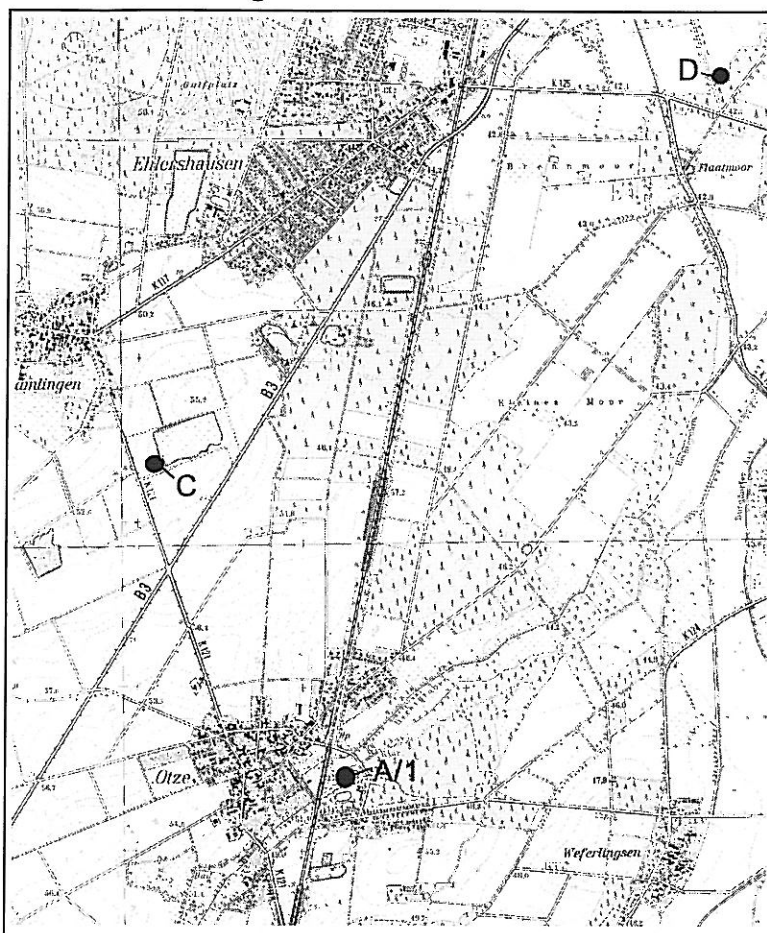


Lage des Planbereichs



Kartengrundlage: Verkleinerung der Topographischen Karte 1 : 25000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverwaltungsamt/Landesvermessung

STADT BURGDORF

Bebauungsplan Nr. 5-8/1 „Sportanlagen Otze“

Datum: 14.04.2004 / 05.08.2004 / 25.10.2004 / 10.12.2004

STADT BURGDORF

DER STADTDIREKTOR



14.04.2004
05.08.2004
25.10.2004
10.12.2004

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 5 – 8 "**Sportanlagen Otze**"

ausgearbeitet durch:

Stadtplanungsabteilung Burgdorf

Inhaltsverzeichnis

1 RECHTSGRUNDLAGE	2
2 PLANUNGSGEGENSTAND	3
2.1 Allgemeine Ziele und Anlass der Planung	3
2.2 Plangebiet	3
3 BAULEITPLANERISCHE AUSGANGSLAGE	7
3.1 Überörtliche Planungen	7
3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	8
3.2 Örtliche Planungen	8
3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2.2 Landschaftsplan	9
4 STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE	9
4.1 Bestehende Nutzungen/ Ortsbild	9
4.2 Eigentumsstruktur	10
4.3 Verkehrliche Erschließung	10
4.4 Planerische Ausgangssituation	10
4.4.1 Ursprünglicher Bebauungsplan	10
5 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN.....	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	11
5.3 Festsetzungen der Kompensationsfläche.....	12
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG.....	14
7 ABWÄGUNG DER AUSWIRKUNGEN	14
7.1 Belange von Natur und Landschaft, Teilbereich A/1	14
7.1.1 Ausgangssituation	14
7.1.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs	14
7.1.3 Kompensationsmaßnahmen.....	15
7.1.4 Prüfung der Belange des Schutzgutes Wald	17
7.1.5 Prüfung nach der FFH-Richtlinie	17
7.2 Belange von Natur und Landschaft, Teilbereich C und D	17
7.2.1 Austausch der Kompensationsmaßnahmen	17
7.3 Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung	18
7.4 Belange der Ver- und Entsorgung	18
7.5 Verkehrsbelange.....	19
8 MAßNAHMEN UND KOSTEN.....	19
8.1 Bodenordnung	19
8.2 Finanzielle Auswirkungen	19
9 FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE WERTE.....	20
10 VERFAHREN	21
10.1 Aufstellungsbeschluss.....	21
10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	21
10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24
10.4 Entwurfsauslegung	26
10.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Entwurfsauslegung	26
11. VERFAHRENSVERMERKE.....	28
12. QUELLEN	29

1 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Planungsgegenstand

2.1 Allgemeine Ziele und Anlass der Planung

Der örtliche Sportverein von Otze (SV Hertha Otze) gründete bereits vor Jahren eine Tennissparte. Das für diese Sportart bestehende Interesse ist so groß, dass nun ein kleines Gebäude zum Aufenthalt und für Geräte benötigt wird. Auch soll auswärtigen Vereinen zum Beispiel bei Punktspielen ein höherer Komfort angeboten werden können.

Der Sportverein Hertha Otze beabsichtigt daher an den Tennisplätzen in Otze ein Aufenthaltsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 50 m² zu errichten.

Um das Vorhaben zu ermöglichen und dabei den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, soll im Bereich der „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ eine überbaubare Fläche festgesetzt werden. Dafür ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Ausgleich des erfolgenden Eingriffs (Bau des Aufenthaltsgebäudes), der die Änderung des Bebauungsplans erforderlich macht, erfolgt im Bereich der Sportanlagen am Heeg.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig statt des Teilbereiches C die Fläche D als Kompensationsfläche festgesetzt werden. Anstelle der ursprünglich als Kompensationsmaßnahme im Teilbereich C für die Errichtung der Tennisplätze vorgesehenen Aufforstung von Laubwald wurde bereits im Teilbereich D auf einer gleich großen Teilfläche eines Ackers der vorhandene Waldrand durch Schaffung eines Waldmantels und Kräutersaumes aufgewertet.

2.2 Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet besteht aus räumlich getrennt liegenden Teilbereichen (Teilbereich A/1, C bzw. D), die sich in den Gemarkungen Otze und Ramlingen-Ehlershausen befinden.

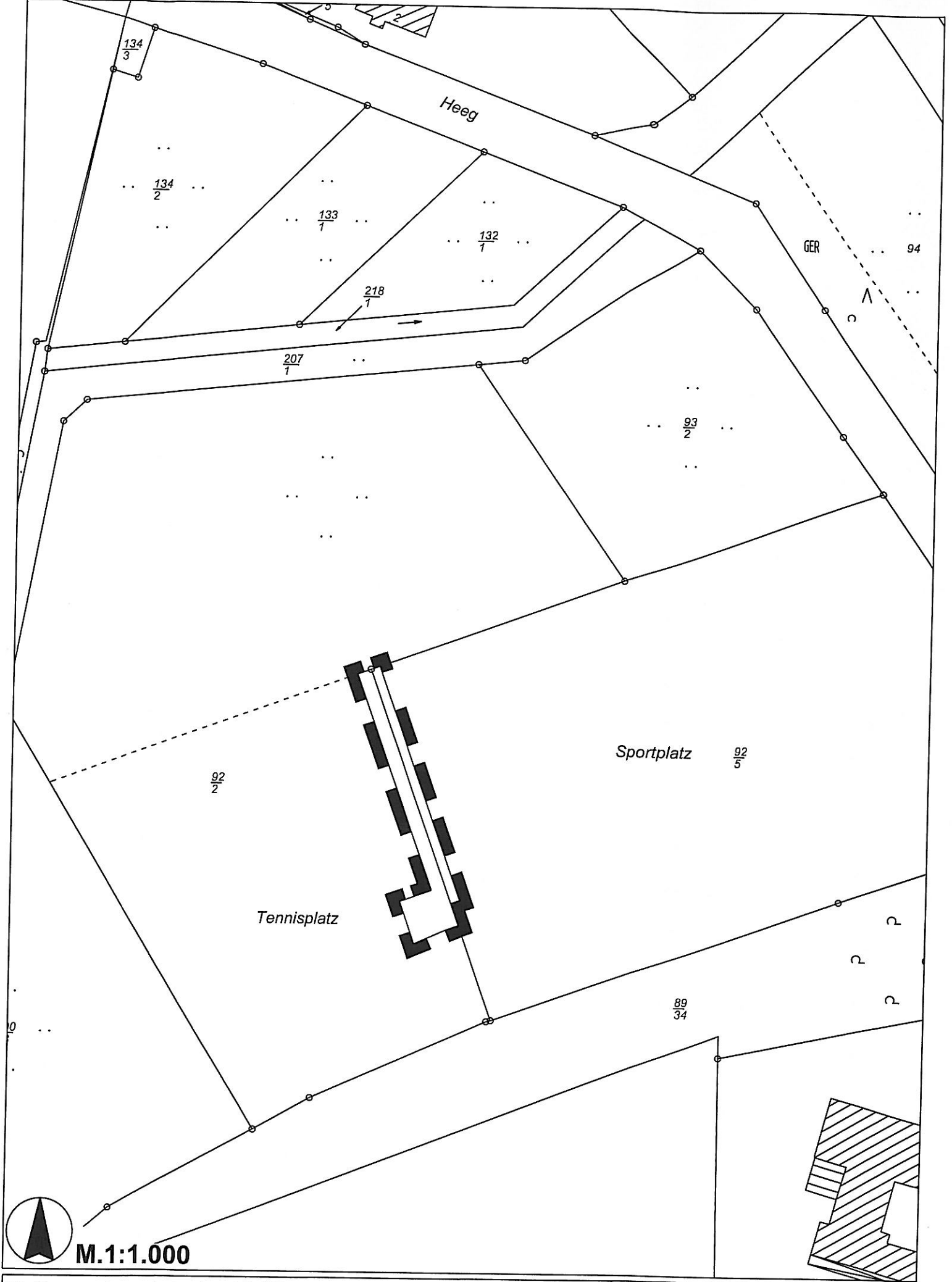
Teilbereich A/1 dient dem eigentlichen Planungsziel (Neubau eines Aufenthaltsgebäudes), während mit den Teilbereichen C bzw. D Flächen für die naturschutzrechtlich notwendigen Kompensationsmaßnahmen aufgrund des mit dem Bau der Tennisplätze verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt werden.

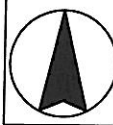
Der Teilbereich A/1 befindet sich im Ortsteil Otze, östlich der Eisenbahnlinie Lehrte/Celle, westlich der Straße 'Heeg'. Der Bereich liegt nördlich des Schulgeländes der Grundschule Otze. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 92/2 und 92/5 in Flur 5 der Gemarkung Otze. Die Größe des Teilbereiches A/1 beträgt ca. 340 m².

Der aufzuhebende Teilbereich C befindet sich nördlich der Otzer Kreuzung (B 3/K 121), östlich der K 121 an der Westseite einer ehemaligen Bodenabbaustelle. Es handelt sich um eine ca. 3350 m² große Teilfläche des Flurstücks 71/1 in Flur 6 der Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen.

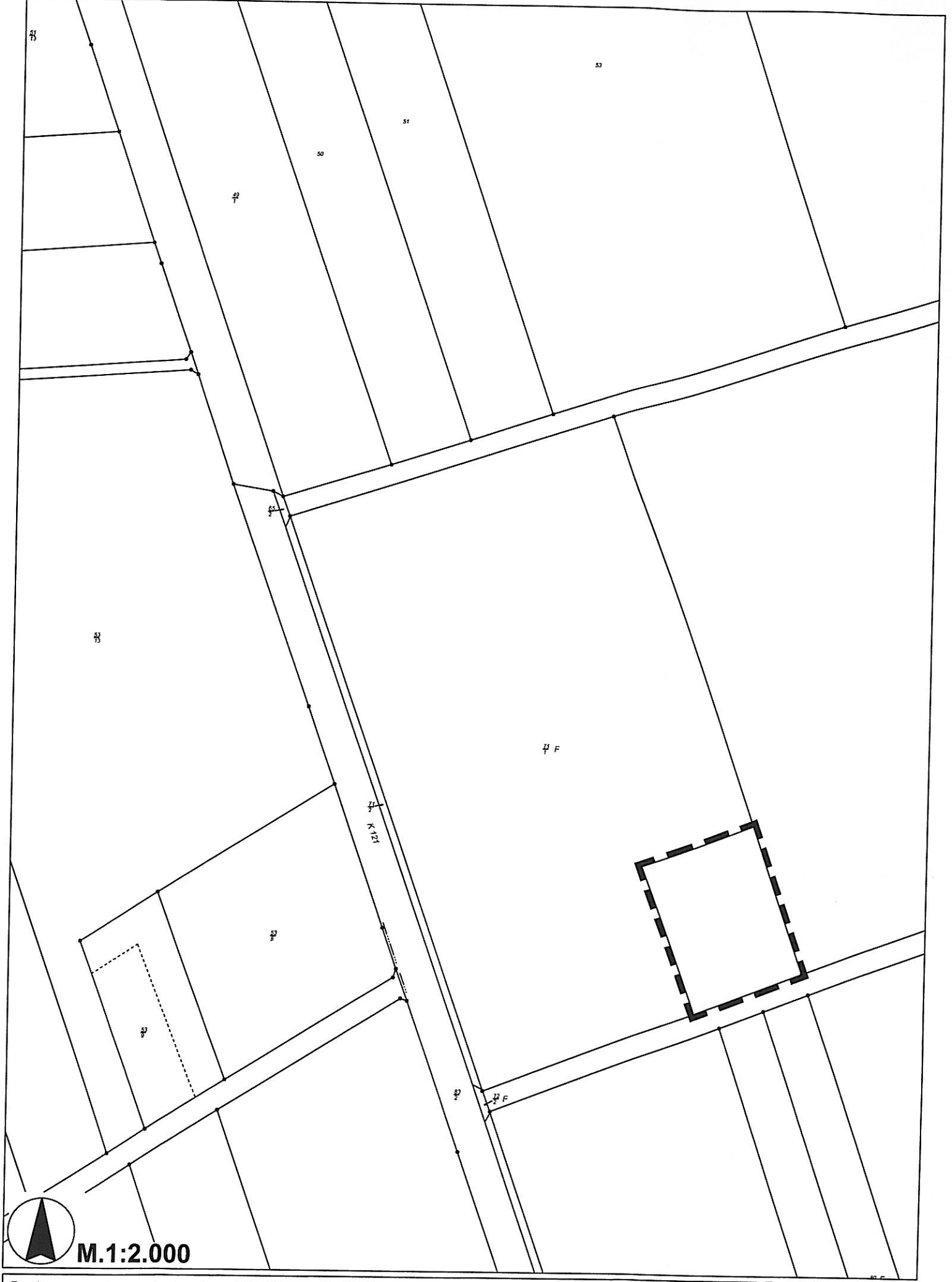
Teilbereich D befindet sich östlich der K 125 und nördlich des Röhndamms. Es handelt sich um eine 3350 m² große Teilfläche des Flurstücks 432 in Flur 1 der Gemarkung Otze.

Die Begrenzung der betreffenden Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sind den nachfolgenden Übersichtsplänen zu entnehmen.

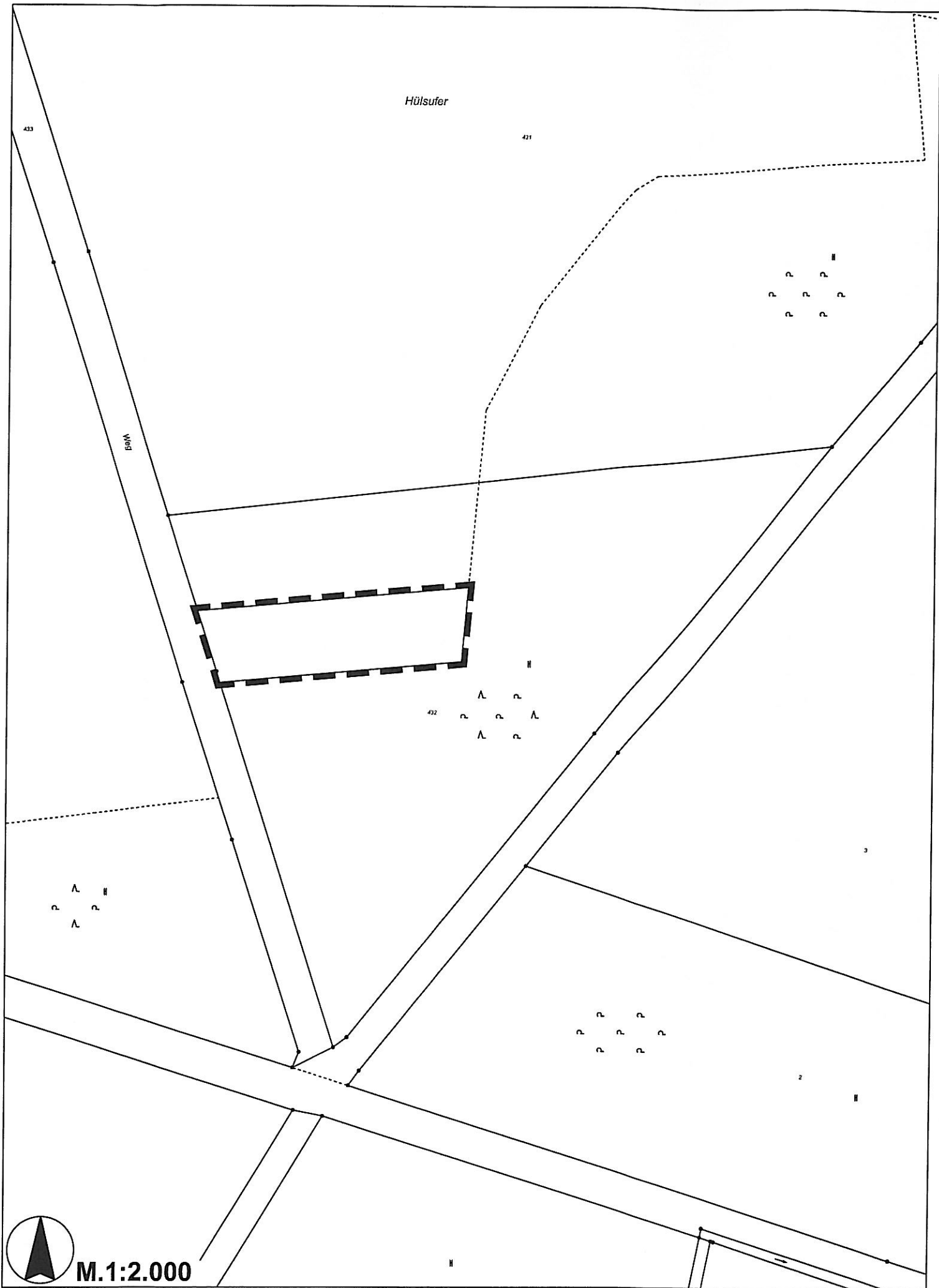


 M.1:1.000

Geltungsbereich des Teilbereich A/1
(Gemarkung Otze, Flur 5)



Geltungsbereich des Teilbereich C
(Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen, Flur 6)



Geltungsbereich des Teilbereich D
(Gemarkung Otze, Flur 1)

3 Bauleitplanerische Ausgangslage

3.1 Überörtliche Planungen

3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Teilbereich A/1:

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP '96 sind keine regionalplanerischen Ziele für den Teilbereich A/1 direkt enthalten. Die im Süden, Westen und Norden angrenzenden Bereiche sind als Siedlungsbereich dargestellt. Die Flächen östlich der Straße Heeg sind als ‚Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft‘ überlagert mit den Zielen ‚Vorsorgegebiet für Erholung‘ und ‚Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft‘ dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat aufgrund des geringen Umfanges der Änderung und der Beibehaltung der festgesetzten Nutzung keine regionalplanerische Relevanz.

Teilbereich D:

In der zeichnerischen Darstellung sind folgende regionalplanerischen Ziele für den Teilbereich D enthalten:

Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
sowie Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils.

Das RROP '96 enthält in der Beschreibenden Darstellung Abschnitt D 3.3 unter 01 (Forstwirtschaft) die grundsätzliche Aussage, dass auf die Erhaltung, Pflege und Entwicklung zu größerer Naturnähe sowie auf die Vergrößerung der Waldfläche bei allen Planungen und Maßnahmen mit Nachdruck hinzuwirken ist.

Abschnitt D 3.3 04 sagt aus, dass in Gebieten zur Vergrößerung des Waldanteils vorrangig Aufforstungen mit standortgerechter natürlicher Vegetation anzustreben sind.

Weiterhin heißt es in Abschnitt D 3.3 05, dass Waldränder zum Schutz des Waldes, zur Erholung und als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt besonders wertvoll sind. Die Festsetzungen als Kompensationsfläche und die Maßnahmen entsprechen diesem Ziel.

Die durchzuführenden Maßnahmen auf der Kompensationsfläche entsprechen ebenfalls dem Ziel D 2.1 04 ‚Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft‘. In der beschreibenden Darstellung des RROP '96 erfolgt die Aussage, dass diese Gebiete wegen ihrer ökologischen, gestalterischen und/ oder klimatischen Bedeutung durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu erhalten und zu verbessern sind.

Die betreffenden Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

Teilbereich A/1:

Die nördlich und westlich an den Teilbereich A/1 angrenzenden Flächen sind als für den Naturschutz wichtiger Bereich (Hechtgraben) dargestellt.

Der ganze Bereich zwischen Eisenbahn, Heeg und Gehölzstreifen war ursprünglich als Neuausweisung eines Landschaftsschutzgebietes vorgesehen (Erweiterung des LSG-H 16 "Burgdorfer Holz - Untere Aue"). Nach dem von der Naturschutzbehörde genehmigten Antrag der Stadt Burgdorf, wird nun - im Falle der Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes "Burgdorfer Holz - Untere Aue" - die betroffene Fläche nicht mit einbezogen, was auch bei der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes berücksichtigt wird. Entsprechend spart der Entwurf der Verordnung zur Erweiterung des LSG-H 16 von Dezember 1996 diese Fläche aus und behält die alte Grenzziehung östlich der Straße Heeg bei.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung Tennisanlage wird mit der Änderung nur geringfügig erweitert und steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes.

Teilbereich D:

Teilbereich D liegt im Landschaftsschutzgebiet „Burgdorfer Holz“ bzw. in einem für den Naturschutz wichtigen Bereich (Otzer Bruch). Die geplanten Kompensationsmaßnahmen entsprechen den in §2 Abs. 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 13.07.99 genannten Schutzzwecken, insbesondere der Erhalt und die Entwicklung der Wälder und Waldränder, der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände, die Anpflanzung von Gehölzen als Lebensraum verschiedener Tierarten und als Vernetzungselemente sowie den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Teilbereich A/1 des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, da die Festsetzungen der Zweckbestimmung Tennisplatz entsprechen.

Der Teilbereich D wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft bzw. die nordwestliche Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für die Kompensation handelt es sich um eine ordnungsgemäße Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, da sie der Nutzung Forstwirtschaft bzw. Landwirtschaft nicht entgegenstehen.

3.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Burgdorf wurde zwischen 1990 und 1994 im Auftrag der Stadt durch ein Büro für Landschaftsplanung NAGEL erstellt (STADT BURGDORF, 1994). Für die Bebauungsplanbereiche A/1 und D sind dem Landschaftsplan die nachstehenden Inhalte zu entnehmen:

Teilbereich A/1:

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (Blatt 18 Landschaftsbild) ist der Bereich A/1 als 'landschaftlich eingebundener, durch Grünstrukturen bestimmter Ortsrand' dargestellt. In Blatt 33.4 des Landschaftsplanes wird als Maßnahme zum Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen das 'Freihalten von am Ortsrand liegender Freiräume zur Erhaltung/Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen/ Landschaftsstrukturen' vorgeschlagen.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Errichtung eines Aufenthaltsgebäudes entspricht diesen Zielvorstellungen des Landschaftsplanes nicht. Durch die restriktiven Größen (Höhe ca. 4 m) und Gestaltungsfestsetzungen (braun – grüne Farbgebung) wird das Gebäude in den Landschaftsraum eingefügt, so dass es den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegensteht. (vgl. auch Kapitel 6 und 7)

Teilbereich D:

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (Blatt 18 Landschaftsbild) ist der Bereich D zum größten Teil als ‚raumbildender Waldrand‘ ausgewiesen. Für die restliche Fläche des Flurstückes wurden in Bezug auf das Landschaftsbild keine weiteren Aussagen getroffen.

Das Entwicklungskonzept (Blatt 34.1 Maßnahmen zu Ortsstrukturen) sieht hier als Sicherungsmaßnahme die Erhaltung von Wald vor, für den ein nach innen gerichteter Schutzwaldmantel entwickelt werden soll. Auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Teilbereich wird als Maßnahme das Einrichten von Grünland vorgeschlagen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen entsprechen dieser Zielaussage.

4 Städtebauliche Bestandsanalyse

4.1 Bestehende Nutzungen/ Ortsbild

Otze ist ein dörflicher Siedlungsbereich, d.h. das Ortsbild charakterisiert sich hier durch typisch ländliche Strukturen mit Einfamilienhäusern und Gehöften.

Die Fläche der Sportplätze und die Grünlandflächen stellen als offene landschaftliche Bereiche eine Verbindung zwischen Landschaft und Dorf dar, die für das Ortsbild und den Erholungswert der Landschaft wertvoll sind.

Die Fläche für den Neubau des Aufenthaltsgebäudes liegt im nördlichen Bereich der Sportanlagen von Otze. Diese wird nach Süden hin begrenzt von einem parkartigen Eichenwäldchen, sowie im weiteren von sportlichen Nutzungen (Fußball) mit dahinterliegender Wohnbebauung. Nach Südosten hin schließt sich ein Schulgebäude mit Turnhalle an. In nördlicher und westlicher Richtung wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen mit teilweisem Baumbestand umgeben.

Das Bebauungsplangelände und die nördlich und westlich angrenzenden Grünlandflächen sind nahezu eben. Die östlich angrenzende Straße Heeg liegt um ca. 0,5 m und die westlich verlaufende Bahnlinie um ca. 4,0 m über dem Geländeniveau.

4.2 Eigentumsstruktur

Die Sportflächen (Teilbereich A/1) sind in privatem Besitz und wurden vom Sportverein Hertha Otze angepachtet.

Der Teilbereich C befindet sich im Eigentum der Stadt. Er liegt innerhalb des Flurneuordnungsgebiets Otze – Blumenberg. Da die städtische Fläche dem Verein letztendlich nicht zur Verfügung gestellt wurde, sind die notwendigen Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Teilbereich D hergestellt.

Der Teilbereich D ist in privaten Händen und wurde zum Zwecke der Kompensation vom Sportverein Hertha Otze auf eine befristete Zeit von insgesamt zwölf Jahren angepachtet. Die Teilfläche D muss daher zusätzlich zur Festsetzung im Bebauungsplan anderweitig langfristig gesichert werden. Zur Sicherung der Kompensation ist der Eintrag einer Baulast erfolgt. Von der Festsetzung der Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Bebauungsplanänderung ist der Grundeigentümer informiert worden.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Im südlichen Bereich des Fußballplatzes (B-Platz) führt ein befahrbarer Schotterrasenweg entlang, der gleichzeitig die Zuwegung für die Tennisplätze darstellt und die Sportanlagen an die Straße Heeg und damit an das örtliche Verkehrsnetz anschließt.

4.4 Planerische Ausgangssituation

4.4.1 Ursprünglicher Bebauungsplan

Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – 8 „Sportanlagen Otze“ ist notwendig, da im betreffenden Änderungsbereich - Teilbereich A - speziell im Bereich der privaten Grünfläche/ Tennisanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 (u.a.) nur ein Gebäude mit max. 6 m³ umbautem Raum zulässig ist. Der vorhandene Schuppen wird durch das geplante Aufenthaltsgebäude ersetzt. Dieses geplante Aufenthaltsgebäude überschreitet jedoch die festgesetzte Größenordnung von 6 m³.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der Planbereich ausgewiesen als:

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist die Teilfläche C zu Zwecken der Kompensation festgesetzt und dort ausgewiesen als Fläche für Wald, auf der ein artenreicher Laubwald anzupflanzen ist.

Die ausgeführte Kompensation auf der Teilfläche D ist im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten und wird daher im Zuge der Änderung statt der Fläche C festgesetzt.

5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das neu zu errichtende Gebäude zum Aufenthalt und zur Unterbringung von Geräten dient dem Nutzungszweck der Tennisanlage und widerspricht der Eigenart von Sportanlagen im Allgemeinen nicht. Ein derartiges zweckgebundenes Bauvorhaben (Gebäude) ist auf Sportflächen als generell nicht unüblich anzusehen.

Laut der textlichen Festsetzung Nr. 1 für die private Grünfläche/ Tennisanlage sind nachstehende bauliche Anlagen/ Maßnahmen zulässig:

- 1.1 innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche ein Gebäude zum Aufenthalt und zur Unterbringung von Geräten mit max. 152 m³ umbautem Raum (geändert)
- 1.2 Einfriedungen bis 1,20 m Höhe (übernommen aus ursprünglichem Bebauungsplan)
- 1.3 innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches für Tennisplätze:
 - Geländeaufschüttungen um max. 0,60 m über vorhandenem Terrain
 - Spielfelder für Tennis mit Ballfangzäunen.(übernommen aus ursprünglichem Bebauungsplan)

Durch die Festsetzung eines Maximalwertes für die Größe des umbauten Raumes sowie durch die Gestaltungsvorschriften unter Kapitel 6 ergibt sich eine Höhenbegrenzung auf ca. 4 m, die bewusst - vorrangig aus Gründen des Landschaftsbildes - gewählt wurde.

Das im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Gebäude mit maximal 6 m³ umbautem Raum entfällt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3 sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan 5 – 8 „Sportanlagen Otze“ übernommen und haben weiterhin bestand.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegen im Bebauungsplan 5 – 8/1 Teilbereich A/1 entlang der Nutzungsgrenze der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage bzw. Fußballplatz. Dabei ist der 3 m breite Streifen westlich der Nutzungsgrenze bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan 5 – 8 „Sportanlagen Otze“ als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden nun auch die bereits mit dem Bau der Tennisanlage ausgeführten Pflanzmaßnahmen auf dem 2 m breiten Streifen östlich der Nutzungsgrenze als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.3 Festsetzungen der Kompensationsfläche

Die textliche Festsetzung hat folgenden Wortlaut:

„Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teilbereich D, Gemarkung Otze, Flur 1, Flurstück 432/0) des Plangebiets sind auf einer Fläche von 3350 m² ein Waldmantel aus standortheimischen Laubgehölzen sowie ein Kräutersaum zu entwickeln.“ Die genaue Maßnahmenplanung ist der nachfolgenden Skizze zu entnehmen.

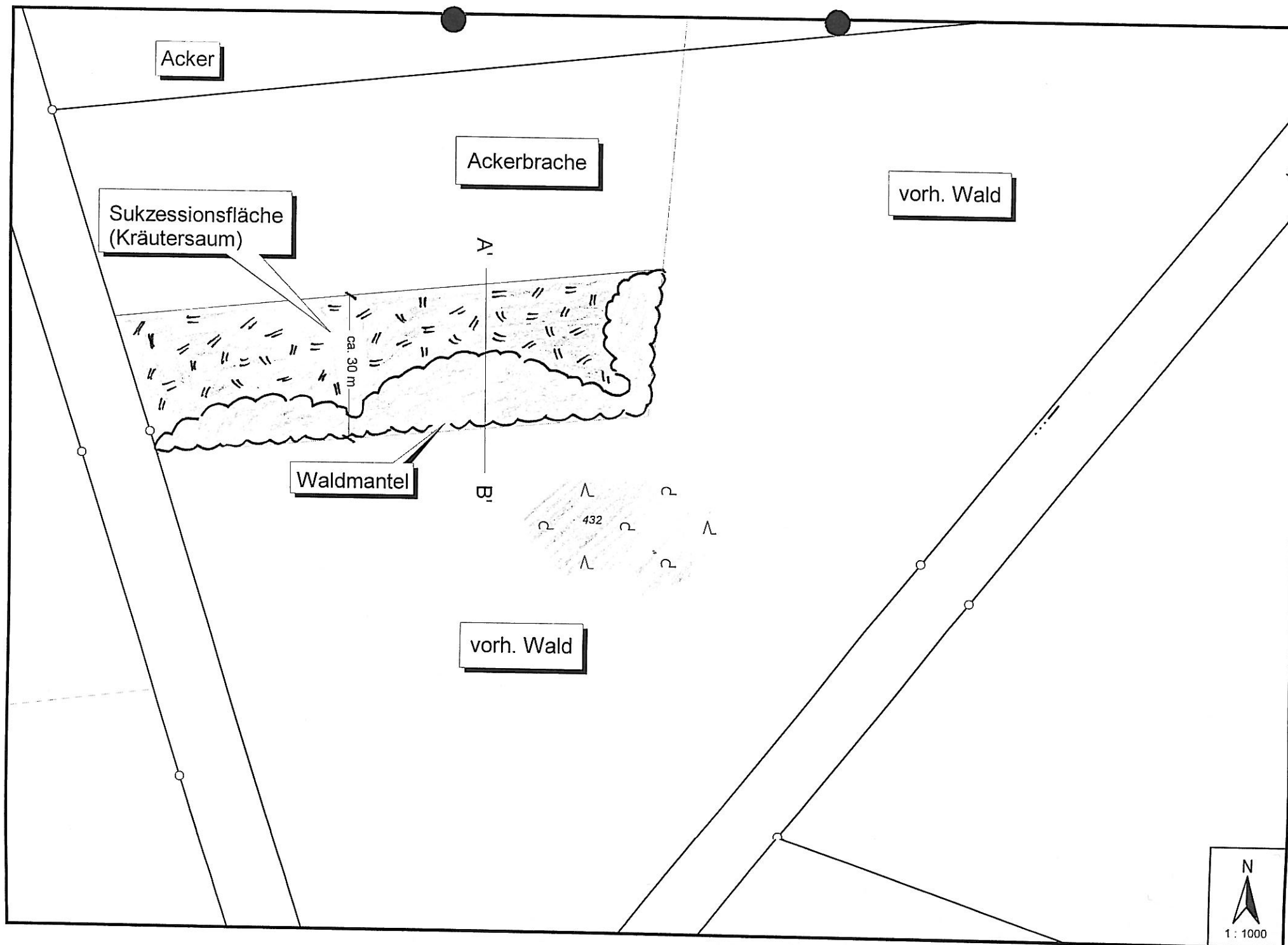
Die Kompensationsmaßnahme ist bereits im Zusammenhang mit dem Bau der Tennisanlagen hergestellt worden.

Auf der 3350 m² großen Teilfläche eines Ackers ist der vorhandene Waldbestand durch Schaffung eines Waldmantels und eines Kräutersaumes aufgewertet worden.

Die Pflanzung der Gehölze erfolgte im Abstand von ca. 1,25 m in Gruppen zu 3 – 5 Stck./Art. Der Reihenabstand beträgt ca. 1,25 m. Gepflanzt wurde auf Lücke. Der Kräutersaum bleibt weitestgehend der natürlichen Sukzession überlassen. Allenfalls alle 3 – 5 Jahre ist ggf. eine Mahd erforderlich, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Das Mähgut ist abzufahren.

Zum Anpflanzen verwendete Bäume und Sträucher sind:

Acer campestre (Feldahorn)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)	Salix aurita (Ohr-Weide)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)



6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Erscheinungsbild der Sportanlagen wird außer durch die vorgesehenen Randeinpflanzungen und die Sportanlagen selbst auch durch den geplanten Hochbau in Form des Aufenthaltsgebäudes bestimmt.

Damit dieses sich möglichst unauffällig in das Landschaftsbild einfügt, wurde es über eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ausführungs- und farbmäßig den Anforderungen des Standorts angepasst. So ist das Gebäude durch die Farbvorgaben farblich den Erfordernissen des Standorts angepasst und deshalb insbesondere während der Vegetationsphase weitest möglich farblich unauffällig.

Die Außenwände sind dazu aus Holz zu erstellen und in braun – grüner Farbgebung (RAL 6001-6003, 6012, 6013, 8000-8016) zu halten. Die Dacheindeckung ist in brauner Farbgebung (RAL 8000-8016) zu halten. Eine Dachneigung von 16° soll eingehalten werden, um dem Gebäude eine landschaftsgerechte harmonische Erscheinungsform zu verleihen, die an ortstypische Kleinbauten oder auch an Pferdeställe erinnert. Damit wird erreicht, dass das Aufenthaltsgebäude in die landschaftlich-dörflichen Strukturen integriert wird.

Des weiteren gelten alle Festsetzungen über die örtliche Gestaltung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5-8 „Sportanlagen Otze“.

7 Abwägung der Auswirkungen

7.1 Belange von Natur und Landschaft, Teilbereich A/1

7.1.1 Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet Teilbereich A/1 liegt innerhalb einer Grünfläche mit einer Teilnutzung durch Tennisplätze, die landschaftlich eingebunden im Niederungsbereich des Hechtgrabens liegt. Diese Umgebung charakterisiert sich durch Grünlandbereiche, teilweise lineare Gehölzstrukturen, Gehölzgruppen sowie Einzelgehölze und bildet dadurch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Von der Straße Heeg aus wird der Blick in Richtung Süden durch die angrenzenden Waldbereiche und den Eichenbestand entlang des Fuß- bzw. Radweges vom Eisenbahntunnel zum Heeg und in Richtung Osten durch den mit Gehölzen bewachsenen Eisenbahndamm begrenzt.

Der Niederungsbereich des Hechtgrabens und die angrenzenden Waldbereiche werden insbesondere für die Naherholung nach Feierabend und an den Wochenenden stark genutzt. Weitere Bedeutung für die Freizeitgestaltung haben die Sportanlagen und das Schützenheim im Bereich der Schule sowie der Sportplatz und die zwei Tennisplätze. Der südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Fuß- und Radweg hat dabei eine besondere Bedeutung für die Erschließung des gesamten Bereiches.

7.1.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Der Bau des Aufenthaltsgebäudes stellt in der betreffenden Umgebung einen Eingriff dar, der folgende Auswirkungen hat:

Negative Auswirkungen ergeben sich aufgrund der bereits unter Kapitel 7.1.1 beschriebenen Bedeutung des Bereiches für das Landschaftsbild, da die Qualität des Landschaftszuges Hechtgrabenniederung gerade in seinem offenen Charakter

besteht. Mit der Errichtung eines Aufenthaltsgebäudes in benannter Größenordnung wird diese Offenheit beeinträchtigt und der bis dahin gegebene landschaftliche Zusammenhang gestört.

Durch das geplante Aufenthaltsgebäude entstehen außerdem Eingriffe durch den kleinräumigen Verlust von Grünflächen. Ferner geht durch den erforderlichen Bodenabtrag und -auftrag (Stabilisierung des Bauuntergrundes) sowie durch die Bodenverdichtung die oberste belebte humose Bodenschicht als natürliche Filterschicht verloren.

Die Errichtung des Hochbaues Aufenthaltsgebäude geht neben dem Eingriff in das Landschaftsbild mit einer kleinräumigen Bodenversiegelung einher. Der Eingriff erfolgt auf einer bereits teilversiegelten und teilweise überbauten Fläche im festgesetzten Bereich der Tennisplätze. Damit kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten und eventuelle Auswirkungen auf den Bodenhaushalt minimiert werden.

Festgesetzte Pflanzflächen, die der Kompensation dienen, oder als erhaltenswert eingestufte Bäume sind durch die Änderung nicht betroffen.

7.1.3 Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 f. BNatSchG) zu berücksichtigen. Oberstes Ziel der Eingriffsregelung ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes sind dabei nur die zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen, die über die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Die in diesem Fall mit der Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten Vorhaben haben im Sinne der Eingriffsregelung jedoch weitreichendere Auswirkungen als die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben. Dies betrifft hauptsächlich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da Eingriffe in die Bodenfunktion durch den ursprünglichen Bebauungsplan in diesem Bereich bereits zulässig sind. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 18 f. BNatSchG erforderlich. Aufgrund der Eingriffsregelung erfolgt eine Abschätzung der Kompensationsmaßnahmen für das geplante Bauvorhaben.

Das Interesse an der Sportart allgemein und ein zu verbessernder Komfort, besonders für die auswärtigen Spieler, steigern den Bedarf des Sportvereins Hertha Otze für ein Aufenthaltsgebäude in einem Maße, das eine Vermeidung nicht möglich macht. Ein anderweitiger Standort kann hier jedoch nicht gewählt werden, da in der näheren Umgebung keine Möglichkeit besteht, ein Aufenthaltsgebäude zu errichten. Weite Fußwege sind in diesem Rahmen den betroffenen Vereinsmitgliedern und Gastspielern nicht zuzumuten, da das Aufenthaltsgebäude z.B. als Wetterschutz schnell erreichbar sein muss.

Die Ermittlung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen basiert auf den 'Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994) sowie auf der 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung' (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 1996).

In Bezug auf eine zu versiegelnde bzw. zu überbauende Fläche von 50 m² sind für Kompensationsmaßnahmen Flächen von

105 m²

zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Teilbereiches A/1 vorgesehen.

Unter Beachtung der Kompensationsgrundsätze der 'Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (S. 28) bzw. der rechnerischen Bilanzierung gemäß der 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung' wäre eine Kompensation auch auf einer geringeren Teilfläche erreicht. Da die Qualität des Landschaftsbildes bzw. die Minderung seiner Beeinträchtigung durch den Bau des Aufenthaltsgebäudes zeitnah nicht wiederhergestellt bzw. behoben werden kann, wurde der Flächenbedarf für die Kompensation entsprechend erhöht.

Da sich in diesem Fall besondere Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben, sind zusätzlich zum rechnerisch ermittelten Ausgleich besondere Vorkehrungen getroffen worden, welche die Beeinträchtigung minimieren. So werden für das Aufenthaltsgebäude auf dem Tennisgelände bestimmte gestalterische Vorgaben (Größenbegrenzung und Vorgabe eines Farbrahmens landschaftsgerechter Braun- und Grüntöne) festgesetzt, damit sich das Aufenthaltsgebäude möglichst unauffällig in das Landschaftsbild einfügt. Außerdem wurde das Aufenthaltsgebäude von der Grundstücksgrenze zum Fußballplatz (B-Platz) abgerückt, so dass es von dem dichten Pflanzstreifen abgeschirmt wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Um den relativ offenen Charakter der Niederung des Hechtgrabens nicht zu beeinträchtigen, sollten im Bereich der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen nur Sträucher und kleinkronige Bäume angepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste enthält eine Auswahl für feuchtere Standorte geeignete Gehölze.

Acer campestre - Feldahorn	Lonicera caprifolium - Geißblatt
Alnus glutinosa - Roterle	Prunus padus - Traubenkirsche
Clematis vitalba - Waldrebe	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel	Rhamnus frangula - Faulbaum
Corylus avellana - Haselnuß	Salix caprea - Salweide
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Sorbus aucuparia - Eberesche

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Im vorliegenden Fall ist eine Vollkompensation vorgesehen, da es sich um eine nicht unstrittige Planung handelt und die Erreichung des Planungsziels nicht durch Abstriche bei dem ermittelten Kompensationsbedarf gefährdet werden soll.

7.1.4 Prüfung der Belange des Schutzgutes Wald

Das RROP `96 enthält in der Beschreibenden Darstellung, Ziel D 3.3 05, die grundsätzliche Zielaussage, dass Waldränder in einem Abstand von 100 m von baulichen Anlagen freizuhalten seien (Gründe: Übergangszone dient zahlreichen Tieren und Pflanzen als Lebensraum, hohe Bedeutung von Waldrändern für das Landschaftsbild, vorsorgender Brandschutz usw.).

Ein konkreter Bezug zum Teilbereich A/1 ergibt sich aus dem kleinen Waldbestand, der weiter südlich zwischen der Bahnlinie Celle/Lehrte und dem sogenannten "A-Platz", dem Sportplatz westlich der Grundschule, vorhanden ist. Außerdem gibt es am Südrand des Plangebiets einen Gehölzstreifen mit überwiegend großen alten Eichen.

Um Bestand und Schutz des Gehölzstreifens gewährleisten zu können, waren im Rahmen der Flurbereinigung Otze/Ramlingen die Flurstücksgrenzen so gelegt worden, dass auch die Baumkronen vollständig in den jeweiligen Flurstücken liegen - sie berühren das Plangebiet also nicht - und die Stadt Burgdorf ist zur Eigentümerin dieser Flächen geworden. Damit ist die Stadt Burgdorf auch für die Verkehrssicherungspflicht verantwortlich.

7.1.5 Prüfung nach der FFH-Richtlinie

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Die nächstliegenden von der Landesregierung dem Bund zur Weiterleitung an die Kommission als ausgewählte Gebiete nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie (92/43 EWG) benannten Gebiete sind:

Natura 2000 Gebiet Nr., Name	Lage	Entfernung zum Plangebiet Teilbereich A/1
98, Brand	südl. von Nienhagen, Landkreis Celle	ca. 6 km
97, Trunnenmoor	nordwestl. von Wettmar	ca. 9,5 km
109, Hahnenkamp	südöstl. von Lehrte	ca. 15,5 km
328, Altwarmbüchener Moor (z.Z. im Nach- meldeverfahren)	südl. von Beinhorn	ca. 7,5 km

Aufgrund der großen Entfernung der Natura 2000 Gebiete zum Ort des Eingriffs sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Belange von Natur und Landschaft, Teilbereich C und D

7.2.1 Austausch der Kompensationsmaßnahmen

Zum Austausch der Kompensationsmaßnahme kam es, weil bei den Vorbereitungen zur Herstellung der Tennisplätze zwischen der Stadt Burgdorf und dem SV Herta Otze über die finanzielle Beteiligung der Stadt am Grunderwerb für die Tennisanlage und die Bereitstellung der Ausgleichsfläche im Teilbereich C keine Einigung erzielt

werden konnte. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde vom Sportverein, dann der Vorschlag unterbreitet die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im jetzigen Teilbereich D herzustellen. Dieser Vorschlag wurde – auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – dann umgesetzt, da die Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich D und die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich C in ihrem Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild gleichwertig sind.

Maßstab für den Wert einer Ausgleichsmaßnahme sind ihre Funktionen im Naturhaushalt. Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde die Eingriffsbewertung nach den ‚Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 (Methode Breuer) vorgenommen. Danach ist die Entwicklung einer 3.350 m² großen Fläche der Wertstufe 3 (z. B. Acker oder Intensivgrünland) zu Wertstufe 2 (z. B. Ruderalflur, Brachfläche oder Extensivgrünland) oder auf halber Flächengröße von Wertstufe 3 zu Wertstufe 1 (z. B. Laubwald aus heimischen Arten) erforderlich (s. Ziffer 7.5.3 und Tab. 3 der Begründung zum B-Plan Nr. 5-8 ‚Sportanlagen Otze‘). Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan sollte die Kompensation u. a. auf der Teilfläche C durch Aufforstung einer 3.350 m² großen Ackerfläche mit Laubgehölzen (Wertstufe 1) erfolgen. Dabei wurde die Verdoppelung des Flächenbedarfs berücksichtigt, die dadurch entsteht, dass die Entwicklung von Acker zu Laubwald nicht zeitnah hergestellt werden kann.

Beim Austausch der Ausgleichsmaßnahmen war zunächst vorgesehen, auch die gesamte Fläche des Teilbereichs D mit heimischen Laubgehölzen aufzuforsten. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch vorgeschlagen, die Fläche nicht komplett aufzuforsten, sondern den Waldrand durch Schaffung eines Waldmantels aufzuwerten und die übrige Fläche als Extensivgrünland oder Sukzessionsfläche auszubilden. Diesem Vorschlag wurde mit der dann realisierten Planung entsprochen. An der rein rechnerischen Bilanzierung ändert sich dadurch nichts, weil Ruderalfluren und Brachflächen der Wertstufe 2 und jüngere Gebüsche als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten sogar nur der Wertstufe 1 zuzuordnen sind.

7.3 Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben ist aufgrund seiner geringen Größe und seiner Art gemäß § 3 und Anlage 1 UVPG nicht UVP-pflichtig. Da das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fällt, erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen hier nicht in der Form eines Umweltberichtes.

7.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Im betreffenden Änderungsbereich wird kein Schmutzwasser anfallen, da die Umkleiden und sanitären Einrichtungen des Sporthallentraktes der angrenzenden Grundschule mitgenutzt werden können. Nötig ist daher nur ein Stromanschluss für die elektrische Heizung und verschiedene elektrische Gerätschaften. Das hierfür zuständige Versorgungsunternehmen ist die Avacon.

Das auf der überbauten Fläche anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

7.5 Verkehrsbelange

Es ist keine zusätzliche wegemäßige Erschließung nötig, da sich an den grundlegenden Strukturen des Planungsgebietes keine Änderung ergibt und eine Erschließung der Tennisplätze an sich bereits gegeben ist.

Die Plätze sind über eine Zufahrt, die entlang des Fußballplatzes (B-Platz) führt, mit dem Heeg verbunden und damit an das örtliche Verkehrssystem angeschlossen.

8 Maßnahmen und Kosten

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

8.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes zieht nur geringfügige finanzielle Auswirkungen nach sich.

Die Kompensation im Teilbereich D ist bereits hergestellt. Der Grundeigentümer könnte aufgrund der mit der Bebauungsplanänderung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ggf. sein Recht auf Entschädigung in Geld (erfolgt zurzeit durch Pachtzahlungen des Sportvereins) oder durch Übernahme geltend machen (§ 40 BauGB).

Die geforderte Kompensation für den Bau des Aufenthaltsgebäudes ist an der Grundstücksgrenze der Fläche des B-Platzes bereits ausreichend hergestellt.

Es entstehen lediglich Kosten für das Legen eines Stromanschlusses und für das Aufenthaltsgebäude, die der Verein Hertha Otze trägt.

9 Flächenbilanz/ Städtebauliche Werte

Im Bebauungsplangebiet ergeben sich folgende Flächenanteile:

Bestand (Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans 8-5)

Teilbereich A/1

Private Grünfläche	ca.	343 m ²
davon Zweckbestimmung Tennis	ca.	238 m ²
davon Pflanzfläche	ca.	173 m ²
davon Fläche für Tennisplätze	ca.	66 m ²
davon Zweckbestimmung Fußball	ca.	105 m ²
davon Sportplatz	ca.	105 m ²

Teilbereich C

Kompensationsfläche	ca.	3350 m ²
---------------------	-----	---------------------

Planung

Teilbereich A/1

Private Grünfläche	ca.	343 m ²
davon Zweckbestimmung Tennis	ca.	238 m ²
davon Pflanzfläche	ca.	173 m ²
davon Fläche für Aufenthaltsgebäude	ca.	50 m ²
davon Fläche für Tennisplätze	ca.	16 m ²
davon Zweckbestimmung Fußball	ca.	105 m ²
davon Pflanzfläche	ca.	105 m ²

Teilbereich D

Kompensationsfläche	ca.	3350 m ²
---------------------	-----	---------------------

Die Bruttogrundrissfläche des Aufenthaltsgebäudes errechnet sich folgendermaßen:

Allseitig umschlossen und überdacht		
Aufenthaltsgebäude	8,00 m x 5,00 m	ca. 40 m ²
Nicht allseitig umschlossen, jedoch überdacht		
Vordach	8,00 m x 1,20 m	ca. 10 m ²

10 Verfahren

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 24.02.2004 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5 – 8 „Sportanlagen Otze“ beschlossen.

10.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 15.06.2004 bis 29.06.2004 durchgeführt worden. Folgende Stellungnahme ist eingegangen:

1. ein Ehepaar wohnhaft in der Straße „Am Schulhof“, Stellungnahme vom 29. April 2004 (Posteingang Stadt Burgdorf 29.06.2004)

„... Die Stadt Burgdorf will den Bebauungsplan Sportanlagen Otze ändern, damit sich die Mitglieder der Tennissparte des Sportvereins Herta Otze ein 4 m hohes Haus in die Hechtgrabenniederung in Otze stellen können, um es dort künftig angenehmer zu haben. Vorab sei daran erinnert, dass Professor Landzettel in dem von der Stadt Burgdorf eingeholten Dorfentwicklungsgutachten für Otze die Forderung aufstellte, eine Bebauung des Freiraumes der Hechtgrabenniederung zu unterlassen. Das wurde von den Bürgern, die versuchten, das innerörtliche Wiesenidyll vor der Zerstörung durch Tennisplätze zu retten, als gewichtiges Argument ins Feld geführt. Die Vertreter der Verwaltung und die Mehrheit der Mandatsträger wurden in den vielen Sitzungen des Ortsrates, des Bauausschusses und schließlich des Rates nicht müde, diesem Einwand zu begegnen, es sei auf dem Gelände – das auch sie besonders wertvoll nannten – ja keine Hausbebauung geplant. Das soll jetzt nicht mehr gelten, nachdem die Hechtgrabenwiesen durch den Bebauungsplan geknackt sind und die Bürger, die eine andere Sicht als der Sportverein haben, deshalb die Verwaltung und die Mehrheit der Mandatsträger gegen sich wissen, nicht noch einmal nutzlos gegen eine Wand laufen wollen und resignieren.

Nun würde der ohnehin schon massive Eingriff in die Wiesenlandschaft, zu dem es durch die Sportanlagen bislang gekommen ist, durch den Bau des 4 m hohen Hauses weiter intensiviert werden. Und als Ausgleich für das Mehr an Eingriff in Natur und Landschaft sieht die neue Planung sogar ein Weniger gegenüber der Kompensation des bisherigen Bebauungsplanes vor. Im Teilbereich C, der gestrichen werden soll, verlangt die textliche Festsetzung auf der 3.350 qm großen Ausgleichsfläche die Anlage eines artenreichen Laubwaldes. Stattdessen will man sich auf der zwar ebenso großen Fläche des Teilbereiches D nach der Zeichnung aber nur mit einem halb so großen Wald begnügen, dem sog. Waldmantel. Die übrige Fläche soll durch einen sog. Kräutersaum aufgewertet werden, womit offensichtlich ein Unkrautstreifen umschrieben wird. Mit dieser gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan heruntergefahrenen Kompensation beabsichtigt man, die erhöhte Belastung der Wiesenlandschaft durch das 4 m hohe Gebäude aufzuwiegen. Darin liegt kein angemessener Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Tennisplätze und das Aufenthaltsgebäude im angeblich öffentlichen Interesse, als das der Bedarf der verhältnismäßig geringen Anzahl von Tennisspielern an diesen verkauft wird. An der dafür nötigen Rechtfertigung für das Zurückstehen der Belange von Natur und Landschaft hat es schon beim bisherigen Bebauungsplan gefehlt (dazu BVerwG DVBl. 1997, 1112, 1115) [BVerwG Beschluss v. 31.1.1997 – 4NB27/96].

Es kommt hinzu, dass die neue Ausgleichsfläche des Teilgebiets D in privater Hand ist und nicht wie der Teilbereich C im Eigentum der Stadt steht. Die Anpachtung durch den Sportverein auf 10 Jahre bietet keine Gewähr dafür, dass die Kompensationsmaßnahmen auch künftig bestehen werden. Das Pachtverhältnis ist zeitlich begrenzt und könnte zudem beim Vorliegen eines wichtigen Grundes vorzeitig gekündigt werden. Auch liegt eine einvernehmliche Aufhebung durch die Vertragsparteien nicht fern, wenn diese einmal ihr Interesse an ihm verloren haben. Allein durch eine Baulast wird der Bestand der neuen Ausgleichsfläche nicht hinreichend gesichert.

Im Übrigen ist Voraussetzung für eine beachtliche naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme, dass die betreffende Fläche noch aufwertbar ist (BVerwG UPR 1999, 268) [BVerwG Urteil v. 28.1.1999 – 4 A 19.98]. Daran würde es zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses fehlen, da der sog. Waldmantel und der sog. Kräutersaum schon bestehen. Entsprechendes gilt für die bereits vorhandene Anpflanzung auf dem Teilbereich A 1, die ebenfalls einer Aufwertung dienen soll.

Abschließend wird wegen unserer persönlichen Belange, die weiterhin beeinträchtigt sind, und auch wegen der übrigen Einwände, gegen die Tennisplätze auf unsere Eingaben vom 03. September 1996, 28. August 1998 und 05. März 1999 Bezug genommen, die wir seinerzeit im vorangegangenen Planungsverfahren, das zum Bebauungsplan Sportanlagen Otze führte, eingereicht haben.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf:

Mit der, durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten, Errichtung des Aufenthaltsgebäudes ist ein zusätzlicher Eingriff in die offene Wiesenlandschaft der Hechtgrabenaue verbunden. Davon geht auch die Stadt Burgdorf in ihrer Bewertung aus, siehe Kap. 7.1 der Begründung. Letztendlich stellt sie die Belange von Natur und Landschaft aber hinter die Interessen der Sportnutzung zurück.

Die Kritik an der Gewichtung der Belange von Natur- und Landschaft im Verhältnis zu den Belangen der Sportnutzung in der Abwägung zum ursprünglichen Bebauungsplan 5-8 „Sportanlagen Otze“ wird zur Kenntnis genommen. Hierüber ist aber nicht mehr im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans zu entscheiden.

Zum Ausgleich, der mit der Errichtung des Aufenthaltsgebäudes verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild, wird ein 2 m breiter Pflanzstreifen östlich angrenzend an den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorhandenen 3 m breiten Pflanzstreifen im Teilbereich A/1 festgesetzt, s. Kap. 7.1. Die im Teilbereich D vorgesehene Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient nicht zum Ausgleich des mit der Bebauungsplanänderung zusätzlich ermöglichten Eingriffs (Errichtung des Aufenthaltsgebäudes). Die im Teilbereich D festgesetzte Ausgleichsmaßnahme dient lediglich dazu, die im ursprünglichen Bebauungsplan im Teilbereich C festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zu ersetzen, s. auch ergänzte Ausführungen in Kap. 7.2.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich D wurde bereits parallel zur Herstellung der Tennisanlagen vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war die Fläche im Sinne der Eingriffsregelung aufwertbar. Mit der Bebauungsplanänderung wird die, aufgrund des im Baugenehmigungsverfahren vorgenommenen Tausches der Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 7.2), bestehende Situation nun planungsrechtlich festgesetzt. Eine erneute Anwendung der Eingriffsregelung in Bezug auf die, mit der Herstellung der Tennisplätze verbundenen Eingriffe, ist nicht erforderlich, weil sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgearbeitet wurde. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgte zunächst bei der Aufstellung des ursprünglichen

Bebauungsplans 5-8. Beim Tausch der Kompensationsflächen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Tennisplätze, wurde die Eingriffsregelung dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert umgesetzt (vgl. Kap. 7.2). Zum damaligen Zeitpunkt war die Ausgleichsfläche im Teilbereich D aufwertbar. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich D durch Übernahme der Ausgleichsfläche in das Eigentum der Stadt bzw. Durchführung der Maßnahmen auf einer städtischen Flächen wäre die übliche Vorgehensweise. § 135a BauGB eröffnet aber auch die Möglichkeit einer Sicherung auf andere Weise. Dazu ist, neben der planungsrechtlichen Sicherung, die hier durch Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt, der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsmaßnahme auch gegenüber Rechtsnachfolgern zu sichern. Dies kann über die Eintragung einer Baulast nach § 92 NBauO in das Baulastenverzeichnis oder die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB ins Grundbuch erfolgen. Im vorliegenden Fall wurde die Möglichkeit der Eintragung einer Baulast gewählt. Die Baulast ist an das Grundstück gebunden, für das die Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde (Flst. 432, Flur 1, Gem. Otze). Sie steht nicht in Zusammenhang mit der Baugenehmigung für die Tennisplätze. Auch bei Aufgabe der Tennisnutzung und Erlöschen der Baugenehmigung würde die Baulast somit wirksam bleiben. Zur Durchsetzung der durch die Baulast gesicherten Verpflichtungen, stehen die Ordnungsmaßnahmen der NBauO (§ 89 NBauO) zur Verfügung. Der Grundstückseigentümer kann aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ggf. sein Recht auf Entschädigung in Geld oder durch Übernahme geltend machen (§ 40 BauGB).

Die im Teilbereich A/1 zur Kompensation der geplanten Errichtung des Aufenthaltsgebäudes festgesetzte Pflanzfläche, ist bereits angelegt (s. Kap. 5.2). Als Ausgleichsfläche kann sie nach Auffassung der Stadt Burgdorf trotzdem berücksichtigt werden, weil bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen ist, sondern vielmehr die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen sind (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB und OVG Lüneburg Urteil v. 27.08.97 – 1K 7061/95). Die Pflanzmaßnahme kann zudem auch im Sinne eines „Ökokontos“ als Vorleistung gesehen werden, die nun Planungsrechtlich festgesetzt wird.

Mit den genannten Stellungnahmen im Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans 5-8 wurden im wesentlichen Beeinträchtigungen der folgenden persönlichen Belange durch die damalige Planung benannt: (1.) einschneidende Veränderungen in der räumlichen Gestalt der Wohnumgebung, (2.) Lärmbelastung durch die Sportnutzung und die Zuschauer sowie (3.) Belastungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen.

Mit der geplanten, durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten, Errichtung des Aufenthaltsgebäudes, wird es aus Sicht der Bürger zu weiteren Beeinträchtigungen der Gestalt ihrer Wohnumgebung kommen. Das Ausmaß dieser Beeinträchtigungen ist jedoch gering, denn wegen vorhandener Gehölzbestände besteht keine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Grundstück der Bürger und der ca. 200 m entfernt liegenden Tennisanlage. Auf die allgemeinen Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbildes wird in Kap. 7.1 eingegangen. Auswirkungen in Form von zusätzlicher Lärmbelastung oder höherem Verkehrsaufkommen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Tennisanlage gewinnt durch die Errichtung des Aufenthaltsgebäudes nicht in dem Maße an Attraktivität, als dass mit einem merklichen Anwachsen der Nutzung zu rechnen ist.

10.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.06.2004. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Region Hannover, Stellungnahme vom 06.07.2004:

„... zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-8 „Sportanlagen Otze“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

2. Amt für Agrarstruktur, Hannover, Stellungnahme vom 07.06.2004:

„... gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes 5-8 „Sportanlagen Otze“ bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

3. Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 21.07.2004

„Aus der Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange nehmen wir zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

4. Unterhaltungsverband „Untere Fuhse“, keine Stellungnahme abgegeben.

5. Niedersächsisches Forstamt Deister, Stellungnahme vom 07.07.2004:

„... von mir zu vertretende Belange werden beim Neubau eines ca. 50 m² großen Gebäudes zum Aufenthalt von Menschen und zur Unterbringung von Geräten auf der Tennisanlage vom SV Otze direkt betroffen. Laut der Planzeichnung auf Seite 2 des Vorentwurfs hat dieses Gebäude jedoch einen Abstand von gut 20 m zum südlichen angrenzenden Wald. Da in diesem Gebäude nicht von einem dauernden Aufenthalt von Menschen auszugehen ist, stellen diese gut 20 m der unterste von mir noch zu tolerierende raumordnerische Mindestabstand der Bebauung zur Waldgrenze dar.

Wie ich auch schon beim B-Plan Nr. 0-72 „Nördlich Weserstrasse“ bemerkt habe, bitte ich künftig Flächen, auf denen Ihrerseits Ersatzaufforstungen angedacht sind, im Vorfeld mit Frau Thomaschewsky als untere Waldbehörde der Region Hannover abzustimmen. Vor der Durchführung von Pflanzmaßnahmen wird hier neben der waldrechtlichen- auch die naturschutzrechtliche Geeignetheit überprüft.

Die schon erfolgte Anlage eines Waldmantels als Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 432 der Flur 1 der Gemarkung Otze halte ich insgesamt für gelungen. Künftig bitte ich jedoch das Geißblatt (*Lonicera caprifolium*) aus den Auswahl Listen für Gehölzanpflanzungen zu streichen, da dieses ein gleichmäßiges Aufwachsen der übrigen Gehölze und Sträucher stark behindert. Des Weiteren empfehle ich vor den eigentlichen Pflanzmaßnahmen überhängende Bäume aus dem angrenzenden Traufbereich zu entfernen, damit ein stufig aufgebauter Waldrand einfacher entstehen kann.

Weitere Anregungen habe ich nicht.

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

6. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover,

Stellungnahme vom 11.06.2004:

„... gegen die Festsetzungen im o.a. Bebauungsplan habe ich keine Bedenken. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeugs einzurichten sind. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeugs müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.

Können Abfall- und Wertstoffbehälter nicht direkt angefahren werden, weil z.B. keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist, muss ein Sammelplatz ausgewiesen werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.**7. Wasserverband Nordhannover,** keine Stellungnahme abgegeben.**8. Harzwasserwerke Hildesheim,** keine Stellungnahme abgegeben.**9. AVACON AG Burgwedel,** Stellungnahme vom 17.06.2004:

„... gegen die Änderung der o. g. Bebauungspläne bestehen unsererseits keine Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.**10. Stadtwerke Burgdorf GmbH,** keine Stellungnahme abgegeben.**11. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH Hannover,**

Stellungnahme vom 10.06.2004:

„... im Zusammenhang mit den vorgenannten Planunterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:

Aus Eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Verfahren ausreichend berücksichtigt. Anregungen oder Planungswünsche haben wir nicht vorzubringen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.**12. DB Energie GmbH Lehrte,** Stellungnahme vom 09.06.2004:

„... zur Bauleitplanung der Stadt Burgdorf 1. Änderung des Bebauungsplanes 5-8 „Sportanlagen Otze“ haben wir keine Einwände zu machen.

Unsere planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen werden von dem Planungsgebiet nicht berührt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.**13. Polizeikommissariat Burgdorf,** keine Stellungnahme abgegeben.

14. Gemeinde Uetze, Stellungnahme vom 06.07.2004:

„... Belange der Gemeinde Uetze werden durch die o.g. Planung der Stadt Burgdorf nicht berührt. Es werden daher weder Hinweise noch Anregungen vorgetragen. Eine Beteiligung der Gemeinde Uetze im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

15. Samtgemeinde Wathlingen, Stellungnahme vom 07.06.2004:

„... von dem Entwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde Kenntnis genommen. Die Belange der Samtgemeinde Wathlingen werden von den Planungen nicht berührt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

10.4 Entwurfsauslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung und des Entwurfes der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a. F. vom 21.09.2004 bis zum 22.10.2004 durchgeführt worden.

Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

10.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Entwurfsauslegung

Mit Schreiben vom 16.09.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a. F. von der Entwurfsauslegung benachrichtigt.

1. Region Hannover, Stellungnahme vom 14.10.2004:

„... zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5-8 „Sportanlagen“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Otze, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

2. Amt für Agrarstruktur, Hannover, Stellungnahme vom 29.09.2004:

„... gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken. Die Änderung erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Agrarstruktur Hannover. Anregungen und Hinweise werden nicht vorgetragen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

3. Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 28.10.2004:

„Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange nehmen wir zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

4. Unterhaltungsverband „Untere Fuhse“, keine Stellungnahme abgegeben.**5. Niedersächsisches Forstamt Deister**, Stellungnahme vom 18.10.2004 (gleichzeitig zum Bebauungsplan 0-72 „Nördlich Weserstraße“:

„... da sämtliche von mir im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen zu beiden B-Plänen umgesetzt worden sind, habe ich keine weiteren Anregungen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

6. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, keine Stellungnahme abgegeben.

7. Wasserverband Nordhannover, Stellungnahme vom 20.09.2004:
“ gegen oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

8. Harzwasserwerke Hildesheim, keine Stellungnahme abgegeben.

9. AVACON AG Burgwedel, keine Stellungnahme abgegeben.

10. Stadtwerke Burgdorf GmbH, keine Stellungnahme abgegeben.

11. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH Hannover, Stellungnahme vom 23.09.2004:
„... im Zusammenhang mit den vorgenannten Planunterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:
Aus Eisenbahntechnischer Sicht bestehen gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken. Die Belange der Deutschen Bahn werden in diesem Verfahren ausreichend berücksichtigt. Anregungen oder Planungswünsche haben wir nicht vorzubringen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

12. DB Energie GmbH Lehrte, Stellungnahme vom 08.10.2004:
„... zur Bauleitplanung der Stadt Burgdorf 1. Änderung des Bebauungsplanes 5-8 „Sportanlagen Otze“ haben wir keine Einwände zu machen.
Unsere planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen werden von dem Planungsgebiet nicht berührt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf nicht erforderlich.

13. Polizeikommissariat Burgdorf, keine Stellungnahme abgegeben.

14. Gemeinde Uetze, aufgrund des Hinweises im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB a. F. , dass eine Beteiligung im weiteren Verfahren nicht erforderlich sei, wurde auf die Zusendung der Planentwürfe verzichtet.

15. Samtgemeinde Wathlingen, keine Stellungnahme abgegeben.

11. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans 5 - 8/1 „Sportanlagen Otze“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung wurde ausgearbeitet:

Burgdorf, 05.08.2004

Stadtbauamt

gez. Koenig

(Baudirektor)

Stadtplanungsabteilung

gez. Behncke

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf des Bebauungsplans 5 – 8/1 „Sportanlagen Otze“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung lag zusammen mit der Begründung in der Fassung vom 05.08.2004 in der Zeit vom 21.09.2004 bis 22.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch a. F. öffentlich aus.

Der Bebauungsplan 5 – 8/1 „Sportanlagen Otze“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 09.12.2004 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch a. F. und die vorstehende Begründung in der Fassung vom 25.10.2004 wurde gleichzeitig im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch a. F. beschlossen.

Burgdorf, 16.12.2004

gez. Baxmann

(Bürgermeister)

12. Quellen

LANDKREIS HANNOVER, 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover

LANDZETTEL, W., 1983: Dorfentwicklungsgutachten für Otze

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2000: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

RROP 1996: KOMMUNALVERBAND GROSSRAUM HANNOVER: Regionales Raumordnungsprogramm 1996 Großraum Hannover; i.d.F. d. Bek. vom 08. Oktober 1997; AmtsBlRegBez Hannover Nr.22, 873-923

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