



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan **"Demm Moor-Loheweg"**, Nr. 5 - 7
im Stadtteil Otze

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
2. Planungserfordernis
3. Städtebauliches Konzept;
 - Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - Verkehrliche Erschließung,
 - Spielplatz
und
 - Städtebauliche Werte/Wohndichte
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Belange von Natur und Landschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten
8. Immissionen
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
11. Finanzierung
12. Verfahren
 - Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - Öffentliche Auslegung
13. Verfahrensvermerke
14. Städtebauliche Skizze
15. Anlage 1 (Übersichtsplan mit Darstellung von Spielmöglichkeiten in der Nähe des Plangebietes)
16. Anlage 2 (Entwurf des Erläuterungsberichtes zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes)

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet "Demmoor-Loheweg" liegt am Südrand vom Siedlungsteil "Klein Otze" des Stadtteils Otze.

Nach dem Stand des Liegenschaftskatasters vom Juli 1990 erfaßt das Plangebiet innerhalb der Flur 6 der Gemarkung Otze die Flurstücke 94/7, 108/1 tlw., 19/15 tlw., 19/16, 16 tlw., 17/2 und 19/9.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Das Bebauungsplangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Vom bisherigen Ortsrand im Abschnitt zwischen dem Loheweg und der Straße Demmoor,
- im Osten: Von der Ostgrenze des Loheweges bzw. von der Verlängerung dieser Grenze,
- im Süden: Östlich der Straße Demmoor von einer Geraden, die in 42 m Abstand parallel zur Südgrenze des Flurstücks 19/15 verläuft und westlich der Straße Demmoor von der Südgrenze des Flurstücks 94/7
und
- im Westen: Von der Westgrenze des Flurstücks 94/7 (ca. 32 m westl. der Straße Demmoor).

2. Planungserfordernis

Die gegenwärtige Lage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt erfordert auch in den Ortsteilen eine maßvolle Ausweisung von Bauland. Die Planung entspricht insofern einem akuten Bedarf und wird sich voraussichtlich sehr kurzfristig umsetzen lassen.

3. Städtebauliches Konzept;

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- verkehrliche Erschließung,
- Spielplatz
und
- städtebauliche Werte/ Wohndichte

Der historische Dorfkern von Otze liegt westlich der Eisenbahnstrecke Lehrte/Celle. Weitere Siedlungsgebiete entstanden hauptsächlich östlich der Eisenbahnstrecke und am Westrand von Otze. Wahrscheinlich ist es vornehmlich dieser getrennt verlaufenden Entwicklung zu verdanken, daß der eigentliche Ortskern bis in die jüngste Vergangenheit hinein weder allseitig von Neubaugebieten umgeben, noch durch Neubauten 'aufgefüllt' wurde und somit die historische Siedlungsform lange Zeit unverfälscht ablesbar blieb.

Im Jahre 1983 wurde Professor W. Landzettel, Hannover von der Stadt Burgdorf mit der Erstellung eines Dorfentwicklungsgutachtens für Otze beauftragt. Da zur Zeit der Aufstellung des Gutachtens kein großer Bedarf an Bauland in Otze bestand und das Hauptziel der Planung ohnehin darin bestand, Zielaussagen für den Altdorfbereich zu finden, um dessen Erscheinungsbild als historisch gewachsenes Agrardorf möglichst erhalten zu können, indem die Bürger für den städtebaulichen und kulturhistorischen Wert ihres Dorfes sensibilisiert werden und auch

von sich aus dazu beitragen, daß alle Weiterentwicklungen möglichst unter Berücksichtigung der historischen Bezüge erfolgen, wurden darin mögliche Erweiterungsflächen von Otze nur der Vollständigkeit halber angesprochen. Die im Entwicklungsgutachten am Nordrand des Altdorfes für bauliche Erweiterungen dargestellten Flächen wurden allerdings auch seinerzeit von Professor Landzettel schon nicht als Ideallösung gesehen.

Nachdem inzwischen auch in der Ortschaft Otze ein Bedarf an neuen Bauplätzen besteht, stellt sich nun die Frage, wo eine kleine Einheit an einem bestehenden Siedlungsteil angefügt werden kann, ohne städtebaulichen Schaden anzurichten. Gegen die im Dorfentwicklungsgutachten dargestellten Flächen spricht deren Nähe zum Altdorf und zu der dort inzwischen entstandenen Reitsportanlage, so daß dort keine Erweiterung erfolgen sollte. Im vorgesehenen Bereich Demmoor/Loheweg gibt es dagegen für diesen Zweck geeignete Flächen, die sich gut an das vorhandene Siedlungsgebiet anfügen und sich problemlos erschließen lassen. Außerdem spricht die Nähe zum Kindergarten, zur Grundschule mit den dort außerdem gegebenen Spielmöglichkeiten sowie zum Bahnhof Otze für das Gebiet. Trotz einer Mindestentfernung von 240 m zur Bahnlinie treten dort zwar noch Immissionspegel oberhalb der Richtwerte für Wohngebiete auf, doch auch unter Einbeziehung dieses Aspekts (vergl. hinsichtlich der Immissionsbelastung im übrigen Kapitel 8 dieser Begründung) handelt es sich gegenwärtig um die am besten geeignete Fläche im Stadtteil Otze.

Das Bebauungsplangebiet "Demmoor-Loheweg" liegt im Siedlungsteil 'Klein Otze', der sich - durch die Bahnlinie getrennt - östlich des Altdorfes befindet. Bei Klein Otze handelt es sich um eine Wohnsiedlung, die in den fünfziger Jahren entstanden ist und aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht. Die mit diesem Bebauungsplan festgesetzte Neubaupläche soll wegen der Lage in einem Dorf und der angrenzenden Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Als Gebietsart ist entsprechend dem Wohncharakter von Klein Otze ein "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Bei durchschnittlich groß zugeschnittenen Bauplätzen können aus der Gesamtfläche ca. 15 Bauplätze bereitgestellt werden. Die Festsetzungen im einzelnen:

- Gebietsart: "Allgemeines Wohngebiet" (WA; vgl. § 4 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse: eins
- Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5
- Ausrichtung der Schlafräume nach Osten (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4 sowie Kapitel 8).

Gegenüber dem 1. Planentwurf wurde im weiteren Verlauf der Planung auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplangebietes verzichtet. Bekanntlich müssen nach dem Nieders. Spielplatzgesetz - NSpPG - Spielplätze für Kinder angelegt werden, wenn in einem Bebauungsplan Wohngebiete oder andere Gebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, festgesetzt werden. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muß in jedem Fall mindestens 300 qm betragen, während sie im übrigen mindestens 2 % der im Spielplatzbereich zulässigen Geschoßflächen ausmachen soll. Für das Plangebiet ergebe sich wegen der geringen Größe ein rechnerischer Bedarf von ca. 100 qm, so daß rechtlich gesehen zur Bedarfsdeckung ein Spielplatz mit der im Gesetz festgeschriebenen Mindestgröße von 300 qm Nettofläche (d.h. ca. 500 qm Bruttofläche) ausreichend wäre.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wandte sich der Eigentümer der vom Spielplatz betroffenen Fläche gegen die Festsetzung des Spielplatzes und wies u. a. darauf hin, daß schon gegenwärtig die Kinder im Bereich der Grundschule spielen würden und an der vorgesehenen Stelle kein Spielplatz erforderlich sei. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung erschien es in Anbetracht der Zahl von Bauplätzen angemessener eine Ausnahmegenehmigung von der Pflicht zur Schaffung eines Spielplatzes zu beantragen, als die Eigentümer eines relativ kleinen Gebietes am Rande eines Dorfes mit der Abgabe von Flächen für einen Spielplatz zu belasten, zumal angrenzend genügend Freiflächen vorhanden sind und deshalb eine Situation besteht, die sich durchaus von der in städtischen Bereichen unterscheidet.

Die Freiflächen an der Grundschule sind auch vom entferntesten Punkt des Plangebietes nicht weiter als 400 m entfernt, und angesichts der in Klein Otze niedrigen Verkehrsdichte auch einfach und gefahrlos erreichbar. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Pflicht Spielplätze anzulegen (gemäß § 5 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes) sind daher erfüllt.

Auf einer Übersichtskarte, die dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, sind die angebotenen Spielbereiche zeichnerisch dargestellt.

Da auf der neuen Planstraße nur das geringe Verkehrsaufkommen des kleinen Baugebietes selbst abzuwickeln ist, erschien es zusätzlich zum Nachweis über die bereits in Klein Otze vorhandenen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten sinnvoll und gerechtfertigt, die neue Planstraße im Abschnitt zwischen dem Loheweg und Demmoor als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Alternative 2 Baugesetzbuch) festzusetzen und ihr damit ergänzend zur üblichen Grundfunktion von Verkehrsflächen - nämlich der Ortsveränderung - eine Mehrfachfunktion zu verleihen, indem vor allem dem Spielen, aber auch der Anliegernutzung, der Begegnung und Kommunikation eine gleichrangige Bedeutung zugestanden wird. Wegen dem Verzicht auf einen Spielplatz war es zweckmäßig die weitergehende Zweckbestimmung des Verkehrsraumes nicht straßenrechtlichen Regelungen zu überlassen, sondern bereits als bodenrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan festzulegen. Die Regelung im Bebauungsplan hat zudem den Vorteil, daß die vorgesehene Nutzung unmittelbar aus dem Bebauungsplan ablesbar ist und damit allen Grundstückserwerbern frühzeitig bekannt wird.

Als Folge von der Festsetzung im Bebauungsplan ist die Straßenverkehrsbehörde zu einer Anordnung einer Beschilderung der Straße mit dem Zeichen 325 der Straßenverkehrsordnung - also der "Spielstraße" der Straßenverkehrsordnung - gehalten, wodurch u.a. den Autofahrern besondere Rücksichtnahme abverlangt wird.

Die konkrete räumliche Ausdehnung der bodenrechtlichen Festsetzung "verkehrsberuhigter Bereich" ist durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt und in farbig angelegten Ausfertigungen des Bebauungsplanes - z.B. dem Auslegungsoriginal und der Urschrift - zusätzlich an der schräg verlaufenden schraffurartigen farbigen Anlegung zu erkennen. Wegen der Einmündungsbereiche erschien es angebracht, die Ausdehnung der Festsetzung jeweils ca. 15 m vor dem Loheweg und dem Demmoorweg enden zu lassen. Die Straßenverkehrsbehörde hat jedoch später die Möglichkeit eine größere Ausdehnung vorzusehen, sofern sich dies als sinnvoll erweisen sollte.

Das Baugebiet wird über die vorhandenen Straßen 'Loheweg' und 'Demmoor', sowie einer neu festgesetzten Planstraße, die diese beiden Straßen verbindet, verkehrlich erschlossen. Aufgrund der Lage des Gebietes ist dort mit keinem Durchgangsverkehr zu rechnen, sondern nur mit dem den Gebiet selbst zuzuordnenden Ziel- und Quellverkehr.

Entsprechend dem Ausbau der Straßen in den angrenzenden Bereichen soll auch die neue Planstraße in dorfgerechter Weise ausgebaut werden, indem im Prinzip nur die Fahrbahn befestigt wird und eine Herrichtung der Randstreifen als Rasenflächen erfolgt. Darüberhinaus sollen zumindest auf einer Straßenseite auch einige Bäume angepflanzt werden.

Neben gestalterischen Vorteilen führt dies zu einem geringeren Versiegelungsgrad und auch zu niedrigeren Erschließungskosten für die Bewohner.

Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß sind die anderen Teile des Dorfes und einige wichtige Einrichtungen über kurze Wegestrecken gut zu erreichen. So betragen z.B. die Entfernungen:

- Zum Kindergarten ca. 200 - 300 m,
- zur Grundschule ca. 200 - 300 m,
- zum Haltepunkt Otze der Eisenbahnstrecke Hannover-Celle ca. 700 m und
- zum Ortskern ca. 700 - 800 m.

Außer dem Bahnübergang im Zuge der Straße 'Heeg', gibt es für Fußgänger und Radfahrer noch einen Tunnel, der sich etwas nördlich der Verlängerung des Weferlingser Weges befindet.

Städtebauliche Werte/Wohndichte:

Gesamtfläche	ca. 14 330 m ²	= 1,43 ha	= 100,0 %
Netto-Bauland	ca. 11 220 m ²	= 1,12 ha	= 78,3 %
Verkehrsfläche	ca. 3 110 m ²	= 0,31 ha	= 21,7 %

Innerhalb des Bebauungsplanes können:

- Ca. 15 Einzel- oder Doppelhäuser und somit
- ca. 20 Wohneinheiten (WE)

entstehen. Für diesen Bereich ergeben sich somit hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Bevölkerungsdichte die nachstehenden Prognosewerte (EW = Einwohner):

20 WE x 2,5 EW/WE = 50 EW
50 EW auf 1,43 ha Brutto-Bauland = 35 EW/ha
50 EW auf 1,12 ha Netto-Bauland = 45 EW/ha.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (=12. Änderung), weil das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan noch als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt ist. Hinsichtlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die 'frühzeitige Bürgerbeteiligung' (gem. § 3 Abs.1 Baugesetzbuch) und die 'Beteiligung der Träger öffentlicher Belange' (gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) durchgeführt, dann aber auf die weitere Verfahrensabwicklung (Öffentliche Auslegung, Feststellungsbeschluß, Genehmigung und Bekanntmachung) unter Anwendung von § 1 Abs. 2 des **Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes - WoBauErlG** - vom 17. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt 1, Seite 926) im Sinne einer schnelleren Abwicklung des Verfahrens verzichtet.

Die vom Gesetzgeber normierte Anwendungsvoraussetzung (= Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung) ist für das Burgdorfer Gemeindegebiet erfüllt. Während schon in den vergangenen Jahren zu beobachten war, daß die örtliche Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken das vorhandene Angebot stets überschritt, haben die dramatischen Veränderungen der Jahre 1989/90 vollends dazu geführt, daß nicht nur ein deutlicher Bedarfsüberhang zu verzeichnen ist, sondern zusätzlich von einer besonderen Dringlich-, bzw. Eilbedürftigkeit hinsichtlich der Bereitstellung von Bauland auszugehen ist.

Wie schnell selbst ein relativ großes Angebot gegenwärtig umgesetzt wird, läßt sich am besten am Beispiel des Bebauungsplangebietes "Langes Feld" aufzeigen. Die ca. 65 Einfamilienhausgrundstücke dieses Gebietes waren nämlich ursprünglich zur Deckung des Bedarfs von mindestens 3 - 5 Jahren vorgesehen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgte jedoch binnen eines Jahres und auch die Bautätigkeit verläuft dort sehr schnell.

Die Anwendung des § 2 Abs. 2 WoBauErlG führt konkret dazu, daß der Bebauungsplan "Demmoor-Loheweg" an Stelle einer sogenannten 'Anzeige' (vergl. § 11 Baugesetzbuch) bei der höheren Verwaltungsbehörde (im vorliegenden Fall wäre dies der Landkreis Hannover gewesen) nun der 'Genehmigung' durch die höhere Verwaltungsbehörde (hierfür ist die Bezirksregierung Hannover zuständig) bedarf. Im Falle der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am Zustandekommen der Planung bleiben dadurch inhaltlich im vollen Umfang erhalten, zumal im vorliegenden Fall die Flächennutzungsplanänderung ohnehin bereits teilweise abgewickelt war und natürlich im Bebauungsplanverfahren während der öffentlichen Auslegung alle sich im Zusammenhang mit der Planung ergebenden Bedenken und Anregungen genauso gut vorgetragen werden können.

Die Entwurfsfassung des Erläuterungsberichtes zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung zusätzlich noch als Anlage 2 beigelegt, weil hieraus u.a. der konkrete Inhalt der später vorzunehmenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes noch einmal besonders deutlich wird ("Wohnbaufläche" entsprechend der für Klein Otze insgesamt geltenden Darstellung).

5. Belange von Natur und Landschaft

Die vorgesehene bauliche Nutzung dieses Bereichs läßt sich mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbaren. Das Bebauungsplangebiet umfaßt keine hochwertigen Biotope und besteht größtenteils aus Ackerflächen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich im nördlichen Teilbereich um einen kleinen Bereich mit Obstbäumen und einigen Gemüsebeeten und westlich der Straße Demmoor um einen ehemaligen Reitplatz, dessen Ost- und Westseite jeweils mit Nadelgehölzen bepflanzt ist.

Die Erhebung des örtlich vorhandenen Vegetationsbestandes ergab, daß sich innerhalb des Bebauungsplangebietes - mit Ausnahme von 5 Eichen im Straßenraum des Demmoorweges, die offensichtlich erst in den letzten Jahren gepflanzt wurden - keine Bäume oder Sträucher befinden, die für eine Unterschutzstellung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Frage kämen.

Auch die jungen Eichen im Straßenraum bedürfen keiner besonderen Unterschutzstellung, weil sie weder durch die Umsetzung der Planung gefährdet werden, noch sonstigen rechtlich abwendbaren Risiken ausgesetzt sind. Wie der städtebaulichen Prinzipskizze zu entnehmen ist, besteht vielmehr die planerische Absicht auch in der neuen Planstraße eine entsprechende Bepflanzung vorzunehmen.

Der Versiegelungsgrad des Baugebietes wird verhältnismäßig gering ausfallen, da einerseits die Straßen nicht vollständig befestigt werden sollen, sondern vielmehr entsprechend der für Otze üblichen Handhabung nur eine Befestigung der Fahrbahn in ca. 4 m Breite und eine Begrünung der Randstreifen vorgesehen ist; und außerdem auch die festgesetzten Grundflächenzahlen mit 0,3 einen angesichts der Lage des Plangebietes durchaus vernünftigen Kompromiß zwischen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einem möglichst niedrigen Versiegelungsgrad des Baugebietes bilden. Die mit 0,5 angesetzte Geschößflächenzahl unterstützt diese Zielsetzung, indem sie deutlich werden läßt, daß möglichst ein Dachgeschoßausbau erfolgen sollte, um so mit einer geringeren Aufstandsfläche der Gebäude auszukommen.

Durch die 4 m breiten Flächen zum Pflanzen von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen entlang des neuentstehenden Ortsrandes (vergl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2) beinhaltet die Planung außerdem weitere positive Maßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Um bei Bedarf eine gemäß Bebauungsplan vorgesehene Bepflanzung auch wirklich durchsetzen zu können, sieht das Baugesetzbuch ein sogenanntes "Pflanzgebot" vor (vergl. § 178 BauGB; Gesetzestext: "Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs.1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen"). Voraussetzung ist jedoch, daß Art und Umfang der Maßnahme im Bebauungsplan hinreichend klar vorgegeben sind, da auch solche Regelungen die allgemeinen Anforderungen an Rechtsformen erfüllen müssen und insofern lediglich die Festsetzung einer Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB nicht ausreichend wäre. Im vorliegenden Fall ist deshalb auch die Erfüllung der weitergehenden Bedingungen gewährleistet.

Die dazu gewählten textlichen Festsetzungen haben folgenden Wortlaut:

1. Die im Bebauungsplan festgesetzte 4 m breite Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist derart mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, daß sich der Eindruck eines geschlossen wirkenden Pflanzstreifens ergibt.

Mindestens 50% der Oberfläche der für die Bepflanzung vorgesehenen Fläche ist flächendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen, die artbedingt eine Höhe von mindestens 1,75 m erreichen.

Zusätzlich sind in Pflanzabständen von maximal 7 m Bäume (bzw. Heister) zu pflanzen.

2. Der auf den gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entstehende Bestand an Bäumen und Sträuchern darf nicht beseitigt oder durch Einschränkungen der Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde (Stadt Burgdorf) gem. § 31 Abs.1 BauGB zulassen, wenn Bäume oder Sträucher wegen Überalterung oder anderer unabwendbarer Ursachen biologisch abgängig sind. In diesen Fällen sind angemessene Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Unabhängig von den im Einzelfall genehmigungsfähigen Ausnahmen sind alle Maßnahmen einer gebräuchlichen gärtnerischen Pflege zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird vorgegeben, daß eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen erfolgen muß, um einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs sicherzustellen. Die nachfolgende Aufzählung enthält eine Zusammenstellung von Strauch- und Baumarten, die dem abstrakten Zulässigkeitsrahmen der vorstehenden textlichen Festsetzung Nr. 1 entspricht. Die Aufzählung ist weder vollständig noch bindend und somit nur als Beispiel aufzufassen.

Sträucher:

Kornelkirsche (*Cornus ma*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Haselnuß (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*sambucus nigra*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)....

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),
Sandbirke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)....

Großkronige Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Kaiserlinde (*Tilia vulgris 'Pallida'*)....

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird einerseits das Erfordernis einer fortwährenden Pflege des Bewuchses herausgestellt, darüber hinaus werden aber auch Ausnahmetatbestände genannt, unter denen die Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme gem. § 31 Abs.1 BauGB zulassen kann.

Insbesondere wenn man von der Notwendigkeit ausgeht, daß in der gegenwärtigen Situation zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muß, läßt sich in Anbetracht des Planinhalts und der vorgesehenen Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes leicht feststellen, daß das vorliegende Konzept diesem Ziel mit relativ wenigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu dienen vermag und deshalb als vergleichsweise besonders günstiger Teilbeitrag gewertet werden kann.

6. Ver- und Entsorgung

Wasser: Wasserverband Nordhannover

Abwasser: Stadt Burgdorf (Trennsystem; jedoch gegebenenfalls Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken)

Strom: Hastra, Betriebsverwaltung Engensen

Gas: gegenwärtig bestehen noch keine Anschlußmöglichkeiten. Zuständig ist die Landesgasversorgung Niedersachsen AG

Abfall: Landkreis Hannover (Abfallbeseitigungs- Gesellschaft)

7. Altlasten

Über etwaige Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebietes ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt geworden. Es handelt sich auch nicht um eine Verdachtsfläche, so daß kein Anlaß für nähere Untersuchungen besteht.

8. Immissionen

Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend unberührt von den meisten andernorts vielfach zu verzeichnenden Schallimmissionen (im Prinzip keine straßenverkehrsbedingten Immissionen mit Ausnahme der durch die Fahrten der künftigen Bewohner des Gebietes selbst verursachten, kein Gewerbelärm, kein Fluglärm durch zivilen Luftverkehr und kein Lärm von Sport- und Freizeiteinrichtungen). Durch die Nähe zur Eisenbahnstrecke Lehrte/Celle - der westliche Rand des Bebauungsplangebietes ist ca. 240 m und der östliche Rand ca. 430 m von den Bahngleisen entfernt - sind allerdings Schallimmissionspegel zu erwarten, die oberhalb der im Beiblatt 1 zu DIN 18005 (**Schallschutz im Städtebau**; von Mai 1987) genannten Orientierungswerte für 'Allgemeine Wohngebiete' liegen. Nach dem genannten Beiblatt ist in Allgemeinen Wohngebieten die Einhaltung oder Unterschreitung der nachstehend genannten Schallpegelwerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen zu können.

Orientierungswerte:

tags 55 dB

und

nachts 45 bzw. 40 dB

Hinweis: der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben - also für Schallquellen, die sich durch Festsetzungen in ihrem nächtlichen Emissionsverhalten begrenzen lassen - während der höhere Wert für Verkehrslärm gilt.

Die Tagwerte beziehen sich auf die Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr und die Nachtwerte auf 22.00 - 6.00 Uhr.

Erfassung der vorhandenen Immissionsbelastung:

Die Bundesbahn hatte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (die ebenfalls eine Teilfläche in Otze betraf) 1983 Mittelungspegel mitgeteilt, die sie für diesen Streckenabschnitt bei freier Schallausbreitung und einem Bezugsabstand von 25 m von der Achse des nächstgelegenen Gleises unter Anwendung der 'Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen' - Schall 03; Ausgabe 1976 - berechnet hatte. Die seinerzeit genannten Werte betrugen:

tags 73 dB(A)

und

nachts 74 dB(A)

und dürften auch heute noch zutreffend sein, da die Bundesbahn anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine abweichenden Angaben gemacht hat.

Um zu den Immissionswerten für das Bebauungsplangebiet zu kommen, wurden die von der Bahn genannten Werte unter Anwendung der **16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV)**, Anlage 2 (= Berechnung der Beurteilungspegel bei Schienenwegen) jeweils auf den Ostrand und den Westrand des Bebauungsplangebietes bezogen, indem die Korrekturabschläge D_{sl} (= Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände s_L zwischen dem Emissionsort und dem maßgebenden Immissionsort ohne Boden- und Meteorologiedämpfung nach Diagramm III der vorstehend genannten Anlage 2) und D_{BM} (= Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung nach Diagramm IV der vorstehend genannten Anlage 2) ermittelt und in Ansatz gebracht wurden. Hierdurch ergaben sich für den **Westrand des Plangebietes** folgende Immissionspegel:

tags 59 dB(A)

und

nachts 60 dB(A)

und für den **Ostrand des Plangebietes**:

tags 55 dB(A)

und

nachts 56 dB(A)

Hieraus ergeben sich folgende Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

T a g w e r t e :

- am Westrand des Plangebietes + 4 dB(A)
- am Ostrand des Plangebietes +/- 0 dB(A)

N a c h t w e r t e :

- am Westrand des Plangebietes + 15 dB(A)
- am Ostrand des Plangebietes + 11 dB(A)

Bei der Betrachtung der Überschreitungen wird schnell deutlich, daß die Nachtwerte ein wesentlich größeres Problem darstellen als die Tagwerte, die in Anbetracht der im übrigen sehr ruhigen Wohnlage durchaus akzeptabel erscheinen, zumal sie sich zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete einerseits und den Orientierungswerten der unter andern eben-

falls dem Wohnen dienenden Misch- und Dorfgebiete andererseits bewegen. Hinzu kommt die besondere Charakteristik von Schienenverkehrslärm, die dazu beiträgt, daß Bewohner bei Pegelwerten dieser Größenordnung in aller Regel auf Befragen Beeinträchtigungen verneinen.

Anders stellt sich die Situation bei den Nachtwerten dar, weil es sich um erhebliche Überschreitungen handelt. Es wäre allerdings keineswegs sachgerecht, wenn man dieses Problem ausschl. durch eine Vergrößerung des Abstandes zu der Bahnlinie lösen wollte, weil erst bei fast 1.500 m Abstand die Einhaltung der Orientierungswerte möglich wäre. Im übrigen sind Überschreitungen bei den Nachtwerten insofern einfacher lösbar, als nachts nicht sowohl ein "Freiflächenschutz" und ein "Innenraumschutz" erforderlich ist, sondern ein ausreichender Innenraumschutz als Minimalanforderung ausreichend ist.

Beim Innenraumschutz sind allerdings kaum Abstriche vertretbar, weil ein ausreichender Innenraumschutz für gesunde Wohnverhältnisse unabdingbar ist. Die Frage, ob besondere Maßnahmen auf Bebauungsplanebene notwendig sind, war deshalb im vorliegenden Fall vor allem am Maßstab der für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Innenraumpegel zu beurteilen. Als fachliche Grundlage für die Beurteilung der Schallpegel in Innenräumen wurde die VDI-Richtlinie 2719 'Schalldämmung von Fenstern' herangezogen. Die Beurteilung stellt darüber hinaus auf die strengsten Werte ab (= Innenpegel in Schlafräumen nachts in reinen- und allgemeinen Wohngebieten sowie in Kur- und Krankenhausgebieten mit 25 - 30 dB(A)). Da bei Wohngebäuden Fenster in aller Regel die größte Schwachstelle gegenüber von außen eindringenden Schall darstellen, erschien es gerechtfertigt, der Betrachtung die Schalldämmeigenschaften handelsüblicher Fenster mit Isolierverglasung zugrunde zu legen. Nach den Angaben im Heft 'Energie sparen', Ausgabe 1989, der Stiftung Warentest, erreichen handelsübliche Fenster mit Isolierverglasung - 4/12/4 mm - ein Schalldämmmaß von 32 dB(A). Zieht man dieses Schalldämmmaß von dem höchsten der eingangs dieses Abschnitts ermittelten Nachtwerte ab, zeigt sich, daß bei geschlossenem Fenster Innenraumpegel von maximal 28 dB(A) zu erwarten sind (zum Vergleich: maximal 25 - 30 dB(A) nach VDI - Richtlinie 2719). Auf die Festsetzung von Mindestanforderungen an die Schalldämmeigenschaften für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen wurde daher verzichtet, zumal diese Werte mit zunehmender Entfernung von der Bahnstrecke nochmals um bis zu 4 dB(A) abnehmen könnten, bzw. für eine Festsetzung in Frage kommende Schalldämmeigenschaften von ca. 28 - 32 dB(A) - wenn man sich nicht an der zulässigen Obergrenze orientiert, sondern einen mittleren Wert innerhalb der nach VDI - Richtlinie 2719 einzuhaltenden Bandbreite anstrebt - gegenüber dem heute üblichen Baustandard keine weitergehenden Anforderungen darstellen würden. Als Fazit war insofern festzustellen, daß zumindest bei geschlossenem Fenster und Umfassungsbauteilen, die den üblichen Baustandard entsprechen, keine Probleme auftreten.

Eine noch bessere Anpassung an die örtlichen Verhältnisse läßt sich dadurch erreichen, wenn die Schlafräume auf der vom Schall abgewandten Gebäudeseite (= Osten) errichtet werden. Wegen den dort geringeren Pegelwerten dürfte es dann in der Regel möglich sein auch bei teilweise geöffnetem Fenster zu schlafen, ohne dabei unverträglichen Innenraumpegel in Kauf nehmen zu müssen. Da diese Möglichkeit im Interesse der künftigen Bewohner dieses Gebietes nicht ungenutzt bleiben sollte und im Prinzip zumindest bei Einzelhäusern auch nicht als Belastung eingestuft werden kann, wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Ausrichtung von Schlafräumen zur Ostseite vorgeschrieben. Da dies jedoch nicht die einzige Maßnahme ist, mit der

eine Sicherstellung der Innenraumpegel für belüftete Schlafräume erreicht werden kann, wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Möglichkeit eröffnet, von der Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Ausnahme einzuräumen, wenn z.B. durch Lüftungstechnische Einrichtungen sichergestellt wird, daß sich die Innenraumpegel der VDI - Richtlinie einhalten lassen.

Der Gesamtregelung liegt somit auf einen kurzen Nenner gebracht die Zielsetzung zugrunde, daß Schlafräume im Normalfall an der Ostseite liegen sollen, um sowohl Schallschutz als auch eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, daß aber auch andere Lösungen die diese Anforderungen erfüllen zulässig sein sollen. Der vorgesehene Normalfall hat letztlich möglicherweise den Vorteil, daß er kostenneutral ist - d.h. keine Mehrkosten bedingt - während z.B. Lüftungstechnische Einrichtungen zunächst höhere Investitionskosten bedingen, sich dafür aber später gegebenenfalls durch geringere Heizkosten teilweise oder sogar ganz amortisieren können.

Abschließend läßt sich feststellen, daß die vorgesehene Wohnnutzung auch aus der Sicht des Immissionsschutzes möglich ist.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Angesichts des relativ kleinen Bebauungsplangebietes, sowie der vorhandenen Parzellen- und Eigentumsstruktur ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens (vergl. §§ 45 - 79 Baugesetzbuch) voraussichtlich nicht erforderlich. Insofern wird die Einleitung eines Umlegungsverfahrens nur für den Fall erwogen, daß eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Neuordnung des Plangebietes nicht auf einfachere Weise erreicht werden kann.

10. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

a) Erschließung:

- Grunderwerb der benötigten öffentlichen Verkehrsflächen ca. 3110 qm x ca. 10,-- DM/qm =	ca. 31.100,-- DM
- Befestigung der Straßen ca. 1500 qm x ca. 75,-- DM/qm =	112.500,-- DM
- Herrichtung und Bepflanzung der Straßenseitenräume ca. 1610 qm x ca. 15,-- DM/qm =	ca. 32.200,-- DM
- Straßenbeleuchtung =	ca. 10.000,-- DM
- Regenwasserkanal einschl. Reinigungsschächte, Anteil für die Straßenentwässerung 50 % ca. 275 lfdm x ca. 140,-- DM/lfdm x 0,5 =	ca. 19.250,-- DM
	ca. 205.050,-- DM =====

b) Kanalisation:

- Schmutzwasserkanal einschl. Reinigungsschächte ca. 275 lfdm x ca. 170,-- DM/lfdm =	ca. 46.750,-- DM
- Regenwasserkanal, Anteil für die Entwässerung der Grundstücke 50 % ca. 275 lfdm x ca. 140,--DM/lfdm x 0,5 =	ca. 19.250,-- DM
	ca. 66.000,-- DM =====

11. Finanzierung

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

Die Erschließungskosten - vgl. Kapitel 10, Abschnitt a) - werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %, also ca. 20.505,-- DM.

Die Kosten für die Kanalisation werden über die Kanalbaubeiträge beglichen. Die Kanalbaubeiträge betragen z.Zt. 4,-- DM/qm Geschoßfläche für den Schmutzwasserkanal und 2,50 DM/qm Grundfläche für den Regenwasserkanal.

12. Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 15.01.1990 bis zum 26.01.1990 statt.

Von einem Grundstückseigentümer wurde angeregt, auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplangebietes zu verzichten. Wie bereits in Kapitel 3 dieser Begründung näher erläutert, fand diese Anregung Berücksichtigung, weil eine Prüfung der örtlichen Situation ergab, daß es möglich ist den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder mit den vorhandenen Einrichtungen gerecht zu werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zweckverband Großraum Hannover

Der Zweckverband verwies auf seine Stellungnahme zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der er im wesentlichen den Erhalt und die Pflege von wertvollen landschaftsprägenden und ortsgestaltenden Baum- und Strauchbestand, die von der Bahn verursachten Schallimmissionen und die Zweckmäßigkeit eines Dorfentwicklungsgutachtens für die Beurteilung der künftigen Entwicklung von Otze angesprochen hatte.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestandes ist auf die Ausführungen des Kapitels 5 dieser Begründung zu verweisen.

Wie die im Kapitel 8 erläuterten Untersuchungen zur Immissionsbelastung zeigen, konnten die Bedenken des Zweckverbandes hinsichtlich der Eignung dieses Plangebietes für eine Wohnbebauung nicht geteilt werden.

Das für Otze 1983 durch Professor Landzettel aufgestellte Dorfentwicklungsgutachten bedarf gegenwärtig keiner Fortschreibung. Die Gründe dafür, warum eine bauliche Erweiterung in Klein-Otze erfolgt, anstelle einer im Dorfentwicklungsgutachten vorgesehenen Bebauung am nördlichen Rand des Altdorfbereichs sind bereits im Kapitel 3 genannt.

Wasserverband Nordhannover

Seitens des Wasserverbandes beständen keine Bedenken, es müsse lediglich die Trassierung von Leitungen im Wegeseitenraum möglich sein.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Unterbringung der nötigen Leitungen ist möglich.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht beständen nicht, wenn die Erschließung des Baugebietes wie vorgesehen erfolge. Es werde angeregt zu untersuchen, inwieweit eine Versickerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers möglich sei.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Hinsichtlich einer verstärkten Zulassung der Versickerung des auf Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst, als Alternative zu einer Regenwasserkanalisation, werden z.Zt. entsprechende Überlegungen angestellt, deren Ergebnisse letztlich dann in die Abwasserbeseitigungssatzung aufgenommen werden müßten.

In Bereichen mit geeigneten Bodenverhältnissen wird die Versickerung des Regenwassers in der Regel keine Probleme bereiten und zu begrüßen sein. Andererseits wurde jedoch in der Vergangenheit in Bereichen, in denen nur eine Schmutzwasserkanalisation besteht, häufig festgestellt, daß in nicht unerheblichen Umfang widerrechtliche Regenwassereinleitungen erfolgen. Die Begründung dieses Bebauungsplanes geht zunächst noch von der Herstellung eines Regenwasserkanales aus, doch mag möglicherweise bis zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen schon ein Verzicht darauf möglich werden. Im konkreten Fall dürfte z.B. die Versickerung von Oberflächenwasser weder im Bereich der Privatgrundstücke noch der Verkehrsflächen Probleme bereiten.

Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig

Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Es handelt sich nicht um eine Frage des Planinhalts, sondern der späteren Abwicklung der Baumaßnahmen. Die Post wird daher wie üblich, frühstmöglich von der für Tiefbaumaßnahmen zuständigen Fachabteilung benachrichtigt (bei einer problemlosen Abwicklung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan können die Baumaßnahmen möglicherweise schon im Frühjahr bzw. Sommer 1991 beginnen).

Landwirtschaftskammer Hannover

Aus der Sicht der Landwirtschaftskammer werde besonderer Wert darauf gelegt, daß der Weg Demmoor bei Realisierung des Bebauungsplanes weiterhin uneingeschränkt dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehe.

Die vorgelegte Skizze sehe Baumanpflanzungen im Straßenraum vor. Hierdurch dürfe es nicht zu verkehrsbehindernden Staßeneinengungen kommen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft werde angesichts der heute größer dimensionierten Maschinen und Geräte als erforderlich erachtet.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Verkehrs müssen auf dem Demmoorweg zweifellos auch zukünftig Berücksichtigung finden. In vorliegendem Fall ist dies wohl auch kein Problem, denn innerhalb des Straßenraumes wurden dort bereits Bäume angepflanzt; und da der Weg der selbständigen Verkoppelungsgemeinde gehört, kann dies letztlich nur unter Beachtung der angesprochenen Erfordernisse erfolgt sein.

Landkreis Hannover

Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes beständen nicht.

Soweit es technisch möglich sei, sollte die Beseitigung des Oberflächenwassers direkt auf den Grundstücken durch Versickerung erfolgen.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Hinsichtlich des Verbleibs des anfallenden Oberflächenwassers ist auf die Ausführungen zu der entsprechenden Anregung des staatlichen Amtes für Wasser und Abfall zu verweisen.

Öffentliche Auslegung:

Während der öffentlichen Auslegung wurden keinerlei Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Burgdorf, 13.12.1990

gez. Bindseil

Stadtdirektor

13. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 01.08.1990 lag zusammen mit den Entwurf des Bebauungsplanes "Demmoor-Loheweg", Nr. 5 - 7 in der Zeit vom 05.11.1990 bis zum 05.12.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Burgdorf, 13.12.1990

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 13.12.1990 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 14.03.1991 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

Burgdorf, 14.03.1991

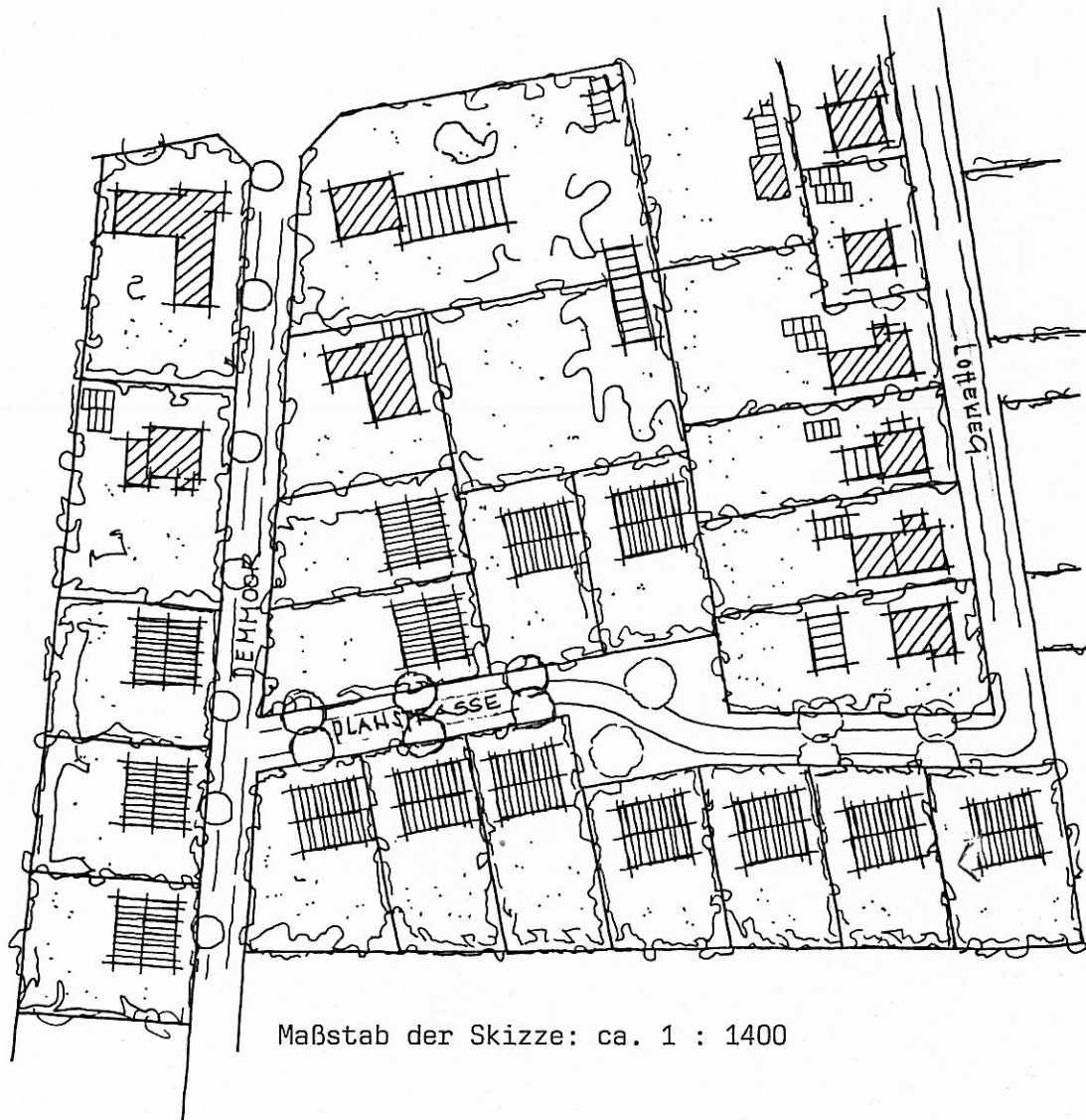
gez. Ziemba
Bürgermeister

(LS)

gez. Bindseil
Stadtdirektor

14. Städtebauliche Skizze

Mit der Ergänzung der Begründung um eine städtebauliche Entwurfsskizze soll der Inhalt des Bebauungsplanes besser veranschaulicht werden, indem ein Beispiel herausgegriffen wird, daß dem rechtlichen Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes entspricht und das darüberhinaus eine der Lage des Plangebietes angemessene Lösung anbietet. Der Inhalt der Skizze ist nicht bindend, sondern nur als Anregung zu verstehen. Selbstverständlich sind auch andere Lösungen zulässig, soweit sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vereinbaren sind.

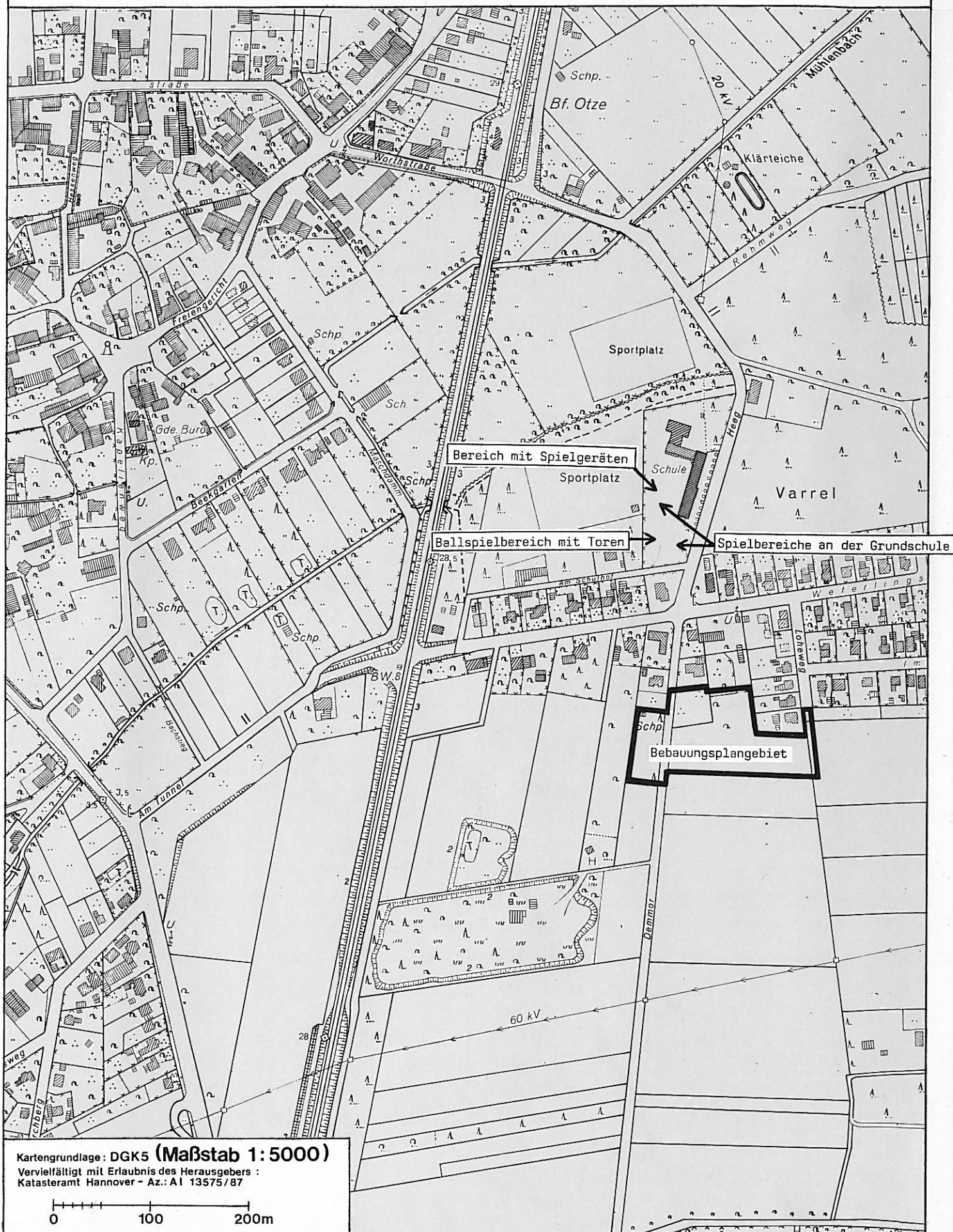


Maßstab der Skizze: ca. 1 : 1400

Hinweis: die außerhalb des Bebauungsplangebietes auf den angrenzenden Flächen bereits vorhandene Bebauung ist an der schräg verlaufenden Schraffur zu erkennen.

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes "Demmoor-Loheweg"

Übersichtsplan mit Darstellung vorhandener Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in der Umgebung des Bebauungsplangebietes





STADT BURGDORF
DER STADTDIREKTOR

3167 Burgdorf, den 27.09.1989

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf

Das 12. Änderungsverfahren betrifft eine ca. 1,6 ha große Fläche
im Stadtteil Otze.

Lage und Größe der von der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Fläche:

Stadtteil Otze; östlich der Bahnlinie und südlich von 'Klein Otze' zwischen der Verlängerung des Lohewegs und dem Feldweg Demmoor.

Größe: 1,6 ha.

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich:

Fläche für die Landwirtschaft

Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes innerhalb des Änderungsbereichs:

Wohnbaufläche

Flächenbilanz für den Änderungsbereich:

Fläche für die Landwirtschaft: ca. - 1,6 ha

Wohnbaufläche: ca. + 1,6 ha

Bauleitplanerische Ausgangslage:

Der nach der Gebiets- und Verwaltungsreform aufgestellte Flächennutzungsplan ist seit dem 21.08.1980 wirksam. Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und in dessen Nachbarschaft hat es seitdem keine bedeutsamen Änderungen der Darstellungen gegeben. Lediglich im Rahmen der 1. Änderung - bei der 1983/84 in der Art eines Sammelverfahrens u.a. auch eine Reihe von Änderungen mit mehr redaktioneller Bedeutung durchgeführt wurden - wurde unter der Bezeichnung 'Teilfläche 11' ein angrenzendes bebautes Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die 1. Änderung ist seit dem 28.06.1984 wirksam.

Allgemeines und städtebauliche Ziele:

Der Stadtteil Otze hat ca. 1.700 Einwohner. Otze ist ein relativ alter Ort mit auch heute noch primär landwirtschaftlich geprägter Struktur und einem entsprechenden Ortsbild.

Das Erscheinungsbild Otze's entspricht noch stark dem traditionellen Dorf; trotz seiner Nähe zur Kernstadt Burgdorf (5 km) und zur Landeshauptstadt Hannover (24 km) und trotz seiner günstigen Verkehrsanschließung durch den ÖPNV (Bahn/Bus) und das öffentliche Straßennetz (B 3, A 37). Wichtigster Grund hierfür ist die landwirtschaftliche Grundstruktur des Ortes. Z.Zt. existieren hier noch 20 landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe, davon 15 mit über 50 ha Betriebsgröße.

Ein weiterer Grund ist die zurückhaltende Siedlungstätigkeit nach dem Kriege und die vom Altdorf abgesetzte Lage, der in den dreißiger und sechziger Jahren neu erschlossenen Wohngebiete (im Westen und östlich der Bahn). Durch diese räumliche Trennung wurden problematische Gemengelagen von Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Hofgrundstücken vermieden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf von 1980, der unter Beachtung des damals geltenden regionalen Raumordnungsprogrammes aufgestellt worden ist, stellt deshalb auch den gesamten (um Randzonen erweiterten) Altdorfbereich als Dorfgebiet dar. Um auch in Zukunft die aus heutiger Sicht positive Situation zu sichern, stellt der Flächennutzungsplan neue Wohnbauflächen nur in dem für den sogenannten Eigenbedarf erforderlichen Umfang dar. Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch eine verbindliche Bauleitplanung erfolgte bisher sehr behutsam.

Die Bewohner Otze's sind sich dem städtebaulichen Wert ihres Altdorfes bewußt und haben bereits erfolgreich am Wettbewerb 'Unser Dorf soll schöner werden' teilgenommen (1989 bis hin zum Landesentscheid). Alle Otze betreffenden Maßnahmen sollen auch künftig im Sinne der Zielsetzungen dieses Wettbewerbs erfolgen.

Auch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die nachfolgende Aufstellung eines Bebauungsplanes lassen sich mit diesen Zielen vereinbaren. Mit einer Brutto-Baulandflächendarstellung, die etwa für 15 Einfamilienhausgrundstücke ausreichend sein dürfte, ist die Planung als maßvolle Weiterentwicklung von Otze einzustufen. Die Entwicklung setzt zudem nicht am Rand des Altdorfes an, sondern im Bereich der Wohnsiedlung östlich der Bahn.

Zu der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen gibt es in Otze keine Alternative, da Möglichkeiten einer 'Innenentwicklung' in den Siedlungsteilen östlich der Bahn kaum noch bestehen (vergleiche z.B. hinsichtlich der Siedlungsdichte die Kartenausschnitte 'bisherige Darstellungen' und 'neue Darstellungen') und im Altdorfbereich - westlich der Bahn - eine Vermengung von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zur Konfliktvermeidung und wegen der Erhaltung des Ortsbildes ausscheidet.

Die dargestellte Wohnbaufläche liegt günstig zum Haltepunkt der DB-Strecke Hannover - Celle - ca. 700 m Entfernung - und zum Grundschul- und Kindergarten - ca. 250 m Entfernung -.

Wegen der Nähe zur Bundesbahnstrecke (zwischen 240 und 430 m Abstand) liegt das Baugebiet noch im Einwirkungsbereich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen. In 25 m Entfernung beträgt der Mittelungspegel nach bisherigen Angaben der Bahn tagsüber 73 dB(A) und nachts sogar 74 dB(A). Obwohl es sich hierbei um erhebliche Werte handelt, ist aufgrund des Abstands zur Bahnstrecke und wegen der Besonderheit der durch Schienenfahrzeuge erzeugten Schallbelastung, die im Verhältnis zum meßtechnisch- oder rechnerisch ermittelten Mittelungspegel subjektiv als weniger lästig empfunden wird als gleich hohe Schallimmissionen anderer Schallquellen, eine Nutzung zu Wohnzwecken vertretbar. Problematisch ist ohnehin vor allem nur der Nachtwert. Aufgrund der Himmelsrichtung entschärft sich die Situation allerdings bereits dadurch, daß Schlafräume an der der Bahn abgewandten Gebäudeseite entstehen werden. Es besteht daher die Möglichkeit, durch Festsetzungen im Bebauungsplan für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

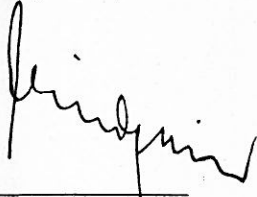
Über etwaige Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs ist nichts bekannt. Es handelt sich auch nicht um eine Verdachtsfläche.

Aufgrund der bisher landwirtschaftlichen Nutzung müssen bei einer Bebauung des Planbereichs der Natur keine ökologisch wertvollen Flächen entzogen werden. Da im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes, zudem eine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist, erscheint die Planung auch unter Würdigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertretbar.

Verfahren:

Dieses Kapitel wird jeweils entsprechend dem erreichten Verfahrensstand ergänzt.

Burgdorf, 27.09.1989



Stadtdirektor