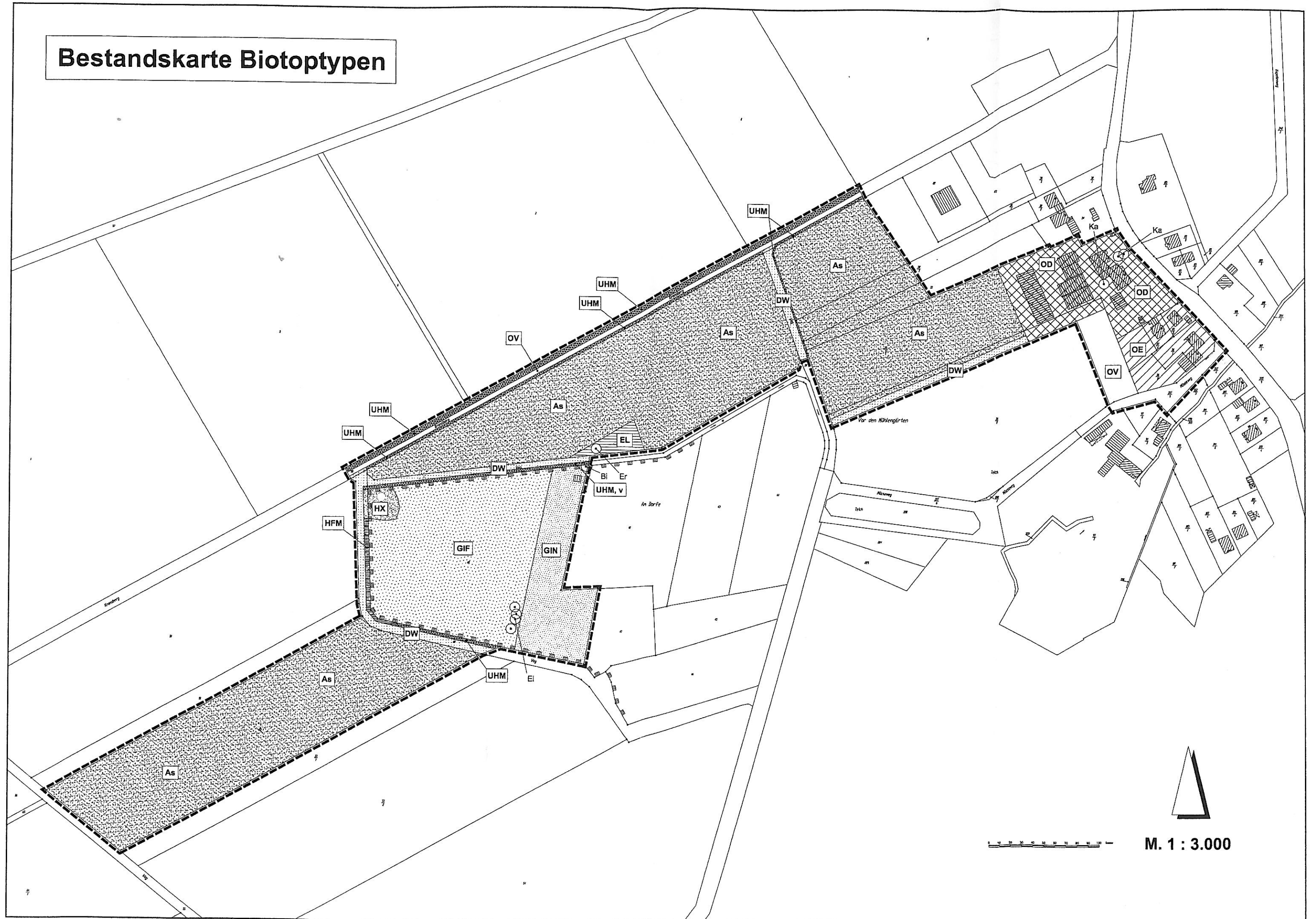
Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die intensivere Nutzung des Grünlandes (Teilfläche 3) im Bereich der Spielbahnen und Abstandsflächen sowie den geplanten Bau des Clubhauses. Diesen Beeinträchtigungen stehen Aufwertungen durch die Pflanzung einer Feldhecke sowie die Entwicklung von Saumstandorten gegenüber. Ein Ausgleichsbedarf, der sich aus einem besonderen Schutzbedarf ergibt, wurde nicht festgestellt.

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsüberschuss von 8.282 Werteinheiten.

Anhang:

- **Bestandskarte Biotoptypen**
- **Legende: Bestandskarte Biotoptypen**
- **Maßnahmenplan**
- **Maßnahmen**
- **Legende: Maßnahmenplan**
- **Pflanzschema**

Bestandskarte Biotoptypen



LEGENDE: BESTANDSKARTE BIOTOPTYPEN

GEHÖLZE UND KLEINGEHÖLZE



Strauch- Baumhecken (HFM)



Standortfremdes Feldgehölz (HX)

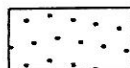
Hauptbaumart: Hybrid-Pappel



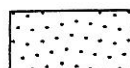
Einzelbaum: Stammumfang > 0,8 m

Ei = Eiche, Bi = Birke, Er = Erle, Ka = Kastanie

GRÜNLAND

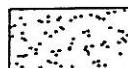


Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

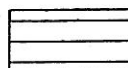


Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten (GIN)

ACKER UND LAGERFLÄCHE



Sandacker (As)



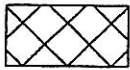
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)

RUDERALFLUREN

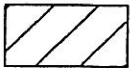


Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
z.T. gehölzreich (UHM, v)

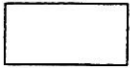
GEBÄUDE- UND VERKEHRSFLÄCHEN



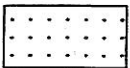
Dorfgebiet / landwirtschaftliche Gebäude (OD)



Einzelhausbebauung (OE)

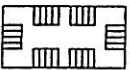


Verkehrsfläche (OV)



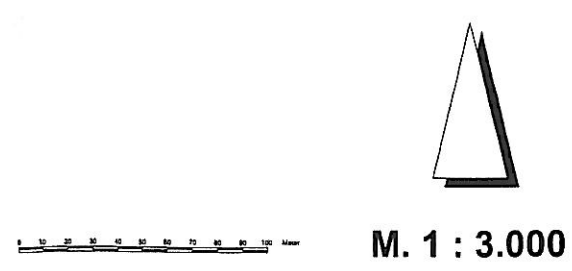
Unbefestigter Weg (DW)

HINWEIS



Landschaftsschutzgebiet, LSG H-49 "Hechtgraben"

Maßnahmenplan



Maßnahmen 1 und 2

- Saumentwicklung als Pufferzone zu wertvollen Gehölzbeständen,
- jährlich einmalige Mahd.

Entwicklungsziel: Hochstaudenflur

Die Maßnahme 1 ist dem Eingriff durch den Clubhausbau zugeordnet.

Maßnahme 3

- Saumentwicklung als Pufferzone zu wertvollem Gehölzbestand,
- jährlich einmalige Mahd.

Entwicklungsziel: Gras- und Staudenflur.

Maßnahme 4

- Entwicklung als naturnaher Übergangsbereich,
- jährlich zwei- bis dreimalige Mahd.

Entwicklungsziel: Mesophiles Grünland

Maßnahme 5

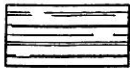
- Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortheimischen Straucharten;
Breite: 3 m, entsprechend Pflanzschema,
 - Saumentwicklung als Pufferzone zu den Spielbereichen;
Breite 2 bis 3 m, jährlich einmalige Mahd.
- Entwicklungsziel: Gras- und Staudenflur

LEGENDE: MASSNAHMENPLAN

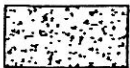
ERHALTUNG



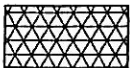
Einzelbaum: Stammumfang > 0,8 m
Ei = Eiche, Bi = Birke, Er = Erle, Ka = Kastanie



Strauch- Baumhecken

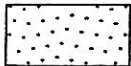


Feldgehölz

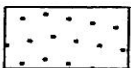


Gras- und Staudenflur z.T. gehölzreich

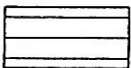
PLANUNG "SPIELBEREICHE"



Spielbahn mit Abschlag und Grün

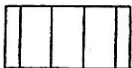


Abstandsflächen (Rough)



Übungsfläche

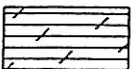
PLANUNG "NATURNAHE BEREICHE"



Strauchhecke mit Wildkrautsaum



Mesophiles Grünland bzw. Gras- und Staudenflur



Hochstaudenflur

Pflanzschema M. 1 : 100

