



**STADT BURGDORF**  
**DER STADTDIREKTOR**

3167 Burgdorf, den 04.09.1985/  
10.02.1986/  
11.11.1986

**STADT BURGDORF**  
**Der Stadtdirektor**

Hiermit wird bestätigt, daß die  
vorliegende Mehrausfertigung  
mit der Urschrift übereinstimmt.

Burgdorf, den 15. 12. 87

i. A.

(Bauamtsrat)



**B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan "Freiengericht", Nr. 5-4;  
im Stadtteil Otze

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeines
2. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
3. Städtebauliches Konzept / Art und Maß der baulichen Nutzung
4. Städtebauliche Werte
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Kinderspielplatz
7. Öffentliche Grünfläche - Dorfwiese
8. Verkehrliche Erschließung
9. Versorgungs- und Abwasseranlagen
10. Belange von Natur und Landschaft
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Infrastrukturmaßnahmen
13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
14. Finanzierung
15. Verfahren

## 1. Allgemeines

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Bebauung des für das Dorfbild sehr bedeutsamen zentralen Bereichs zwischen dem Platz "Am Lindenbrink" und den Straßen "Kapellenweg", "Beekgarten", "Maschdamm" und "Freiengericht" über einen Bebauungsplan so zu regeln, daß der dörfliche Charakter weitgehend erhalten bleibt.

Der Anstoß zu dieser Planung wurde durch das Dorfentwicklungsgutachten von Prof. Landzettel aus dem Jahre 1983 gegeben. In diesem Gutachten wurde sowohl von Prof. Landzettel als auch vom Institut für Denkmalpflege vorgeschlagen, den städtebaulich wirksamen Grünbereich zwischen der historisch geprägten Bebauung Am Lindenbrink und am Kapellenweg einerseits und der Straße Beekgarten andererseits, ganz von einer Bebauung freizuhalten.

Dieses städtebaulich wünschenswerte Ziel ist allerdings nicht realisierbar, da es sich hier um eine innerörtliche Fläche handelt, die bei Fehlen eines Bebauungsplanes entsprechend den Bestimmungen des § 34 Bundesbaugesetz bebaubar wäre. Insofern würde ein Bebauungsplan, der lediglich nicht überbaubare Flächen zum Inhalt hätte, zu Entschädigungsansprüchen der Eigentümer führen.

Aus diesem Grunde kann hier höchstens ein Kompromiß zwischen dem städtebaulichen Ziel der Freihaltung und dem damit verbundenen Kostenrisiko in Frage kommen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zwar in dem städtebaulich bedeutsamen Bereich nur eine aufgelockerte Bebauung zulassen, aber andererseits keine Entschädigungsforderungen rechtfertigen.

## 2. Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Im Norden | von der Straße Freiengericht, |
| im Osten  | vom Maschdamm,                |
| im Süden  | vom Beekgarten und            |
| im Westen | vom Kapellenweg.              |

## 3. Städtebauliches Konzept/ Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind in Anlehnung an die unterschiedliche Nutzung 3 verschiedene Gebietsarten festgesetzt. Im Bereich Am Lindenbrink und an der Straße Freiengericht ist ein Teil als Dorfgebiet festgesetzt worden. Auf dieser Fläche findet gegenwärtig zwar keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt; da es sich allerdings um einen Teil des alten Dorfgebiets handelt, soll mit dieser Festsetzung die für ein Dorf übliche Nutzungsmischung weiterhin zulässig bleiben.

In diesem Teil ist eine zweigeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 zulässig.

Der Bereich zwischen dem Dorfplatz am Lindenbrink und der alten Kapelle ist als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Der Teilbereich, auf dem sich das ehemalige Gemeinschaftskühlhaus, das ehemalige Feuerwehrhaus und die ehemalige Schule befinden, ist entsprechend der dort z.Z. stattfindenden und der auch zukünftig vorgesehenen Nutzungen mit den Symbolen "öffentliche Verwaltungen" sowie "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und der Teilbereich auf dem sich die Kapelle befindet mit dem Symbol "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", versehen worden.

Hier befinden sich u.a. die Verwaltungsstelle Otze, das Sitzungszimmer des Ortsrates und ein Jugendraum. Außerdem ist dort der Gemeindegewerkschafter untergebracht und in dem alten Feuerwehrhaus sollen historische Feuerlöschscheinrichtungen untergebracht werden.

Der Bereich zwischen dem alten Ortsrand und der im Anschluß daran festgesetzten Dorfwiese einerseits und dem Beekgarten bzw. dem Maschdamm andererseits, ist entsprechend der heute bereits vorhandenen baulichen Nutzung - längs des Maschdamms - bzw. der für den restlichen Bereich zu erwartenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um eine aufgelockerte und möglichst dorfgemäße Bebauung zu erreichen, wurde als Bauweise das Einzelhaus festgesetzt und als Grund- bzw. Geschosßflächenzahl 0,2 bzw. 0,3 gewählt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt hier eins.

Etwas anderes gilt nur für den Eckbereich Freiengericht/Maschdamm, wo bereits Baugenehmigungen für 2-geschossige Doppelhäuser erteilt wurden. Hier ist deshalb im Bebauungsplan eine 2-geschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und angesichts der geringen Grundstücksgrößen eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschosßflächenzahl von 0,4 aufgenommen worden.

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, ist es vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes "Freiengericht", den dörflichen Charakter dieses zentral gelegenen Bereichs zu erhalten. Neben planerischen Festsetzungen kommt es dabei jedoch in noch weit stärkerem Maße auf die Gestaltung neuer baulicher Anlagen und damit auf die Mitwirkungsbereitschaft der jetzigen Bewohner und der zukünftigen Bauherren an. Ohne diese Mitwirkungsbereitschaft kann weder eine sachgerechte Bauleitplanung, noch eine Gestaltungssatzung bei einer einigermaßen vertretbaren Festsetzungsdichte den gewünschten Erfolg garantieren. Den wichtigsten Einstieg in die behutsame Weiterentwicklung Otze's bildete deshalb auch folgerichtig das schon erwähnte Dorfentwicklungsgutachten von Prof. Landzettel. Neben einem fachlich kompetenten Ergebnis besteht ein nicht zu unterschätzender Wert des Gutachtens, vor allem in der Bürgerbeteiligung unter der es entstanden ist und die bei einem Großteil der Otzer Bevölkerung das Bewußtsein für die vorhandenen und zu bewahrenden Werte geschärft hat. Baugestaltungsfragen sollen daher nicht mittels einer starren Gestaltungssatzung geregelt werden, sondern über eine fachliche Beratung den Bauantragstellern nahegelegt werden. Die fachliche Beratung im Rahmen der Bauberatung durch die Bauordnungsabteilung ist gewährleistet, so daß die Bauherren die erforderlichen Informationen erhalten.

Nachstehend sollen die wichtigsten Regeln hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksgestaltung, aber auch bereits vorweg in der Begründung des Bebauungsplanes angesprochen werden.

Hausformen: Eingeschossig, langgestreckt mit steilem ausbaufähigem Dach, ohne hohe Sockel und möglichst keine quadratischen einflügeligen Fenster

Wandflächen: Rotes Mauerwerk oder Putz mit rotem bis ockerfarbenen Anstrich und möglichst ohne optische Betonung des Sockels

Dachdeckung: Pfannen in rotem Farbton

Garagen: Rotes Mauerwerk oder Putz mit rotem bis ockerfarbenen Anstrich und mit roten Dachpfannen gedecktes Satteldach (keine Flachdach-Fertigaragen)

Freiflächengestaltung: Möglichst keine Zufahrten oder Hofflächen mit Betonsteinpflaster. Bei den Zufahrten allenfalls eine Pflasterung der Fahrspuren. Als Bewuchs keine Nadelhölzer sondern heimische Laubholzarten und Gartengestaltung im Sinne von Bauerngärten.

Grundstückseinfriedigungen: Halbhohe Lattenzäune mit vertikalen Latten (keine Jägerzäune usw.).

Neben dem alten Speicher, der innerhalb des Bebauungsplangebietes neu aufgebaut werden soll, handelt es sich noch um max. 5 weitere Häuser, die innerhalb des Bebauungsplangebietes zusätzlich entstehen können.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes gibt es eine Reihe von Bäumen, die wesentlich mit zur angenehmen Erscheinung des Ortsbildes beitragen. Auch wenn deren Bestand gegenwärtig nicht gefährdet zu sein scheint, gibt die Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch Anlaß zu prüfen, ob eine Unterschutzstellung der Bäume sinnvoll ist.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG ist es u.a. möglich, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen im Bebauungsplan festzusetzen. Eine solche Maßnahme hat zur Folge, daß die Beseitigung oder auch nur die Beeinträchtigung der Lebensbedingungen (z.B. durch zu starkes Ausästen) der von dieser Festsetzung betroffenen Bäume als Ordnungswidrigkeit nach § 156 Bundesbaugesetz -BBauG- verfolgt werden kann und ggfl. zu einer Geldbuße bis zu 20.000 DM führt.

Wie bei allen anderen Festsetzungen eines Bebauungsplanes muß natürlich auch für die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen ein städtebauliches Erfordernis bestehen. Dies ist hier der Fall, da es sich um Bäume von ortsbildprägender Bedeutung handelt, die durch etwaige Neuanpflanzungen nicht gleichwertig ersetzt werden könnten. Gerade in Dörfern wie Otze, hat ein entsprechender Baumbestand eine überragende Wirkung für das städtebauliche Erscheinungsbild.

Die infrage kommenden Bäume wurden daher eingemessen und lagemäßig exakt in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es handelt sich dabei um 5 Kastanien, 4 Linden, 6 Eichen, 4 Eschen und 1 Walnußbaum entsprechend der nachstehenden Aufstellung.

Verzeichnis der zu erhaltenden Bäume:

| Lfd. Nr. | Baumart    | Umfang (zum Zeitpunkt der Plan-aufstellung) | Standort        | Flurstück |
|----------|------------|---------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 1        | Kastanie   | 1,70 m                                      | Kapellenweg     | 344/1     |
| 2        | Kastanie   | 1,52 m                                      | Kapellenweg     | 344/1     |
| 3        | Kastanie   | 1,95 m                                      | Kapellenweg     | 344/1     |
| 4        | Linde      | 1,52 m                                      | Kapellenweg     | 344/1     |
| 5        | Kastanie   | 2,22 m                                      | Kapellenweg     | 344/1     |
| 6        | Linde      | 2,05 m                                      | Kapellenweg     | 344/1     |
| 7        | Kastanie   | 1,73 m                                      | Kapellenweg     | 550/55    |
| 8        | Linde      | 2,20 m                                      | Kapellenweg     | 550/55    |
| 9        | Linde      | 1,30 m                                      | Freiengericht 3 | 54/1      |
| 10       | Walnußbaum | 2,78 m                                      | Freiengericht 3 | 54/1      |
| 11       | Esche      | 2,00 m                                      | Freiengericht 3 | 54/1      |
| 12       | Esche      | 1,68 m                                      | Freiengericht 3 | 54/1      |
| 13       | Esche      | 1,42 m                                      | Freiengericht 3 | 54/1      |
| 14       | Eiche      | 3,48 m                                      | Freiengericht 5 | 48/10     |
| 15       | Eiche      | 3,05 m                                      | Am Speicher 1   | 48/14     |
| 16       | Eiche      | 2,21 m                                      | Am Speicher 1   | 48/14     |
| 17       | Eiche      | 1,25 m                                      | Am Speicher 1   | 48/14     |
| 18       | Eiche      | 1,62 m                                      | Am Speicher 1   | 48/14     |
| 19       | Eiche      | 1,40 m                                      | Am Speicher 3   | 48/15     |
| 20       | Esche      | 2,52 m                                      | Am Speicher 5   | 48/17     |

(alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Flur 7 der Gemarkung Otze).

Bei den Bäumen handelt es sich zunächst um die aus 8 Bäumen bestehende Baumreihe längs des Kapellenwegs im Bereich der Gemeinbedarfsflächen.

Drei weitere Bäume befinden sich auf der Fläche, die für die neu herzustellende Fußwegverbindung durch das Plangebiet vorgesehen ist.

11 der 20 Bäume befinden sich somit später im öffentlichen Bereich, während 9 Bäume auf privaten Flächen stehen. Die Möglichkeit, die Grundstücke im Sinne des Bebauungsplanes zu nutzen, wird durch die Pflicht, die festgesetzten Bäume zu erhalten, nicht im nennenswerten Maß eingeschränkt, da sich alle Bäume ohnehin auf den nicht überbaubaren Flächen befinden.

Da es sich bei Bäumen um Gewächse handelt, die durch Wachstum und Alter ständigen Änderungen unterliegen und es natürlich auch eine biologisch bedingte Grenze gibt, über die hinaus ein Baum auch durch besondere Pflegemaßnahmen nicht mehr erhalten werden kann, muß in der Festsetzung

zur Erhaltung der Bäume natürlich auch geregelt werden, inwiefern ein Zurückschneiden oder in Ausnahmefällen eine Beseitigung eines der festgesetzten Bäume zulässig ist, damit im Bedarfsfall deswegen nicht jedesmal der Bebauungsplan geändert werden muß.

Insofern wurde die nachstehende Formulierung als zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen:

' Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde (Stadt Burgdorf) gemäß § 31 Abs. 1 BBauG zulassen wenn

- a) der Baum biologisch abgängig ist,
- b) um notwendige Grundstückszu- und Abfahrten zu ermöglichen
- und
- c) um die Verkehrssicherheit zu verbessern.

In den Fällen von a) bis c) sind an geeigneten Stellen angemessene Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Unabhängig von den im Einzelfall genehmigungsfähigen Ausnahmen, sind alle Maßnahmen einer gebräuchlichen gärtnerischen Pflege zulässig. Art und Umfang dieser Maßnahmen sind vor deren Durchführung jedoch mit der Stadt Burgdorf abzustimmen. '

Durch die textliche Festsetzung ist eine sachgerechte Handhabung des Baumschutzes möglich.

#### 4. Städtebauliche Werte

|                                                                                                                     |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Bruttobauland                                                                                                       | $32.551 \text{ m}^2 = 3,26 \text{ ha} = 100 \%$      |
| Verkehrsfläche                                                                                                      | ca. $1.013 \text{ m}^2 = 0,10 \text{ ha} = 3,1 \%$   |
| Öffentliche Grünfläche/<br>Dorfgrüne                                                                                | ca. $1.478 \text{ m}^2 = 0,15 \text{ ha} = 4,5 \%$   |
| Fläche für den Gemeinbedarf "Kirche"                                                                                | ca. $335 \text{ m}^2 = 0,03 \text{ ha} = 1,0 \%$     |
| Fläche für den Gemeinbedarf "öffentliche Verwaltungen" und "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" | ca. $1.702 \text{ m}^2 = 0,17 \text{ ha} = 5,2 \%$   |
| Nettobauland                                                                                                        | ca. $28.023 \text{ m}^2 = 2,80 \text{ ha} = 86,1 \%$ |
|                                                                                                                     |                                                      |
| Allgemeines Wohngebiet                                                                                              | ca. $21.680 \text{ m}^2$                             |
| Dorfgebiet                                                                                                          | ca. $6.343 \text{ m}^2$                              |

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich am Kapellenweg als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Symbolen "Kirche", "Verwaltungsgebäude" und "Feuerwehr" dargestellt. Die im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Fläche ist in der dort dargestellten Größe im Bebauungsplan festgesetzt worden. Durch die Fertigstellung des neuen Feuerwehrhauses im Jahre 1984 entfällt allerdings der Bedarf an der Zweckbestimmung "Feuerwehr". Hierfür wurde mit Bezug auf den dort vorhandenen Jugendraum zusätzlich das Symbol "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" aufgenommen.

Auch das im Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Detailplanung ergab allerdings, daß eine etwas größere Ausdehnung und eine etwas geringere bauliche Ausnutzung erforderlich ist. Anstelle der im Flächennutzungsplan enthaltenen durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,6 ist im Bebauungsplan eine von 0,4 festgesetzt worden.

Aus der im Flächennutzungsplan für den restlichen Planbereich dargestellten Wohnbauflächen wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 entwickelt.

Zusätzlich zu den bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen ist im Bebauungsplan lediglich die Grünfläche im Anschluß an die Kapelle festgesetzt worden. Angesichts der relativ geringen Größe von unter 1500 qm handelt es sich hierbei um eine Fläche in einer Größenordnung, die bei vorhandenem Bedarf ohne vorherige Darstellung im Flächennutzungsplan im Rahmen der Konkretisierung der dort enthaltenen Entwicklungsziele festgesetzt werden kann.

\* vgl. Ergänzung auf der letzten Seite

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit insgesamt ordnungsgemäß aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 6. Kinderspielplatz

Beim überwiegenden Teil des westlich der Eisenbahnlinie gelegenen Siedlungsschwerpunkts von Otze handelt es sich um ein Dorfgebiet. In Dorfgebieten müssen entsprechend dem Nieders. Kinderspielplatzgesetz keine Spielplätze angelegt werden, da dort im Gegensatz zu städtischen Siedlungen den Kindern erfahrungsgemäß erheblich mehr Freiflächen zur Verfügung stehen. Dies trifft so auch für Otze zu.

Anders stellt sich die Situation rechtlich gesehen für Allgemeine Wohngebiete dar. Dort sind Spielplätze nach Maßgabe des § 3 des Nieders. Spielplatzgesetzes vorzusehen. Als Netto-Mindestgröße sind 2 % der zulässigen Geschosßflächen im Spielplatzeinzugsbereich einzuhalten. Das ergibt im vorliegenden Fall ca. 130 qm, so daß die als zusätzliche Bedingung im Gesetz genannte Mindestgröße von 300 qm infrage käme.

Andererseits gilt für das Wohngebiet natürlich beinahe das gleiche wie für das Dorfgebiet, so daß sich das Erfordernis für einen Kinderspielplatz hier im Gegensatz zu einer städtischen Siedlung nur in weit geringerem Maß ergibt.

Angesichts dieser Tatsache erscheint es sachgerecht, von der Möglichkeit des § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes Gebrauch zu machen, wonach auf einen Spielplatz verzichtet werden kann, wenn den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird. Im Hinblick auf die innerhalb des Dorfes vorhandenen Freiflächen und insbesondere auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehene ca. 1500 qm große Dorfwiese, ist diese Voraussetzung erfüllt.

## 7. Öffentliche Grünfläche - Dorfwiese

Der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfwiese" festgesetzten Fläche kommt aus verschiedenen Gründen Bedeutung zu. Einerseits soll die für das Ortsbild wichtige Blickverbindung vom Kapellenweg zu der dort vorhandenen Kapelle und dem alten Ortsrand soweit wie möglich erhalten bleiben (s. auch Dorfentwicklungsgutachten von Prof. Landzettel). Andererseits spielt die Freifläche natürlich auch als solche eine nicht unbedeutende Rolle in der städtebaulichen Konzeption, die eine größtmögliche Wahrung des Ortscharakters zum Ziel hat.

Kennzeichnend für eine ländliche Siedlung im herkömmlichen Sinne war eben auch immer ein gewisses Maß an nur extensiv genutzten innerörtlichen Freiflächen. Nachdem sich nun auch am alten Otzer Ortskern eine Wohnbebauung ergeben wird, ist es daher wichtig, wenigstens einen Teilbereich in seiner jetzigen Erscheinungsform zu erhalten. Wie die gewählte Begriffbestimmung "Dorfwiese" erkennen läßt, soll es sich dabei keineswegs um eine städtische Parkanlage handeln, sondern um eine extensiv gepflegte Wiese, die vielleicht 2 mal im Jahr gemäht werden soll und auf der sich damit auch eine gewisse Pflanzenvielfalt entwickeln kann.

Wie schon im Kapitel über Spielplätze ausgeführt wurde, soll die Fläche außerdem Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen, ohne daß allerdings eine Ausstattung mit Spielgeräten oder eine Ausweitung der Nutzung in Richtung Bolzplatz o.ä. beabsichtigt ist.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen "Beekgarten", "Maschdamm", "Freiengericht" und "Kapellenweg". Zusätzlich ist es erforderlich, vom Freiengericht aus noch eine Stichstraße zur Erschließung des innenliegenden Planbereichs anzulegen. Für die Stichstraße ist die Straßenbezeichnung "Am Speicher" vorgesehen.

Da diese Stichstraße im wesentlichen nur für drei Grundstücke die Haupterschließung bildet, wurde ein Querschnitt von 5,50 m als ausreichend erachtet.

Nachdem die im Dorfentwicklungsgutachten empfohlene Freihaltung der Fläche zwischen dem alten Ortsrand und dem Beekgarten nicht erreichbar ist und damit eine äußerst interessante Blickverbindung zur Ortsmitte verloren geht, soll ersatzweise eine Fußwegverbindung vom Platz "Am Lindenbrink" durch das Plangebiet bis zur Straße am "Beekgarten"

angelegt werden. Auf diese Weise kann durch die fußläufige Erreichbarkeit vielleicht ein Teil der bisherigen Erlebnisqualität erhalten bleiben.

Der Ausbau der Fußwegverbindung soll dem dörflichen Charakter entsprechend nicht mit einer Pflasterung erfolgen, da gerade auch Fußwege mit einem provisorischen Charakter einen besonderen Reiz haben können. Insofern wird der Weg lediglich eine wassergebundene Decke erhalten.

#### 9. Versorgungs- und Abwasseranlagen

Die Eltversorgung erfolgt durch die Hastra, Betriebsstelle Engensen und die Versorgung mit Trinkwasser durch den Wasserverband Nord-Hannover.

Im Übrigen grenzt das Plangebiet an vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle. Aus technischen Gründen kann in der Stichstraße allerdings nur ein Schmutzwasserkanal angelegt werden; das dort auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser soll insofern auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies gilt aus Gründen des Wasserhaushalts (Grundwasserneubildungsrate) auch für den Bereich an der Straße "Beekgarten", obwohl dort auch die Einleitung des Regenwassers in den dort verlaufenden Vorfluter möglich ist.

Nach Mitteilung des Landkreises Hannover stellt die beabsichtigte Versickerung von Regenwasser die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 6 des Niedersächsischen Wassergesetzes -NWG- dar, für die eine wasserbehördliche Erlaubnis nach § 3 NWG erforderlich ist. Vor Beginn der Gewässerbenutzung muß daher vom Grundstückseigentümer über den Landkreis Hannover bei der Bezirksregierung Hannover ein Erlaubnisantrag gestellt werden.

Die wasserbehördliche Erlaubnis ist insofern eine wesentliche Voraussetzung dafür, daß eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

#### 10. Belange von Natur und Landschaft

Als innerörtliche Fläche haben im Plangebiet im vorliegenden Fall Belange von Natur und Landschaft keine besondere Bedeutung.

#### 11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden gegenwärtig nicht für erforderlich gehalten. Auch der Erwerb der Flächen für die Anlegung der Fußwegverbindung wird erst dann erforderlich, wenn eine weitere Bebauung an der Nordseite der Straße Beekgarten erfolgt.

Sollte im Zusammenhang mit dem Erwerb der Verkehrsflächen der Bedarf an bodenordnenden Maßnahmen entstehen, werden die dafür im Bundesbaugesetz vorgesehenen Mittel angewendet.

#### 12. Infrastrukturmaßnahmen

Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden nicht erforderlich.

### 13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten

#### a) Erschließung:

|                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Grunderwerb für die Stichstraße<br>518 qm x 15,-- DM/qm | 7.770,-- DM        |
| Befestigung der Stichstraße<br>518 qm x 100,-- DM/qm    | 51.800,-- DM       |
| Straßenbeleuchtung<br>ca. 3 x 1.200,-- DM               | <u>3.600,-- DM</u> |
|                                                         | 63.170,-- DM       |

#### b) Fußwegverbindung

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Grunderwerb für die Fußwegverbindung<br>495 qm x 15,-- DM/qm | 7.425,-- DM         |
| Befestigung der Fußwegverbindung<br>495 qm x 75,-- DM/qm     | <u>37.125,-- DM</u> |
|                                                              | 44.550,-- DM        |

#### c) Kanalisation:

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Schmutzwasserkanal einschl.<br>der Reinigungsschächte<br>76 lfdm x 265,-- DM/lfdm | 20.140,-- DM |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|

### 14. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden zum Ausbau der Maßnahmen bei Bedarf in dem jeweiligen Haushaltsplan bereitgestellt. Die Erschließungskosten werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt 10 %, also ca. 6.500,-- DM.

Bei der Fußwegverbindung handelt es sich nicht um eine Erschließungsanlage i.S. des BBauG, weil sie keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke leistet. Dies führt dazu, daß die Stadt die Kosten selbst zu tragen hat, da eine Beitragspflicht für die Anlieger nicht besteht. Die von der Stadt zu übernehmenden Kosten setzen sich demnach aus ihren zehnpromzentigen Anteil an den Erschließungskosten und den Kosten der Fußwegverbindung zusammen und betragen somit insgesamt ca. 51.000,-- DM.

Die Fußwegverbindung ist allerdings eine Maßnahme, die nach den Dorf-erneuerungsrichtlinien zuschußfähig ist. Insofern kann mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit mit einem Zuschuß von etwa 30 % bis maximal 60 % gerechnet werden.

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

### 15. Verfahren

### 15.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Seitens der Bürger wurden keine vom Bebauungsplankonzept abweichende Planungswünsche vorgetragen.

### 15.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Hannover teilte mit, daß es sich bei der vorgesehenen Versickerung von Regenwasser um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 6 des Niedersächsischen Wassergesetzes -NWG- handelt, für die eine wasserbehördliche Erlaubnis (§ 3 NWG) erforderlich sei. Vor Beginn der Gewässerbenutzung müßte daher vom Grundstückseigentümer über den Landkreis Hannover bei der Bezirksregierung Hannover ein Erlaubnis-antrag gestellt werden.

Der Hinweis des Landkreises ist durch eine entsprechende Ergänzung des Kapitels 9 noch einmal deutlich hervorgehoben worden.

Vom Wasserwirtschaftsamt Hildesheim wurde vorgetragen, daß gegen den Bebauungsplanentwurf aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken beständen, da das Gebiet an die zentrale Wasserversorgung und die Kanalisation angeschlossen wird. Das anfallende Regenwasser sei soweit wie möglich auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und dort in Sickermulden oder auf Rasenflächen zur Versickerung zu bringen. Dadurch werde vermieden, daß Regenwasserkanalisation und Vorfluter übermäßig durch Abflußspitzen belastet würden.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes unterstrich noch einmal, daß die vorgesehene Versickerung des Regenwassers anzustreben ist.

Das Staatliche Forstamt Fuhrberg begrüßte ausdrücklich den vorgesehenen Schutz der vorhandenen Bäume und hält die diesbezügliche textliche Festsetzung für sachgerecht.

Vom Amt für Agrarstruktur wurde mitgeteilt, daß im Bereich Otze das Flurbereinigungsverfahren Otze-Ramlingen durchgeführt wird und auch größere Bereiche der alten Ortslage mit in das Verfahren einbezogen wurden, um die Belange der Dorferneuerung im Flurbereinigungsverfahren berücksichtigen zu können. Aus agrarstruktureller Sicht beständen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Die teilweise Festsetzung als Dorfgebiet wurde begrüßt. Nach dortiger Einschätzung werde es zu keinen Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung kommen, weil im Planbereich kein wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb mehr ansässig sei. Im speziellen Fall dieses Bebauungsplanes könne die vorgeschlagene Unterschutzstellung der Bäume akzeptiert werden. Es wurde jedoch für unbedingt erforderlich gehalten, die textliche Festsetzung dahingehend zu ergänzen, daß die Ausnahmegenehmigungen oder Bescheide kosten- und gebührenfrei ergehen.

Hinsichtlich der Dorfwiese wurde die Übereinstimmung dieser Festsetzung mit den Aussagen des Dorfentwicklungsgutachtens bestätigt. Zu den Erschließungsmaßnahmen und der Fußwegverbindung wurde der

Hinweis gegeben, daß es sich um Maßnahmen handelt, die im Rahmen der Dorferneuerung zuschufähig sind. Darüber hinaus wurde zu den Kapiteln 10 und 11 der Begründung ausgeführt, daß die Belange von Natur und Landschaft mit dem Bebauungsplan stärker berücksichtigt werden als es in der Begründung herausgestellt worden sei und nach § 46 Bundesbaugesetz auch die Flurbereinigungsbehörde befugt sei, Umlegungen durchzuführen.

Abschließend wurde das Fehlen einer Gestaltungssatzung bedauert. Das Fertighaus der Herstellerfirma "X" am Freiengericht mache besonders deutlich, wie notwendig zumindest Festsetzungen für Farbe und Material der Fassaden und Dächer sind. Ohne Gestaltungssatzung sei Baumschutz nur die halbe Sache.

Die Berücksichtigung der Anregung des Amtes für Agrarstruktur, die textliche Festsetzung um Aussagen zu einer Gebührenfreiheit zu ergänzen, war aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen. Der zulässige Inhalt eines Bebauungsplanes bestimmt sich abschließend aus den §§ 9 Abs. 1 - 6, 9a und 39 h Bundesbaugesetz. Hinsichtlich etwaiger Gebühren können somit nur die entsprechenden gebührenrechtlichen Regelungen Anwendung finden (Baugebührenordnung). Zur Klarstellung muß jedoch erwähnt werden, daß eine Gebühr - wenn überhaupt - nur im Falle der Erteilung einer Ausnahme oder unter Umständen auch bei einer Befreiung gemäß § 31 BBauG anfallen kann, nicht jedoch für erforderliche Absprachen über zulässige Pflegemaßnahmen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war zunächst auch die Möglichkeit einer Gestaltungssatzung diskutiert worden, da es sich in der Tat um einen im Hinblick auf Gestaltungsfragen sensiblen Bereich handelt.

Grundsätzliche Aussagen hierüber sind auch bereits in dem Dorfentwicklungsgutachten von Prof. Landzettel enthalten. Darauf aufbauend ist eine entsprechende Beratung der Bauwilligen beabsichtigt, damit die gestalterischen Erfordernisse nach Möglichkeit umgesetzt werden. Dem Verzicht auf die zwingende Vorgabe einzelner Details oder auch nur von Grundanforderungen wie Material und Farbe, liegt insofern die Einschätzung zugrunde, daß eine als lästige Einschränkung der Gestaltungsfreiheit empfundene feste Vorgabe selten zu einem aus Überzeugung getragenen Ergebnis führt. Gerade auf letzteres kommt es jedoch an, wenn es langfristig zu einem zufriedenstellenden Ergebnis kommen soll. Mit der Gestaltung der Wohnhäuser, Garagen und Einfriedigungen allein wäre selbst unter ausschließlich gestalterischen Gesichtspunkten erst eine Grundvoraussetzung erreicht, da es natürlich auch auf die Gestaltung der Freiflächen und den Bewuchs ankommt. Insofern sind im Bereich dieses Bebauungsplanes Nadelgehölze sowie Hof- und Zufahrtsbefestigungen aus Betonsteinpflaster ebenso unangemessen und störend, wie etwa Jägerzäune, Flachdach-Fertigaragen, dunkle Dacheindeckungen und hohe Haussockel, um nur einige Beispiele zu nennen.

Auch wenn es aus dem vorstehend genannten Grund keine Gestaltungssatzung geben wird, ist Kapitel 3 als Folge dieser Anregung noch um Aussagen über Gestaltung ergänzt worden.

Die Ev.-luth. Landeskirche Hannover, vertreten durch das Landeskirchenamt, erhob gegen die Festsetzung der kircheneigenen Grundstücksfläche südlich der Kapelle als "öffentliche Grünfläche - Dorfwiase" Bedenken. Der Kirchengemeinde werde dadurch die

Möglichkeit einer späteren Bebauung dieser Fläche mit kirchlichen Gebäuden genommen. Im Flächennutzungsplan sei diese Fläche bislang als Gemeinbedarfsfläche - Kirche dargestellt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sei, müßte dieses Grundstück auch im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche - Kirche festgesetzt werden. Durch die Festsetzung als Grünfläche werde die planerische Grundkonzeption geändert, so daß es sich nicht mehr um eine nur geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan handeln würde, die durch § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz gedeckt sei.

Das Interesse der Stadt Burgdorf, eine öffentliche Grünfläche im Dorf zu erhalten, sei zwar verständlich und das Grundstück werde sicherlich auch nicht in absehbarer Zeit bebaut, aber die Möglichkeit dort Gebäude zu errichten, die kirchlichen Zwecken dienen, müsse offengehalten werden. Es wurde daher die Bitte ausgesprochen, die kircheneigene Grundstücksfläche als "Gemeinbedarfsfläche - Kirche" festzusetzen.

Die vom Landeskirchenamt gewünschte Festsetzung der als Dorfwiese vorgesehenen Fläche als Gemeinbedarfsfläche - Kirche konnte nicht erfolgen, da dies den Verzicht auf das wesentlichste Ziel des Bebauungsplanes bedeutet hätte. Diese Lösung mag zwar für die Kirche auf den ersten Blick eine gewisse Härte darstellen, doch muß hierbei bedacht werden, daß die Fläche auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur unter Einschränkungen bzw. vielleicht sogar gar nicht, bebaut werden könnte. Bei der Kapelle handelt es sich nämlich um ein Baudenkmal gemäß § 3 (2) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Der Charakter der kleinen Dorfkapelle wird entscheidend durch die südlich vorgelagerte Freifläche geprägt. Eine Bebauung dieser Fläche würde mit der Bestimmung des § 8 NDSchG kollidieren, der bestimmt, daß in der Umgebung von Baudenkmalen keine Anlagen errichtet werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Durch den Vertrag des Landes Niedersachsen vom 19. März 1955 mit den evangelischen Landeskirchen in Niedersachsen, der gemäß § 36 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ausdrücklich unberührt bleibt, haben die Kirchen in Denkmalfragen zwar einen größeren Handlungsspielraum und mehr Eigenverantwortung als private Denkmalbesitzer, aber auch für sie gilt vom Grundsatz die genannte Verpflichtung, die im Übrigen sogar ein eigenes Anliegen für die Kirche darstellen sollte. Für den Einzelfall stark konkretisiert, wurde die grundsätzliche Verpflichtung des § 8 NDSchG durch das Dorfentwicklungsgutachten von Prof. Landzettel, in dem die Freihaltung der Fläche ebenfalls als vordringliche Aufgabe herausgestellt wird. Auch im Falle einer Festsetzung dieser Fläche als Gemeinbedarfsfläche - Kirche, wäre infolgedessen keine Bebauung möglich geworden, da dies das zusätzliche Vorhandensein von überbaubaren Flächen voraussetzen würde, die aufgrund der Bedeutung der Freifläche nicht festgesetzt werden könnten. Gegen die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf - Kirche (ohne Bebauungsmöglichkeit) spräche, daß dann die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche nicht ohne weiteres gesichert wäre, so daß auch diese Lösung nicht als Alternative in Betracht kommen konnte.

Hinzu kam, daß es der Kirche zunächst wohl allem Anschein nach vorrangig um die Besitzstandswahrung ging und noch keineswegs zeitlich konkretisierbare Bauabsichten bestehen. Angesichts eines nur vagen Bauflächenbedarfs seitens der Kirche, erschien es daher sachgerecht, bei der vorgesehenen Festsetzung als Grünfläche zu bleiben. Die Festsetzung als Grünfläche stellt im übrigen keineswegs eine Änderung der planerischen Grundkonzeption dar, wie von der Kirche zur Abwehr der vorgesehenen Festsetzung vorgetragen wurde. Außerdem kann dieser Punkt ohnehin kein Argument für die eine oder andere Planentscheidung sein, da schließlich auch Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei entsprechendem Bedarf durchaus üblich sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um ein Beispiel, wo eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Durch den wesentlich kleineren Maßstab des Flächennutzungsplanes läßt sich dort schon rein darstellungstechnisch gar keine deutlichere Lösung erreichen, da die Fläche der Symbole bereits größer ist als die für den Gemeinbedarf vorgesehene Fläche. Unabhängig davon kann es natürlich auch gar nicht sinnvoll sein, Detailentscheidungen dieser Art bereits im Flächennutzungsplan zu treffen. Der Flächennutzungsplan hat sich auf die Grundkonzeption zu beschränken und die nach der planerischen Grundkonzeption für diesen Bereich vorgesehenen Nutzungen sind dort auch vorhanden, so daß durchaus Übereinstimmung zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan, den Festsetzungen im Bebauungsplan und in der örtlichen Nutzung besteht. Bereits die Urfassung der Begründung wies zudem in Kapitel 5 darauf hin, daß die Festsetzung der Grünfläche angesichts ihrer relativ geringen Größe keine vorherige Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf.

### 15.3 Öffentliche Auslegung

Seitens der Bürger wurden während der öffentlichen Auslegung keinerlei Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Vom Staatlichen Forstamt Fuhrberg wurde der Vorschlag unterbreitet, die Ausnahmemöglichkeit Nr. b der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Erhaltungspflicht für bestimmte vorhandene Bäume) zu streichen, da nach dortigem Erachten stets eine Möglichkeit bestehe, Grundstückseinfahrten so zu legen, daß die Bäume erhalten bleiben könnten.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

In der vom Forstamt genannten textlichen Festsetzung (vgl. Kapitel 3/Seite 6) sind drei Fallgestaltungen genannt, bei denen die Möglichkeit zur Gewährung einer Ausnahme eröffnet wird. Die Gewährung einer Ausnahme wird jedoch nur in unvermeidbaren Fällen erfolgen, so daß ein klarer Unterschied zwischen dieser reinen Ausnahmemöglichkeit und einer generellen Ausnahme besteht. Ausgehend von dieser Tatsache erfolgte keine Berücksichtigung der Anregung.

Nähere Erläuterung: Ausführungen zum Thema Baumschutz waren bereits im Kapitel 3 auf den Seiten 4 bis 6 enthalten. U.a. werden dort auch die Gründe für die Aufnahmen von Ausnahmemöglichkeiten von der Erhaltungspflicht genannt und erläutert. Der Unterschied zwischen einer Ausnahme und einer Ausnahmemöglichkeit, wurde dort allerdings - im Sinne einer möglichst allgemeinverständlichen Ausdrucksweise - nicht auf juristische Weise sondern sprachlich zum Ausdruck gebracht, indem von "Ausnahmefällen" und "kann" die Rede ist. Zur weiteren Verdeutlichung kann

darüber hinaus noch erwähnt werden, daß Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz später von der Baugenehmigungsbehörde (im Einvernehmen mit der Gemeinde) nur zugelassen werden können, wenn diese nach Art und Umfang bereits im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Anderenfalls entfällt diese Möglichkeit. Bei der hier getroffenen Regelung liegt die Gewährung einer Ausnahme im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die insofern - unter Würdigung des Baumschutzes als hochrangiges Planungsziel - nur gewährt wird, wenn eine andere Lösung aus wichtigen Gründen ausscheidet. Die Zahl der Fälle, wo es aufgrund der getroffenen Regelung gegenüber der vom Forstamt angeregten zu einem anderen Ergebnis kommen kann, ist daher sehr klein. Wahrscheinlich werden sie auch nie eine Bedeutung erlangen. Es handelt sich also keinesweg um eine vorweggenommene Einzelfallentscheidung.

Die planerische Motivation zu dieser Regelung lag auch nicht in einer Lockerung des Baumschutzes, sondern in der Schaffung einer umsichtigen Lösung, mit der man bei der späteren Anwendung des Bebauungsplanes auch nicht vorhersehbaren Fällen gerecht werden kann, ohne daß deswegen ein aufwendiges Änderungsverfahren durchgeführt werden muß. Aus diesem Grund wurde die getroffene Festsetzung als sachgerechter erachtet und daher beibehalten.

Die Ev.- luth. Landeskirche Hannovers, vertreten durch das Landeskirchenamt, teilte mit, daß ihrerseits die bereits im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken (vgl. Kap. 15.2) in vollem Umfang fortbestehen und die erfolgte Zurückweisung der kirchlichen Bedenken und Planungswünsche auf den Seiten 12 bis 14 der Begründung nicht berechtigt sei. Die Fläche, gegen deren Festsetzung als Dorfwiese es sich wende, habe einen Abstand zwischen 2 m und bis zu 44 m von der Kapelle. Unter Beachtung von Denkmalgesichtspunkten sei eine Bebauung wegen des Abstandes von bis zu 44 m von der Kapelle möglich. Im übrigen sei das Grundstück 1972 von der politischen Gemeinde als Bauland gekauft worden.

#### Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die vom Landeskirchenamt vorgetragene Stellungnahme griff pauschal die bisherigen Bedenken erneut auf, ohne detailliert auf die in der Begründung enthaltene Argumentation einzugehen. Insofern erfolgte zunächst eine erneute Überprüfung des seinerzeit vorgenommenen Abwägungsvorgangs. Dabei konnten einige bisher nur als naheliegend angenommene Umstände nunmehr als Tatbestand zugrunde gelegt werden, da ihnen anderenfalls vom Landeskirchenamt - in Kenntnis der für die Abwägung maßgeblichen Punkte - gezielt widersprochen worden wäre. So konnte z.B. davon ausgegangen werden, daß tatsächlich mittelfristig keine konkretisierbaren Bauabsichten bestehen und es vorrangig um die Klärung der Frage ging, ob und unter welchen Bedingungen das Grundstück überhaupt für kirchliche Zwecke bebaubar sein könnte. Da die Forderung nach einer Bebaubarkeit sicherlich außer aufgrund einer langfristigen Bedarfsplanung auch von der Eigentümerposition mit motiviert war - wenn nicht sogar Überwiegend von letzterer -, war auch auf diesen Gesichtspunkt kurz einzugehen, zumal gerade auch der Hinweis auf den Erwerb als "Bauland" diese Vermutung bestätigte (tatsächlich steht in dem fraglichen Vertrag allerdings nichts von Bauland). Zu der finanziellen Seite konnte jedoch festgestellt werden, daß der Kirche durch die Planung mit Sicherheit kein Vermögensnachteil entsteht, da die wertmäßige Entschädigung im Bundesbaugesetz so geregelt ist, daß für Eigentümer kein unzumutbarer Nachteil entsteht. Auch eine Entschädigung in Land könnte so z.B. ausgehandelt werden. Die die wertmäßigen Auswirkungen betreffenden Ausführungen sind allerdings im Rahmen der Planung und

damit der hier erforderlichen Abwägung nicht relevant. Hier war vorrangiger die Frage der Bebaubarkeit zu klären und im Zusammenhang damit ggfl. auch noch die Frage, ob das unmittelbare Aneinandergrenzen des Kapellengrundstücks mit dem von der Kirche nicht näher konkretisierten Bauvorhaben (das dort evt. einmal angrenzend entstehen soll) aufgrund irgendwelcher Funktionsabläufe unverzichtbar ist und damit die Überlassung von einem geeigneten Ersatzgrundstück für die Kirche keine zumutbare Ersatzlösung darstellen würde. Hinsichtlich des zur Entscheidung stehenden Grundstücks war auch zu berücksichtigen, daß es die Form eines unregelmäßigen Vierecks hat und z.B. die Südgrenze zum Kapellenweg einen spitzen Winkel von nur wenig mehr als  $60^\circ$  bildet, so daß allein aus diesem Umstand die Bebauung des Grundstücks erschwert wäre. Insofern waren die vom Landeskirchenamt genannten Maße nicht geeignet, die tatsächliche Grundstückssituation sachgerecht aufzuzeigen. Würde man sodann die notwendigen Mindestgrenzabstände der Nieders. Bauordnung ansetzen und ginge davon aus, daß mindestens der gleiche Abstand vom Kapellenweg eingehalten würde, wie es bei der Verwaltungsstelle Otze (nördlich an das Kapellengrundstück angrenzend) und dem nächsten Baugrundstück südlich der Kapelle (Ecke Kapellenweg/Beekgarten) der Fall ist, verbliebe für einen Baukörper mit rechteckiger Grundfläche nur eine Aufstandsfläche mit max. 25 m Seitenlänge zum Kapellenweg und vielleicht 15 m Tiefe (wohlgemerkt bei einer Bebauung, die nur die Mindestgrenzabstände einhält). Würde man den Grenzabstand zum Kapellengrundstück auch nur auf 15 m erhöhen, würde die überbaubare Fläche sich derart verkleinern, daß eine sinnvolle bauliche Nutzung äußerst eingeschränkt wäre. Hinzu käme, daß selbst diese Lösung angesichts der notwendigen Zielsetzung, einen angemessenen Freiraum vor der Kapelle zu erhalten, als nicht sachgerecht empfunden werden müßte. Die Stellungnahme des Landeskirchenamtes ließ indes nicht erkennen, ob dieser Umstand dortigerseits überhaupt ähnlich eingehend durchdacht worden war. Auch wurde dortigerseits nichts vorgebracht, was ein Erfordernis zu einem direkten räumlichen Aneinandergrenzen des Kapellengrundstücks an ein evt. irgendwann einmal entstehendes, kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude, belegt. Da auch eigene Überlegungen keinen diesbezüglichen Anhalt erbrachten, konnte davon ausgegangen werden, daß den kirchlichen Belangen auch bei einer Festsetzung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche - Dorfwiese auf andere Weise (z.B. Beschaffung eines Ersatzgrundstücks) Rechnung getragen werden kann. Insofern konnte auch die erneute Überprüfung der Bedenken des Landeskirchenamtes nicht zu einer Änderung des planerischen Konzepts führen.

Burgdorf, den 11.11.1986

\* vgl. Ergänzung auf der letzten Seite

gez. Bindseil

Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung i.d.F. vom 10.02.1986 lag zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 10.02.1986 gemäß § 2 a Absatz 6 Bundesbaugesetz in der Zeit vom 30.06.1986 bis zum 08.08.1986 öffentlich aus.

Burgdorf, den 11.11.1986

gez. Bindseil

                      
Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.02.1987 als Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Bundesbaugesetz beschlossen.

Burgdorf, den 12.02.1987

gez. Ziemba

                      
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Bindseil

                      
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan "Freiengericht", Nr. 5-4 wurde mit Verfügung vom 09.06.1987, Az.: 606172-2/6-(5-4) vom Landkreis Hannover genehmigt.

Die Genehmigung erfolgte mit der Auflage, die Begründung um zwei bestimmte Textpassagen zu ergänzen. Durch den Beschluß des Rates der Stadt Burgdorf über den sich so ergebenden Inhalt der Begründung wurde die Auflage erfüllt.

Die Begründung wurde daraufhin:

1. um die nachstehenden Ausführungen ergänzt und
2. auf den Seiten 7 und 16 um darauf bezogene Hinweise ergänzt, um einen deutlichen Bezug herzustellen.

Burgdorf, den 16.10.1987

gez. Ziembra

(Siegel)

gez. Bindseil

Bürgermeister

Stadtdirektor

An den im Haupttext gekennzeichneten Stellen schließen sich jeweils die nachstehenden Ergänzungen an:

1. Im Anschluß an den 4. Absatz des Kapitels 5:

"Hinzu kommt in diesem Fall, daß die öffentliche Grünfläche "Dorfwiese" von dem damit verbundenen Zweck und der für sie vorgesehenen Funktion her einer Fläche für den Gemeinbedarf sehr ähnlich ist und diese Festsetzung insofern auch von daher der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes entspricht."

2. Im Anschluß an die Ausführungen zur Stellungnahme des Landeskirchenamtes in Abschnitt 15.3 des Kapitels 15:

"Der entscheidende Punkt, der einer Berücksichtigung der Festsetzungswünsche der Kirche entgegenstand, ist das hochrangige städtebauliche Ziel der Freihaltung dieser Fläche von jeglichen baulichen Anlagen, um die Blickverbindung auf die Kapelle freizuhalten und um den durch Freiflächen gekennzeichneten Charakter dieses Bereiches wenigstens teilweise zu wahren. Die von Professor Landzettel in einem Gutachten entwickelte städtebauliche Idealkonzeption (vgl. auch Kapitel 1 dieser Begründung und das Dorfentwicklungsgutachten für Otze) macht deutlich, daß eine Bebauung dieser Fläche einen nicht wieder gutzumachenden Verlust an städtebaulicher Qualität bedeuten würde.

Während der Planungsvorschlag von Professor Landzettel zwar auch eine Bebauung entlang der Straße "Beekgarten" ausschloß, um zusätzlich einen längeren Abschnitt des alten Ortsrandes erlebbar zu erhalten, waren hinsichtlich dieses weitergehenden Zieles bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Freiengericht" wegen bereits zuvor erteilter Baugenehmigungen und des geringeren städtebaulichen Gewichts dieses weitergehenden Zieles, Abstriche nötig und zu rechtfertigen. Für das der Kapelle vorgelagerte Grundstück galt dies aus den im vorstehenden Absatz geschilderten Gründen jedoch nicht, so daß beide Fälle wegen ihrer unterschiedlichen Gewichtung nicht direkt vergleichbar sind."