



Begründung
zum Bebauungsplan "**Kleines Dorffeld**", Nr. 3-5

Inhaltsübersicht:

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
 2. Planungserfordernis
 3. Bauleitplanerische Ausgangslage (überörtliche und örtliche Planungen)
 4. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 6. Städtebauliches Konzept
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - zu erhaltende Bäume
 - Bauhöhenbeschränkungszone
 - örtliche Bauschrift über Gestaltung
 - Nahversorgung/Infrastrukturausstattung
 - verkehrliche Erschließung
 - öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - Spielplatz
 - städtebauliche Werte/Wohndichte
 - Ergebnisse von Sondierbohrungen im Plangebiet und deren Konsequenzen für die Versickerung von Oberflächenwasser
 7. Ver- und Entsorgung
 8. Emissionen und Immissionen
 9. Altlasten
 10. Umweltverträglichkeit, Belange von Natur und Landschaft und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht
 11. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
 12. Bodenordnende Maßnahmen
 13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten
 14. Finanzierung
 15. Verfahren
 16. Verfahrensvermerke
 17. Städtebauliche Ideenskizze
 18. Beispiele für standortgerechte Gehölze
- Anhang: Anlagen zu Kapitel 10

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Heeßel zwischen dem Heisterkampsweg im Osten und der Bebauung östlich des Moormühlenwegs im Westen. Das Plangebiet ist bereits an 3 Seiten von Bebauung umgeben. Die Entfernung zur Innenstadt von Burgdorf beträgt ca. 2 km.

Innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Heeßel umfaßt das Plangebiet die Flurstücke 74/14, 74/15 und 77/2.

Damit ergibt sich folgende Abgrenzung:

im Norden: Nordgrenzen der Flurstücke 77/2 bzw. weiter westlich 74/14,
im Osten: Westgrenze des Heisterkampswegs (Flurstück 235/1),
im Süden: Südgrenzen des Flurstücks 74/14 und 74/15 (Heisterkampsweg 12) und
im Westen: Ostgrenzen der Baugrundstücke östlich des Moormühlenwegs bzw. Westgrenzen der Flurstücke 74/14 bzw. weiter nördlich 77/2.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 42.295 m².

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Resthof, der im Besitz einer Erbgemeinschaft ist. Im hinteren Teil des ca. 6000 m² großen Grundstücks ist eine Obstbaumwiese vorhanden. Aufgrund des ökologischen Werts der Obstbaumwiese gingen im Falle einer Einbeziehung dieser Fläche in das Bebauungsplangebiet zum Zwecke der Bebauung mehr Bauplätze verloren (für naturschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen), als neu hinzukämen.

Die Erbgemeinschaft hatte zudem im Rahmen der Grundlagenerhebung für die mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Burgdorf-West zum Ausdruck gebracht, daß sie unabhängig vom Preis nicht verkaufen würde. Hiervon ausgenommen wurde nur eine Fläche von 700 m² Gartenland.

Im Zusammenhang mit dieser Planung bestand somit keine Veranlassung, zusätzlich zu den städtischen Flächen auch die privaten Flächen in die Planung einzubeziehen.

Eine Bürgerin, die Anspruch auf die 700 m² Gartenfläche erhebt, war im Herbst 1996 zweimal im Bauamt, um sich über den Inhalt der Planung zu informieren. Bei ihrem zweiten Besuch im November 1996 brachte sie erstmals die 700 m² Fläche und deren Erschließung zur Sprache. Aufgrund der vorstehend dargelegten Gründe konnte eine Einbeziehung der Fläche in das Bebauungsplangebiet nicht in Aussicht gestellt werden. Schon zuvor war ihr erläutert worden, daß die Stadt wegen der hohen Kosten von Planungen und aus Gründen der Gleichbehandlung seit 1994 nur noch dort Neuausweisungen von Bauland durchführt, wo sie Flächen zuvor zu vertretbaren Kosten erwerben kann.

Außerdem besteht gemäß § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und die vorhandene Obstbaumwiese bildet einen guten Übergang von der Ortslage in den Außenbereich.

2. Planungserfordernis

Im Gebiet der Stadt Burgdorf besteht nach wie vor bei Baugrundstücken ein großer Engpaß.

Die Ausweisung von Bauland ist deshalb dringend geboten.

Im Herbst 1996 lagen der Liegenschaftsabteilung der Stadtverwaltung über 300 Anfragen nach 1-Familienhausgrundstücken vor. Diese relativ hohe Zahl erklärt sich auch dadurch, daß in Burgdorf seit Beginn der 90er Jahre überwiegend Flächen für verdichteten Wohnungsbau ausgewiesen wurden und die Zahl neuer Baugrundstücke für 1-Familienhäuser weit hinter dem Bedarf zurückblieb.

3. Bauleitplanerische Ausgangslage

a) überörtliche Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm 1990

Das z.Z. geltende RROP 90 trifft für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine speziellen Aussagen.

Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 1996

Nach dem Entwurf von 1996 liegt das Bebauungsplangebiet in einem Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (1990) für den Landkreis Hannover enthält für das Bebauungsplangebiet keine speziellen Aussagen.

b) örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der nach der Gebiets- und Verwaltungsreform aufgestellte Flächennutzungsplan ist seit dem 21.08.1980 wirksam.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat es bisher keine Änderungen der Darstellungen gegeben. Im nordöstlich angrenzenden Bereich wurde im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der von der Richtfunkverbindung der Telekom Nr. 207 erfaßte Bereich als 'Bauhöhenbeschränkungszone' dargestellt. In Verbindung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte ein Neudruck und am 15.03.1990 eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als:

'Fläche für die Landwirtschaft'
dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Burgdorf wurde zwischen 1990 und 1994 durch ein Büro für Landschaftsplanung (Prof. Nagel, Hannover) erstellt.

Der Landschaftsplan ist ein Fachgutachten aus der Sicht der Landschaftsplanung, das nur z.T. mit anderen Fachbereichen abgestimmt ist.

Der Landschaftsplan hat keine rechtliche Bedeutung, sondern soll vorrangig das Abwägungsmaterial liefern, das den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung zukommt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes bis auf die Anlegung eines linearen Gehölzes entlang des Heisterkampswegs keine speziellen Aussagen und Zielsetzungen.

Bebauungspläne

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Krummacher Feld", Nr. 3-1.

Sonstige Planungen

Das Bebauungsplangebiet ist Teil einer Fläche, die Gegenstand von Voruntersuchungen im Hinblick auf eine mögliche förmliche Festsetzung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) "Burgdorf-West" ist (Beschluß des Rates der Stadt Burgdorf vom 02.03.1995, bekanntgemacht am 11.03.1995). Nach dem inzwischen erreichten Stand der Voruntersuchungen (Siedlungskonzept für den potentiellen SEM-Bereich liegt vor und die städtebauliche Rahmenplanung ist kurz vor dem Abschluß), ist absehbar, daß das Bebauungsplangebiet nicht Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Aus den in Kapitel 2 geschilderten Gründen sollen die nachstehenden Vereinfachungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seite 622) genutzt werden:

- gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan (F-Plan) geändert ist und der F-Plan anschließend im Wege der Berichtigung angepaßt werden,
- gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG wird auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet und den Bürgern dafür im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben und
- gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG soll eine Fristverkürzung für die beteiligten Träger öffentlicher Belange auf einen Monat erfolgen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des BauGB-MaßnahmenG - ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung - liegen eindeutig vor, denn speziell in Burgdorf ist es gegenwärtig nahezu unmöglich ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Wohnraum zu erhalten.

Zusätzlich zu diesen Möglichkeiten des BauGB-MaßnahmenG wird gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Bei dieser Planung werden somit alle gegenwärtig verfügbaren formellen Beschleunigungsmöglichkeiten zum Einsatz gebracht, so daß eine sehr kurzfristige Durchführung der Planung erreichbar erscheint, zumal es sich um eine Planung handelt, die auch inhaltlich als relativ unproblematisch angesehen werden kann. Letzteres ist von großer Bedeutung, weil die formellen Anforderungen gegenüber den ständig wachsenden materiellen Anforderungen in der Regel kaum ins Gewicht fallen und die materiellen Anforderungen auch bei Anwendung des BauGB-MaßnahmenG ohne jeden Abstrich bestehen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Der Bereich des Bebauungsplanes "Kleines Dorffeld" ist im wirksamen Flächennutzungsplan z.Zt. als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Um das 'Entwickelt-sein' des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sicherzustellen, bedarf es somit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wie schon in Kapitel 4 ausgeführt, braucht wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Anwendung des BauGB-MaßnahmenG eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in einem gesonderten Verfahren durchgeführt werden. Statt einer Anzeige des Bebauungsplanes beim Landkreis Hannover wird dadurch allerdings eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung Hannover erforderlich und der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG).

6. Städtebauliches Konzept

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Gebietsart der angrenzenden Baugebiete und der städtebaulichen Ziele wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (gem. § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-) festgesetzt. Wegen der Lage in einem Dorf ist keine städtische Verdichtung der Bebauung vorgesehen. Als Bauweise werden deshalb nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (Dachgeschoßausbau ist bei Einhaltung der baurechtlichen Einschossigkeit zulässig).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt ($\text{Grundstücksfläche} \times \text{GRZ} = \text{überbaubare Grundstücksfläche}$). Zur Begrenzung des Grundstücksanteils, der durch bauliche Anlagen insgesamt überdeckt werden darf, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um maximal 0,15 überschritten werden darf. Die maximal zulässige Versiegelung eines Grundstücks beträgt somit 0,45 ($0,3 + 0,15 = 0,45$). Dieser Wert entspricht zwar dem Wert, der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei einer GRZ von 0,3 generell zulässig ist, durch die textliche Festsetzung wird jedoch erreicht, daß weitere Überschreitungen i.S. von § 19 Abs. 4, Satz 2, letzter Halbsatz ausgeschlossen sind und eine echte Begrenzung erfolgt.

zu erhaltende Bäume:

Auf dem Grundstück Heisterkampsweg 12 befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand, der u.a. große Bedeutung für das Ortsbild hat. In Absprache mit dem Eigentümer - der ebenfalls sehr an einer dauerhaften Erhaltung der Bäume interessiert ist - erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als zu erhaltende Bäume (Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Konkret handelt es sich um nachstehende Bäume:

<u>Laufende Nummer</u>	<u>Baumart</u>	<u>Umfang (zum Zeitpunkt d. Planaufstellung)</u>
1	Walnußbaum	1,8 m
2	Kastanie	2,0 m
3	Eiche	1,7 m
4	Eiche	1,8 m
5	Eiche	1,9 m
6	Eiche	1,6 m
7	Eiche	1,5 m
8	Eiche	1,3 m
9	Eiche	1,3 m
10	Eiche	1,9 m

Insbesondere die Bäume 2 bis 10 befinden sich an Standorten, wo der Baumbestand keine übermäßige Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung mit sich bringt.

Auch die Nachbarn sind schon bisher durch das Nachbarrecht dazu verpflichtet gewesen, den Laubfall zu dulden und auf ihr Grundstück herübergewehtes Laub selbst zu entsorgen.

Zumindest in durchgrünten Wohngebieten wird von den Gerichten Laubfall zunehmend als eine ortsübliche und zumutbare Einwirkung gesehen, die auch keinen Anspruch auf Geldausgleich oder Entschädigung begründe. Alte Hofeichen, die in Heeßel stets selbstverständlicher Bestandteil der Höfe und des Ortsbilds waren, erfüllen diese Voraussetzungen.

Ein wirksamer Schutz der Bäume setzt i.d.R. voraus, daß deren Standflächen nicht mit überbaubaren Flächen überlagert werden. Im Bereich der Bäume 2 - 10 erfolgte deshalb eine angemessene Zurücknahme der überbaubaren Fläche.

Die Nähe des Baums Nr. 1 zum vorhandenen Wirtschaftsgebäude stellt dagegen eine Sondersituation dar. Sofern dieser Baum zu Beeinträchtigungen der Bausubstanz führen sollte, müßte im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft werden, ob eine weitere Erhaltung angemessen und zumutbar ist oder eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde.

In der am Durchmesser der Krone des Baumes Nr. 2 orientierten Aussparrung der überbaubaren Fläche befinden sich zwei bauliche Anlagen, die Bestandsschutz genießen sollen. Neue bauliche Anlagen müßten allerdings den festgesetzten Abstand einhalten.

Da Nebenanlagen in den nichtüberbaubaren Flächen ohne entsprechende Regelung im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung zugelassen werden können und sich aus neuen Nebenanlagen innerhalb des Kronendurchmessers durchaus relevante Einschränkungen der Lebensbedingungen der Bäume ergeben könnten, legt ein wirksamer Schutz Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO - nahe. Im ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes waren deshalb zunächst zwei textliche Festsetzungen mit nachstehendem Inhalt vorgesehen:

"4. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Grundstücksbefestigungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume Nr. 2 bis Nr. 10 mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Andere Nebenanlagen und Grundstücksbefestigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch das Schutzziel nicht gefährdet wird (indem die Abhilfemaßnahmen der RAS-LG4 durchgeführt werden - vgl. textliche Festsetzung Nr. 5 - oder keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation eintritt).

5. Bei Baumaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume Nr. 2 bis Nr. 10 ist die RAS-LG4 (Richtlinien für Straßen, Teil: Landschaftsplanung, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen") anzuwenden, indem die dort beschriebenen Schadensursachen vermieden bzw. minimiert und die aufgeführten Abhilfemaßnahmen durchgeführt werden."

Der Rückgriff auf die RAS-LG4 erschien sinnvoll, weil diese einen sachgerechten und angemessenen Baumschutz bietet. Da diese Richtlinie für private Grundstückseigentümer nicht verbindlich ist, hätte die zwingende Anwendung der Richtlinie eine entsprechende textliche Festsetzung vorausgesetzt.

Während der öffentlichen Auslegung erhielt die Stadt jedoch Hinweise, daß die Genehmigung des Bebauungsplanes gefährdet wäre, wenn keine Streichung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 erfolgen würde. Die für die Genehmigung zuständige höhere Verwaltungsbehörde würde die Auffassung vertreten, daß bereits allein die Unterschutzstellung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB so weitreichend sei, daß es keinerlei weitergehender Maßnahmen bedürfe. Wegen des äußerst dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und dem nahezu völligen Fehlen jeglicher Einfamilienhaus-Bauplätze konnte wegen einer nachrangigen Frage keine zeitraubende rechtliche Auseinandersetzung riskiert werden. Über eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte deshalb die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5.

Da nach Auffassung der höheren Verwaltungsbehörde die Unterschutzstellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auch ohne flankierende Maßnahmen weiterreichender sei, als die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5, können diese weiterhin als Anhalt für die mit der Erhaltungspflicht verbundenen Mindestanforderungen dienen.

Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücksflächen unterhalb des Kronenbereichs der Bäume natürlich ebenfalls unzulässig und auch baugenehmigungsfreie Maßnahmen (z.B. Grundstückspflasterungen) müssen gemäß § 69 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung - NBauO - dem öffentlichen Baurecht entsprechen und sind im Bereich der Bäume deshalb auch unzulässig, weil das Planungsrecht gemäß § 2 Abs. 10 NBauO selbstverständlich zum öffentlichen Baurecht gehört. Notfalls kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 NBauO auch die Beseitigung baugenehmigungsfreier Anlagen durchsetzen, sofern diese den Baumschutz gefährden.

Bauhöhenbeschränkungszone:

Die Nordostecke des Plangebiets wird vom äußeren Rand der Schutzzone der Richtfunkverbindung Nr. 207 der Telekom tangiert. Zur Berücksichtigung der Richtfunktrasse ist im Flächennutzungsplan eine Bauhöhenbeschränkungszone dargestellt. Aufgrund der geometrischen Lage sind gegenseitige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten und Bauhöhenbeschränkungen im Plangebiet "Kleines Dorffeld" nicht erforderlich.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

Das Erscheinungsbild eines Baugebiets wird nicht nur durch das städtebauliche Konzept und die Ausführung der öffentlichen Anlagen bestimmt, sondern zu einem wesentlichen Teil durch die Gestaltung der privaten Bereiche. Es ist deshalb das Ziel, durch eine übergreifende städtebauliche Gestaltung einen harmonischen Gesamteindruck zu erzielen. Im vorliegenden Fall wird mit einem Minimum an Festsetzungen (nur Mindestdachneigung und Farbe der Dachdeckung) die Voraussetzung dafür geschaffen, daß das Gebiet bei aller individuellen Unterschiedlichkeit der privaten Hochbauplanung durch die beiden wiederkehrenden Merkmale ein übergeordnet einheitliches, im Detail gleichwohl differenziertes Erscheinungsbild erhält.

Die Mindestdachneigung beträgt 25 ° und die Farbe der Dachdeckung muß rot sein.

Beim überwiegenden Teil der Häuser ist ein Dachgeschoßausbau zu erwarten und demgemäß werden die Dachneigungen zwischen 40 und 48 ° liegen. Um aber auch bei Bauvorhaben, die auf einen Dachgeschoßausbau verzichten (z.B. zwecks alten- oder behindertengerechten Grundrisses), eine wirtschaftliche Lösung für das Dach zuzulassen, ist die Mindestdachneigung auf 25 ° festgelegt.

Die Vorgabe einer Farbe für die Dachdeckung ist besonders bedeutsam, weil die Dachlandschaft - und hier insbesondere die Farbe - zu den besonders prägenden Merkmalen eines Baugebiets gehört.

Für rot als Farbe spricht, daß es sich hierbei um die traditionell landschaftstypische Ausführung handelt und eine rote Dachdeckung zudem eine besonders große Akzeptanz genießt, wie der überwiegende Anteil roter Dächer in den zuletzt realisierten Baugebieten ohne baugestalterischen Vorgaben zeigt.

Durch die im Juni 1995 erfolgte Ergänzung des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung - NBauO -, um Vorschriften mit ökologischen Zielsetzungen, greift die Subsidiaritätsklausel des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wonach Maßnahmen für Natur und Landschaft im Bebauungsplan nur geregelt werden können, soweit solche Regelungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, hinsichtlich der Versickerungspflicht. Die ursprünglich noch als textliche Festsetzung Nr. 3 vorgesehene Regelung, die eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorschreibt, mußte deshalb den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zugeordnet werden. An den mit dieser Regelung verbundenen Zielsetzungen ändert sich hierdurch nichts (vgl. Kapitel 6 und Kapitel 10).

Nahversorgung/Infrastrukturausstattung:

Eine wirtschaftlich tragfähige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Heeßel nicht vorhanden und wegen der zu geringen Einwohnerzahl auch nicht möglich. Im Dorf selbst gibt es deshalb nur 2 Tankstellenshops, die Zeitschriften, Getränke und andere vornehmlich dem Reisebedarf dienende Artikel anbieten.

Die Nahversorgung von Heeßel erfolgt mit über die Einrichtungen zur Nahversorgung der Baugebiete entlang der Mönkeburgstraße. Dort sind in ca. 1 km Entfernung vom Baugebiet 'Kleines Dorffeld' Lebensmittelgeschäfte, Getränkemarkt, Bäcker usw. vorhanden.

Der nächstgelegene Kindergarten und die Grundschule IV befinden sich in der Lippoldstraße in ca. 1,5 km Entfernung.

Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Geldinstitute sind im Bereich Mönkeburgstraße/Norderneystraße/Lippoldstraße ebenfalls vertreten.

Zum Zentrum von Burgdorf sind es etwa 2 km. In der Kernstadt werden alle für ein Mittelzentrum üblichen Güter und Dienstleistungen geboten.

Verkehrliche Erschließung:

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringstraße, die an den Heisterkampsweg angeschlossen wird. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein sparsamer Ausbau mit begrünten Seitenstreifen und Sickermulden für das Oberflächenwasser vorgesehen.

In den Abschnitten mit 11,5 m Straßenbreite sind einseitig Parkstreifen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs vorgesehen (die Pflicht zur Schaffung ausreichender Stellplätze auf den privaten Flächen bleibt davon unberührt).

Im ersten Planentwurf verlief die Planstraße unmittelbar entlang der Nordgrenze des Grundstückes Heisterkampsweg 12, um das Plangebiet auf kürzestem Weg an die Dorfstraße anbinden zu können und um auch die rückwärtigen Flächen des vorstehend genannten Grundstückes zu erschließen. Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers dieses Grundstückes erfolgte anschließend eine Änderung des Planentwurfs, damit das Grundstück nicht zu Erschließungsbeiträgen für den Bau der Planstraße herangezogen werden muß. Dem Eigentümer ist bewußt, daß aufgrund der Änderung eine Erschließung seiner rückwärtigen Gartenfläche, im Falle deren Bebauung, nur noch über den vorderen Grundstücksteil möglich ist.

Die nördlich der Planstraße zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Heisterkampsweg gelegenen Bauflächen weisen eine Tiefe von durchschnittlich 62 m auf. Die Erschließung des nördlichen Teils dieser Baufläche ist über private Stichwege vorgesehen, wie in der städtebaulichen Ideenskizze in Kapitel 17 als Lösungsbeispiel dargestellt. Dabei können je zwei rückwärtige Bauplätze über eine gemeinsame Zufahrtsfläche an die Planstraße angebunden werden. Bei z.B. 5 m Zufahrtsbreite und eine Zufahrtslänge von ca. 30 m entfallen ca. 75 m² Fläche auf die Zufahrt pro Grundstück. Bei insgesamt 4 betroffenen Grundstücken handelt es sich um einen noch vertretbaren Mehraufwand, der zum Teil durch sich daraus ergebende Vorteile kompensiert wird (z.B. weniger Einblick in die Grundstücke von der Straße aus, die Zufahrtsfläche zählt mit bei der Ermittlung der zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks, geringere Gebühren für Straßenreinigung usw.).

Das Plangebiet ist ca. 2 km von der Innenstadt von Burgdorf entfernt. Die Innenstadt kann über die B 188 bzw. über Radwege erreicht werden.

Die Radwegverbindung verläuft bis zur Mönkeburgstraße entlang der Dorfstraße (B 188), dann auf der Mönkeburg- und Lippoldstraße, bevor der Radweg auf eigener Trasse die B 443 und die Bahn unterquert und am alten Friedhof die Marktstraße erreicht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Dorfstraße im Einmündungsbereich des Heisterkampswegs (= 250 m Entfernung von der Einmündung der neuen Planstraße in den Heisterkampsweg) und wird derzeit durch die Buslinien 646 (Burgdorf-Kirchhorst-Altwarmbüchen-Lahe) und 916 (Burgdorf-Heeßel-Beinhorn-Schillerslage) bedient.

Die Linie 646 bietet gegenwärtig montags bis freitags 22 Verbindungen pro Richtung täglich (sonnabends 18, sonntags 9). An ihren Endpunkten ermöglicht sie Anschluß an das Schienennetz der Bahn (Burgdorfer Bahnhof mit werktags ca. zwei Fahrten stündlich nach Hannover sowie einer Fahrt nach Celle) und der Stadtbahn von Hannover (Umsteigeanlage Lahe, Stadtbahnlinien 3 und 9 = Mühlenberg bzw. Empelde via Hauptbahnhof/City und den dort vorhandenen weiteren Umsteigemöglichkeiten).

Die Linie 916 ist dagegen hauptsächlich auf die Schülerbeförderung ausgelegt und verkehrt deshalb nur an Schultagen. Montags bis freitags umfaßt sie derzeit 9 Fahrten zur Westseite des Burgdorfer Bahnhofs. Die Ringlinie 916 verkehrt ca. zwischen 7 und 14 Uhr und ändert im Laufe des Vormittags die Fahrtrichtung. Per Fahrrad ergibt sich derzeit eine Entfernung von knapp 2,5 km zum Burgdorfer Bahnhof. Mittel- bis langfristig wird im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung der Weststadt von Burgdorf möglicherweise aber durch eine neue Querverbindung zwischen dem Rohrkampsweg und dem Ahrbergenweg eine direktere Verbindung für Radfahrer zum Bahnhof entstehen. Dies macht auch deshalb Sinn, weil dann auch die Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen im Bereich um die Mönkeburgstraße herum kürzer werden.

Spielplatz:

Im räumlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche am Nordrand des Plangebiets ist eine ausreichend groß bemessene Fläche als Spielplatz eingeplant.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist jedes Wohngebiet mit Spielplätzen auszustatten. Die gesetzlich normierte Mindestgröße für die Nettofläche von Spielplätzen beträgt 2 % der Geschoßfläche im Einzugsbereich des Spielplatzes (ca. 33.785 m² Nettobauland x 0,3 (GRZ/GFZ) x 0,02 = 203 m² Mindestbedarf) bzw. mindestens 300 m² (§ 3 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz). Die im Bebauungsplan gewählte Größe von ca. 570 m² Bruttofläche entspricht diesen Anforderungen. Hinzukommt im vorliegenden Fall, daß weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder auch in der angrenzenden Grünfläche, im Straßenraum und in der sich nördlich an das Plangebiet anschließenden freien Landschaft bestehen.

Eine weitere Anforderung, wonach der Spielplatz von allen ihm zugeordneten Grundstücken nicht weiter als 400 m entfernt liegen soll, ist ebenfalls erfüllt.

Spielplätze sind eine dem Wohnen zugehörige Nutzung und deshalb trotz der von ihnen ausgehenden Geräuschbelastungen für die Nachbarschaft grundsätzlich in allen Wohngebieten zulässig und erforderlich. Um jedoch etwaige Belastungen für die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten, wurde der Spielplatz räumlich so angeordnet, daß er an keiner Seite eine gemeinsame Grenze mit privaten Nachbargrundstücken hat und in der öffentlichen Grünfläche liegt. Durch eine Konzentration der Anpflanzungen an der Süd- und Westgrenze der Spielplatzfläche soll zudem erreicht werden, daß sich die Hauptnutzungsintensität mehr im mittleren bzw. nordöstlichen Teil der Spielplatzfläche ergibt.

Städtebauliche Werte/Wohndichte:

Bruttobauland	ca. 42334 m ² = 4,2 ha = 100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 5010 m ² = 0,5 ha = 11,8 %
Spielplatz	ca. 570 m ² = 0,1 ha = 1,4 %
Öffentl. Grünfläche/begehbare Grünzug (Kompensationsfläche i.S. Eingriffsregelung)	ca. 3434 m ² = 0,3 ha = 8,1 %
Nettobauland	ca. 33320 m ² = 3,3 ha = 78,7 %
- bebauter Bestand	ca. 2700 m ² = 6,4 %
- Neubaufäche	ca. 30620 m² = 72,3 %

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können je nach Grundstückszuschnitt und nach Anteil von Doppelhäusern

ca. 40 - 50 Wohneinheiten

neu entstehen. Für diesen Bereich ergeben sich damit hinsichtlich der Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte die nachstehenden Prognosewerte

(WE = Wohneinheit; EW = Einwohner):

$45 \text{ WE} \times 2,6 \text{ EW/WE} = 117 \text{ EW}$

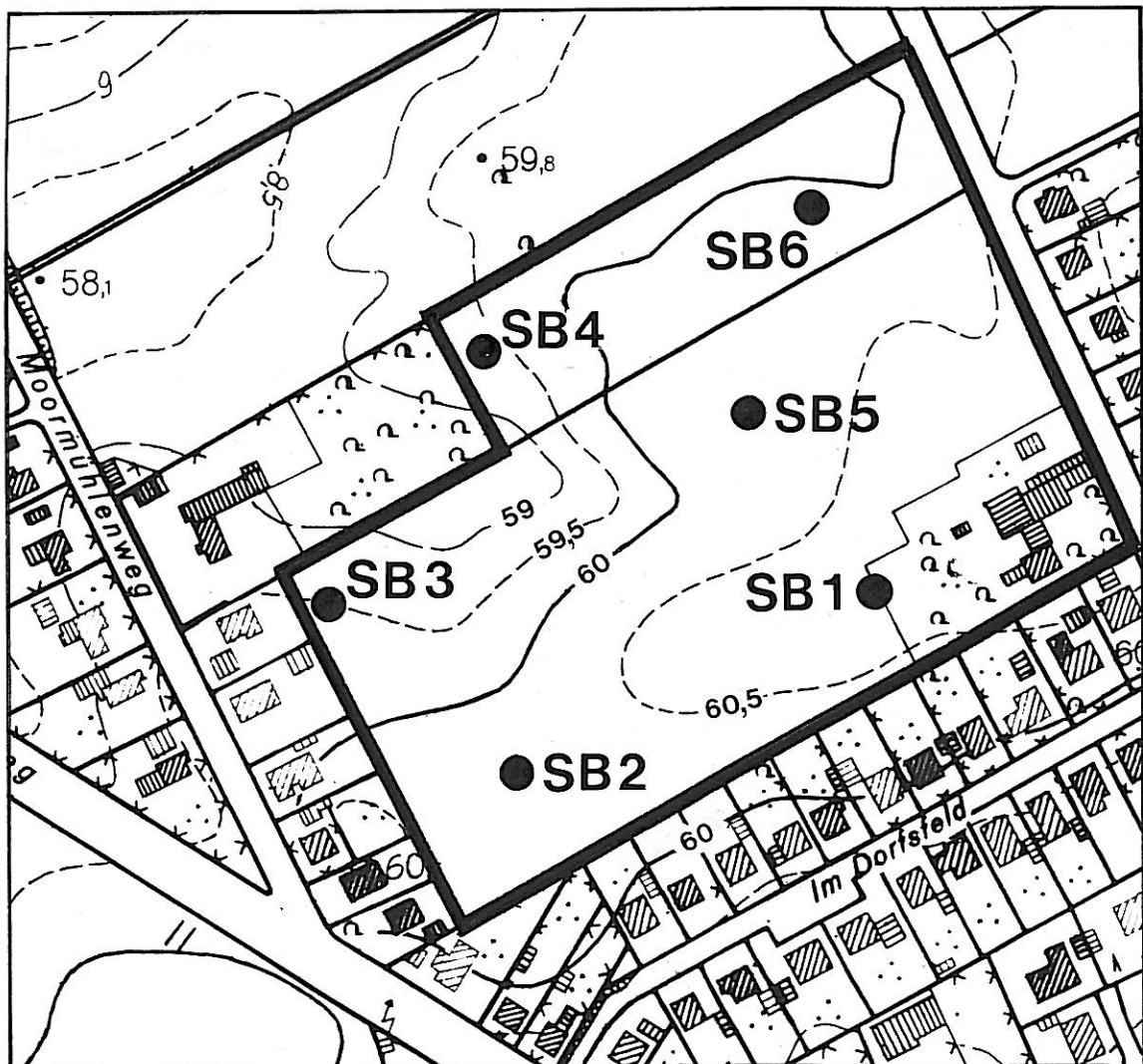
117 EW auf 4,23 ha Bruttobauland = 28 EW/ha

117 EW auf 3,28 ha Nettobauland = 36 EW/ha

Bei der prognostizierten Bevölkerungsdichte handelt es sich um einen eher niedrigen Wert, der aber gut dem dörflichen Umfeld entspricht und in dieser Umgebung gerechtfertigt ist, zumal die nach Naturschutzrecht erforderliche Eingriffskompensation für Eingriffe auf den Baugrundstücken größtenteils auf den Grundstücken selbst vorzunehmen ist.

Ergebnisse von Sondierbohrungen im Plangebiet und deren Konsequenzen für die Versickerung von Oberflächenwasser:

Im Juni 1996 wurden innerhalb des Baugebietes sechs Sondierbohrungen (SB) bis 5 m unter OK Gelände abgeteuft. Die Lage der Bohrlöcher ist im nachstehenden Übersichtsplan dargestellt.



Planzeichenerklärung: _____ Grenze des Plangebietes

● SB 1 Lage und Bezeichnung der Bohrlöcher

Vervielfältigungsvermerke: Kartengrundlage 1:2500 (Vergrößerung der DGK 5)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Hannover, Az.: AI 15726/93

Auszug aus dem Bericht der Untersuchungsfirma:

" Vereinfacht läßt sich der Untergrundaufbau wie folgt beschreiben:

Im Bereich der geplanten Baufläche steht als Oberboden 0,3 - 0,4 m mächtiger Mutterboden aus schwach mittelsandigen, humosen Feinsanden an. Unter dem Oberboden folgen in den Sondierbohrungen SB 1 - SB 5 beigefarbene Fein- und Mittelsande (Glazifluviatilsande) mit unterschiedlichen Grobsand- und Kies- sowie vereinzelt geringen Schluffanteilen. Die Mächtigkeit der Gf-Sande reicht in der Regel über die Sondiertiefe hinaus. Lediglich in der Sondierbohrung SB 3 wurde in 4,9 - 5,0 m Tiefe eine fein- und mittelsandige Schlufflage (Beckenschluff) erbohrt. In der Sondierbohrung SB 6 wurde unter dem Oberboden ein schwach schluffiger, mittelsandiger Feinsand erkundet, der als Geschiebedecksand zu bezeichnen ist. Die Mächtigkeit des Sandes beträgt 0,5 m. Darunter wurde Geschiebelehm in einer Stärke von 0,8 m angetroffen. Der Geschiebelehm besteht kornanalytisch aus schluffigen, schwach tonigen Sanden.

Grundwasser wurde beim Sondieren im Juni 1996 lediglich in der Sondierung SB 3 in einer Tiefe von 4,7 m unter OK Gelände angetroffen. Dabei handelt es sich um Schichtwasser, das sich auf dem Beckenschluff staut.

Die Versickerungsfähigkeit der Sande wurde anhand der Körnungslinien nach der Formel von BEYER abgeschätzt.

Danach ergibt sich für die Gf-Sande ein k-Wert von $1 - 2 \times 10^{-4}$ m/s. Nach DIN 18 130 sind die Sande somit als **stark durchlässig** einzustufen. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Baugebietes, in dem die Geschiebedecksande und der Geschiebelehm angetroffen wurden, verringert der erhöhte Schluffanteil in den Sanden die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes im oberflächennahen Bereich. Hier ist ein k-Wert von ca. 1×10^{-6} m/s (**schwach durchlässig**) zu erwarten.

Der Beckenschluff ist erfahrungsgemäß ebenfalls nur schwach bis sehr schwach durchlässig, ist jedoch aufgrund seiner Tiefenlage für die Versickerung des Oberflächenwassers nicht relevant.

Für eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist ein genügend durchlässiger Untergrund im oberflächennahen Bereich sowie ein ausreichender Grundwasserflurabstand erforderlich. Laut RAST-Ew 1987 sollte bei Versickerungsanlagen die wasseraufnehmende Schicht einen k-Wert größer 10^{-4} m/s aufweisen. Die Einrichtung von Versickerungsanlagen in Schichten mit einem k-Wert kleiner 10^{-5} m/s ist nur bedingt möglich.

Die hier angetroffenen Böden weisen im allgemeinen k-Werte größer als $1,0 \times 10^{-4}$ m/s auf. Die Mächtigkeiten der durchlässigen Schichten reichen über die Erkundungstiefen hinaus, der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 m. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist in dem geplanten Baugebiet somit uneingeschränkt möglich. Lediglich im Bereich der Sondierung SB 6 kann es aufgrund der schluffigeren Sandlagen bei Starkregenereignissen zu einer verzögerten Versickerung des Niederschlagswassers kommen."

Für interessierte Bauherren besteht die Möglichkeit, den vollständigen Bericht einschließlich aller Anlagen bei der Tiefbauabteilung der Stadt einzusehen.

Im Bereich des Bohrlochs 6 ist eine problemlose Versickerung möglicherweise nur über Sickerschächte zu erreichen. Da das dort vorgefundene Geschiebelehmvorkommen oberflächennah ist (ca. 0,8 bis 1,6 m unter OK Gelände), hält sich der damit verbundene Mehraufwand in vertretbaren Grenzen.

7. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Stadt Burgdorf
(ausreichende Trinkwassermengen stehen zur Verfügung)

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser der Straßen- und Grundstücksflächen soll dezentral weitgehend über Mulden - dort wo es nicht möglich ist über ein Schacht- Rigolen-System - versickert werden (vgl. Ausführungen im Kapitel 6 und Kapitel 10 der Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Nr. 3 des Bebauungsplanes).

Löschwasser: Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.; Technische Regeln zur "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung") ergibt sich in einem Allgemeinen Wohngebiet der vorliegenden Art für die kleine Gefahr der Brandausdehnung (d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Dieser Bedarf kann über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung: Die voraussichtlich ca. 100- bis 120 Einwohner sollen über eine Schmutzwasserleitung an die Schmutzwasserkanalisation in der Ortslage Heeßel angeschlossen werden.

Aufgrund der Kanalhöhen können nicht alle Keller im Plangebiet im freien Gefälle entwässert werden.

Die Schmutzwasserleitungen der Ortslage Heeßel münden in den Mischwasserkanal der Kernstadt Burgdorf. Durch die zusätzliche Einleitung in die Mischwasserkanalisation Burgdorf erhöht sich die CSB-Belastung (CSB = chemischer Sauerstoffbedarf) um voraussichtlich einige Kilogramm CSB je Hektar und Jahr.

Die Stadt Burgdorf hat durch die Planungsgemeinschaft für Ingenieurbau ein Konzept erarbeiten lassen, um die CSB-Belastungen der Mischwasserkanalisationsabschlüsse zu verringern. Das Konzept liegt dem Landkreis Hannover vor. Die politische Beschlußfassung mit zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist im Januar 1997 erfolgt.

Die Umsetzung des genannten Konzeptes wird mittelfristig zur Reduzierung der CSB-Belastung auf unter 250 kg CSB je Hektar und Jahr führen.

Derzeit werden im Stadtgebiet von Burgdorf vermehrt private Flächen vom Mischwassernetz abgekoppelt. Hierdurch kommt es zu einer Reduzierung der CSB-Belastung.

Es ist davon auszugehen, daß das "Kleine Dorffeld" frühestens Ende 1998 von der o.g. Einwohnerzahl bewohnt wird. Zu diesem Zeitpunkt werden mindestens 10 % der abflußwirksamen privaten Niederschlagsflächen abgekoppelt sein - dies entspricht einer Reduzierung der CSB-Belastung von mindestens 17 kg CSB je ha p.a. (Seite 5, Sanierungskonzept der PFI vom 15.10.1996).

Die Erschließung dieses Baugebietes wird somit zu keiner Steigerung der CSB-Belastung gegenüber dem Ausgangswert von 349 kg CSB je ha p.a. führen.

Die Kläranlage Burgdorf ist für 35.000 Einwohner ausgelegt. Derzeit sind hier 25.000 Einwohner angeschlossen. Die Reinigung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Strom: Hastra, Betriebsverwaltung Engensen

Gas: Landesgasversorgung Niedersachsen AG

Abfall: Landkreis Hannover (Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH)

8. Emissionen und Immissionen

Das Plangebiet ist weder besonderen Immissionen ausgesetzt, noch sind aufgrund der festgesetzten Gebietsart innerhalb des Plangebietes künftig Emissionsquellen zu erwarten, die die vorhandene Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, daß es sich um eine Wohnsiedlung innerhalb eines nach wie vor durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Dorfes handeln wird und deshalb zumindest zeitweise mit entsprechenden Auswirkungen zu rechnen ist. In solchen Situationen kommt aus städtebaulicher Sicht den Belangen der Landwirtschaft besonderes Gewicht zu.

Zwar liegen die landwirtschaftlichen Hofstellen meist an der Dorfstraße, doch der Heisterkampsweg ist jetzt und künftig eine wichtige Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen. Auch durch die Bewirtschaftung und Düngung der landwirtschaftlichen Flächen kann sich die Lage in einem Dorf gelegentlich bemerkbar machen.

Insgesamt gesehen, handelt es sich aber zweifellos um eine gute und ruhige Wohnlage, die sich durch ihre Umgebung zwar von einem städtischen Wohnquartier unterscheidet, wo aber schon das überall gebotene Maß gegenseitiger Rücksichtnahme ausreichend ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

9. Altlasten

Über das eventuelle Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nichts bekannt. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für derartige Belastungen. Sollten sich bei vorhabensbedingten Arbeiten später dennoch Anzeichen für Abfallablagerungen, Boden- bzw. Grundwasserkontaminationen ergeben, ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde (Landkreis Hannover) umgehend zu unterrichten. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen.

10. Umweltverträglichkeit, Belange von Natur und Landschaft und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht

Eingriffsbewertung

10.1 Vorbemerkungen

Die §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes -BNatSchG- sind keine Rahmenvorschriften, sondern sie gelten unmittelbar. Danach muß über Eingriffe abschließend im Bauleitplanverfahren entschieden werden. Nach § 8 a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht nur auf den Grundstücksflächen, sondern auch im sonstigen Geltungsbereich des B-Planes festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des B-Planes ist ausreichend groß zu wählen.

Neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern wurden die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994) sowie des Landschaftsrahmenplanes des LANDKREISES HANNOVER (1990) bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt.

10.2 Naturräumliche Situation

10.2.1. Naturräumliche Einheit

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-, Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Lehrter Geest, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner Geestplatten gehört. Unmittelbar westlich und nordwestlich schließt sich der Naturraum der Hannoverschen Moorgeest mit der naturräumlichen Einheit der Warmbüchener Moorgeest an.

10.2.2. Relief

Das Gelände ist relativ eben und fällt vom Heisterkampsweg von ca. 60,5 m gleichmäßig um rd. 1,5 m nach Westen auf 59,0 m über NN ab.

10.2.3. Geologie und Bodenverhältnisse

10.2.3.1 Geologie

Das Plangebiet ist geprägt von glazifluviatilen Bildungen. Dabei handelt es sich um Fein- bis Grobsand (Kiessand), lagenweise auch feinkiesig. Im nord-westlichen Plangebiet sind glaziäre Bildungen mit Geschiebelehm (Sand, schluffig, tonig, kiesig-steinig) anzutreffen (STADT BURGDORF, 1994).

10.2.3.2. Bodenverhältnisse

Die vorherrschenden Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind Braunerde und Parabraunerde, im Burgdorfer Raum oft podsoliert, selten pseudovergleyt und stellenweise mit Plaggenauflage. Bei der Bodenart handelt es sich um Sand bis lehmigen Sand, meist über Sand, selten über bindigem Boden.

Die Böden sind als nährstoffarm einzustufen. Die potentielle Empfindlichkeit gegenüber Winderosion wird durch die westlich, südlich und östlich des Plangebietes angrenzende Bebauung abgeschwächt.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Schadstoffanreicherung ist als Mittel einzustufen (STADT BURGDORF, 1994).

10.2.4. Geohydrologie

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rande des Entnahmegebietes für das Wasserwerk der Stadt Burgdorf. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel zwischen 54 und 55 m über NN und damit rund 5 m unterhalb der Geländeoberkante. Dies wird durch den Grundwassergleichenplan für das nördlich angren-

zende Einzugsgebiet des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf bestätigt (WASSERWERK STADT BURGDORF, 1995). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten in Richtung auf die Burgdorfer Aue gerichtet. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der Grundwasserstrom aufgrund der Wasserentnahme durch das Wasserwerk der Stadt Burgdorf nach Nordosten abgelenkt (WASSERWERK STADT BURGDORF, 1996).

Während der Vegetationsperiode wird das derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzte Plangebiet teilweise über einen Beregnungsbrunnen auf dem westlich des Plangebietes gelegenen Hof sowie über einen nordöstlich des Plangebietes liegenden Brunnen zusätzlich bewässert.

Tabelle 1: Grundwasserabstandswerte nach den vorkommenden Bodentypen (STADT BURGDORF, 1994)

Bodentyp	mittlerer Grundwasserabstand zur GOK
Braunerde und Parabraunerde, oft im Unterboden pseudovergleyt oder podsoliert	stellenweise zwischen 0,8 und 1,5 m, ansonsten tiefer als 1,5 m
Braunerde und Parabraunerde	tiefer als 1,5 m

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist ebenfalls abhängig von den Bodenarten und den Grundwasserabständen.

Im Bereich des B-Plangebietes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Bodens als hoch einzustufen (s. Tabelle 2).

Tabelle 2: Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers (STADT BURGDORF, 1994)

Bodenart	physiko-chemisches Filtervermögen	Verschmutzungsgefährdung mittlerer Grundwasserabstand		
		bis in den Oberboden < 0,8 m Tiefe	zwischen 0,8 und 1,5 m Tiefe	> 1,5 m Tiefe
Sand bis lehmiger Sand	mittel	sehr hoch	hoch	hoch

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die sogenannten Rottekuhlen ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes. Die Rottekuhlen sind als archäologisches Bodendenkmal sowie gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz geschützt.

10.2.5. Klima

Im Burgdorfer Raum herrscht ein maritimes Klima mit gedämpftem Tages- und Jahresgang der Temperaturen vor.

Bei den Windverhältnissen dominieren mit über 40 % Süd-West bis Westwinde. Am zweithäufigsten treten Ostwinde (15 %) auf. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit liegt bei ca. 4 m pro Sekunde. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 - 9,0 Grad Celsius. Der Januar weist mit 0,6 Grad Celsius das tiefste und der Juli mit 17,2 Grad Celsius das höchste Monatsmittel der Lufttemperatur auf.

Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm pro Jahr, wovon im hydrologischen Winterhalbjahr (November - April) zwischen 40 und 45 % zu erwarten sind, während im Sommerhalbjahr (Mai - Oktober) 55 - 60 % der Niederschläge fallen (STADT BURGDORF, 1994).

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (s. Blatt 10, Toppoklima) in einem Bereich, der durch Freilandklima gekennzeichnet ist. Das Freilandklima wird geprägt durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr.

10.2.6. Biotopstruktur

10.2.6.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Mit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation werden Pflanzengesellschaften bezeichnet, die sich unter den gegenwärtigen Standortgegebenheiten entwickeln würden, wenn der Mensch keinen Einfluß mehr nehmen würde. Daraus lassen sich Planungshinweise für die Ansiedlung landschaftstypischer Pflanzenarten ableiten.

Im Plangebiet würde sich ohne Beeinflussung durch den Menschen Trockener Buchen-Traubeneichenwald entwickeln (STADT BURGDORF, 1994).

10.2.6.2 Biotopstrukturtypen

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage der Biotopstrukturtypenkartierung des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf (s. Blatt 12.4) sowie durch ergänzende Ortsbegehungen. Der Bestand der Biotoptypen, der Schutzstatus und der besondere Schutzbedarf sind in der Karte 1 'Bestand Biotoptypen' dargestellt. Als Grundlage für die Darstellung wurde die Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) anlehnt.

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ackerfläche wird im Landschaftsplan als 'naturfern/standortfremd' eingestuft. An der östlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit alten ortsbildprägenden Bäumen (Eichen, Kastanien). Westlich davon schließt sich ein Obst- und Gemüsegarten an, der z.T. von Koniferen begrenzt wird.

Außerhalb des Plangebietes schließt sich im nordwestlichen Bereich eine Obstbaumwiese an. Ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes liegen die sogenannten Rottekuhlen, die gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz besonders geschützt sind. Darüberhinaus sind die Rottekuhlen als archäologisches Bodendenkmal ausgewiesen.

10.2.7. Fauna

Hinweise über Vorkommen gefährdeter Tierarten im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsrahmenplan enthält hierzu keine Aussagen.

10.2.8. Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Osten durch die vorhandene Bebauung begrenzt, wobei die nordöstliche Grenze der asphaltierte Heisterkampsweg bildet. Ortsbildprägend sind die im östlichen Bereich des Plangebietes auf der ehemaligen Hofstelle befindlichen alten Bäume. Weitere landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden schließt sich die freie Landschaft mit den ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen an. Neben den angrenzenden Hausgärten und der Obstbaumwiese im nordwestlichen Bereich sind die wegebegleitenden Hecken und Gehölze sowie die Rottekuhlen die einzigen belebenden Landschaftselemente in der Nähe des Plangebietes. Abwechslungsreicher stellt sich das Landschaftsbild etwas weiter nördlich im Bereich der verlängerten Moorstraße dar.

Der vorhandene nördliche Ortsrandbereich von Heeßel, an den das Plangebiet angrenzt, ist im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (s. Blatt 18) als Ortsrand mit 'mangelnder landschaftlicher Einbindung' und als 'durch vorgelagerte Einzelgebäude oder Gebäudezeilen zersiedelter Bereich' dargestellt.

10.3. Erholung

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Weststadt und Heeßels intensiv für die Naherholung genutzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Feldwege nehmen dabei eine besondere Erschließungsfunktion wahr.

10.4. Naturschutz

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover und der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf treffen für das Bebauungsplangebiet keine Aussagen.

Im Landschaftsrahmenplan (s. Beiplan 2, Naturschutz) sind die außerhalb des Plangebietes liegenden Rottekuhlen als 'Naturdenkmal, Neuausweisung' dargestellt. Durch die zwischenzeitliche Änderung des Nds. Naturschutzgesetzes sind diese jetzt durch den eingeführten § 28 a (besonderes geschützte Biotope) per Gesetz geschützt.

10.5. Zusammenfassende Bewertung

Hinweis:

Aufgrund einer Änderung des Planentwurfs haben sich die in Tabelle 4 genannten Flächen wie folgt verändert:

- Verkehrsflächen - 90 m²
- Baufläche - 465 m²
- öffentliche Grünfläche (Kompensationsmaßnahme) + 564 m²

Da diese Änderungen aus der Sicht der Eingriffsbewertung positiv für Natur und Landschaft sind, konnte auf eine Neubewertung des geänderten Entwurfs verzichtet werden. Die Angaben in Tabelle 4, Karte 5 und den Tabellen A, B und C beziehen sich deshalb noch auf den ursprünglichen Planentwurf.

10.5.1. Bewertung der Bestandsaufnahme

Durch die mit der geplanten Wohnbebauung und der erforderlichen Verkehrsflächen entstehende Oberflächenversiegelung und Bodenverdichtung werden landwirtschaftliche Flächen umgewandelt, die als Frischluftentstehungsgebiete für das Klima eine besondere Bedeutung haben. Die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung wird durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Feldberegnung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vermieden bzw. wieder ausgeglichen.

Die oben beschriebenen negativen Auswirkungen des vorhandenen Ortsrandes auf das Landschaftsbild können durch eine entsprechende Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild positiv beeinflusst werden.

10.5.2. Flächenübersicht

Das Bebauungsplangebiet umfaßt insgesamt 42.334 m². Der überwiegende Teil wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Der restliche Bereich wird von der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit den angrenzenden gärtnerisch genutzten Flächen gebildet (s. Tabelle 3).

Tabelle 3: Flächen/Bestand

Flächen/Bestand	Größe (m ²)
Acker	37.792
Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude	1.350
Hausgarten mit Großbäumen	1.350
Obst- u. Gemüsegarten	1.842
Gesamtfläche:	42.334

Auf der Grundlage des B-Planentwurfes (Stand: 15.11.96) ergeben sich für die Planung folgende Flächenanteile (s. Tabelle 4):

Tabelle 4: Flächen/Planung

Flächen/Planung	Größe (m ²)
Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude	16.892
Hausgärten	15.543
Versiegelte Verkehrsflächen	2.750
Verkehrsflächen (begrünte Straßenseitenräume)	2.359
Spielplatz	570
Öffentliche Grünflächen (Kompensationsmaßnahme)	2.870
Hausgarten mit Großbäumen	1.350
Gesamtfläche:	42.334

10.5.3. Kompensationsmaßnahmen

Das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht ist in den §§ 8 a - 8 c Bundesnaturschutzgesetz und § 15 Nds. Naturschutzgesetz geregelt. Aufgrund der Eingriffsregelung erfolgt eine Abschätzung der Kompensationsmaßnahmen für das geplante Bauvorhaben. Oberstes Ziel der Eingriffsregelung ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die auf den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) basiert. Die Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzbedarfs erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten (s. Tabelle B und C) und
- zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften über eine verbal-argumentative Beschreibung (s. Kapitel 2).

Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in Tabelle A (Bestandsübersicht) dargestellt. In Spalte 5 ist der derzeitige Flächenwert ablesbar. In Spalte 7 wird ein evtl. vorhandener nicht über den Flächenwert bestimmbarer besonderer Schutzbedarf, der anhand der Liste III der Arbeitshilfe des Nds. Städtetages ermittelt wurde, eingetragen. Der Bestand der Biotoptypen und der Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf sind in Karte 1 dargestellt. Aufbauend auf den B-Planentwurf (Stand: 15.11.96) werden den einzelnen Flächen der Biotoptypen des Bestandes die durch die Planung beabsichtigten Nutzungen bzw. Biotoptypen gegenübergestellt (s. Tabelle B und Karte 2). Um Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, werden die Flächenwerte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ermittelt. Nach der Feststellung der Wertigkeit der Flächen wird anhand der Liste IV der Arbeitshilfe die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes überprüft. Liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, so ist dies in Spalte 9 der Tabelle B dokumentiert.

Tabelle C stellt eine Gesamtübersicht über die in der Tabelle B im einzelnen beurteilte Planung dar. Als Flächenwert wurde für den Ist-Zustand des Plangebietes ein Wert von 42.335 Werteinheiten ermittelt. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen entsteht bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 3-5 'Kleines Dorffeld' ein Plus von 120 Werteinheiten. Damit kann der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff als kompensiert betrachtet werden.

Die Flächen, die im B-Planentwurf als 'Öffentliche Grünfläche, begehbarer Grünzug' dargestellt sind, sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (s. nachfolgende Liste). Die Flächen zwischen den Gehölzen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden. Auch für die Eingrünung des Spielplatzes sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Durch die Festsetzung des Grünzuges an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes sollen die negativen Auswirkungen des neuentstehenden Ortsrandes auf das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Die landschaftsbildprägenden alten Laubbäume im Bereich der ehemaligen Hofstelle sind zu erhalten.

Die Anlage verdunstungsrelevanter Vegetation im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der nicht befestigten Verkehrsflächen dient ferner der Kompensation negativer Folgen auf das Klima, die sich durch die Überbauung von als Frischluftentstehungsgebiet einzustufende Ackerflächen ergeben. Letzteres gilt auch für die textlichen Festsetzungen Nr. 2.

Liste standortheimischer Gehölze

Acer campestre - Feldahorn	Prunus spinosa - Schlehe
Acer platanoides - Spitzahorn ¹⁾	Quercus petraea - Traubeneiche ¹⁾
Acer pseudoplatanus - Bergahorn ¹⁾	Quercus robur - Stieleiche ¹⁾
Alnus glutinosa - Roterle	Rhamnus frangula - Faulbaum
Betula verrucosa - Sandbirke	Robinia pseudacacia - Robinie
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa canina - Hundsrose
Clematis vitalba - Waldrebe	Rubus fruticosus - Brombeere
Cornus sanguinea - Hartriegel	Rubus idaeus - Himbeere
Corylus avellana - Haselnuß	Salix aurita - Öhrchenweide
Crataegus monogyna - Weißdorn	Salix caprea - Salweide
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Fagus sylvatica - Rotbuche ²⁾	Sorbus aucuparia - Eberesche
Hedera helix - Efeu	Tilia cordata - Winterlinde ¹⁾
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde ¹⁾
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Ulmus campestris - Feldulme ¹⁾
Populus alba - Silberpappel ¹⁾	Ulmus effusa - Flatterulme
Populus tremula - Zitterpappel	Ulmus montana - Bergulme ¹⁾
Prunus avium - Vogelkirsche	

Mit der Umsetzung der Planung werden ehemals landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist i.d.R. verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 0,15 (s. textl. Festsetzung Nr. 1), die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet (s. örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 3) und die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Berechnung sollen negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und das angrenzende Einzugsgebiet des Wasserwerkes der Stadt Burgdorf vermieden werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird erreicht, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) aus ökologischer Sicht höher einzustufen sind als herkömmliche Ziergärten. Mit der Einstufung in die Wertstufe 2 ergibt sich so gegenüber dem Ist-Zustand (Wertstufe 1, 14.622 Werteinheiten) ein Flächenwert von 29.244 Werteinheiten (WE). Das verbleibende Plus von 14.622 WE kann als Kompensation für die versiegelten Gebäudeflächen herangezogen werden.

Für die Verkehrsflächen verbleibt nach Abzug der nicht versiegelten Flächen des Straßenbegleitgrüns (artenarmer Scherrasen) ein Minus von 2.750 WE, das durch die mit der Anlage der begehbaren öffentlichen Grünfläche verbundenen Aufwertung von 2.870 WE ausgeglichen wird.

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird rechnerisch geringfügig mehr als eine "Vollkompensation" des Eingriffs (Flächenwert vor Planung: 42335, Flächenwert nach Planung: 42455; vgl. Tabelle C), also ziemlich genau der gesetzliche Normalfall erreicht. In Fällen, wo eine Planung ziemlich genau den gesetzlichen Anforderungen entspricht, besteht gemäß der Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 28. Juni 1995, OVG Nordrhein-Westfalen, Az. 7a D 44/94.N das Risiko, daß die Planung im Falle einer gerichtlichen Überprüfung als nichtig verworfen werden könnte, wenn aus der Begründung nicht ersichtlich ist, daß die Gemeinde sich bei der Erstellung der Planung darüber im Klaren war, daß es ihr bei Vorliegen gewichtiger Gründe, die eine Abweichung rechtfertigen, möglich wäre, unter Abweichung vom Normalfall eine geringere bzw. größere Kompensation vorzusehen, als im Normalfall erforderlich.

Im vorliegenden Fall gibt es keine ausreichenden Gründe dafür, auf eine Vollkompensation zu verzichten. Andererseits kann aus Wirtschaftlichkeitsüberlegungen aber auch nicht wesentlich mehr geleistet werden, so daß eine Lösung gewählt wurde, die weitgehend dem Normalfall entspricht.

Quellen:

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, 1986: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baustellen (RAS-LG4)

LANDKREIS HANNOVER, 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover

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

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE, 1994: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 1996: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

STADT BURGDORF, 1994: Landschaftsplan

WASSERWERK STADT BURGDORF, 1995: Grundwassergleichenplan vom 06.11.1995

Anlagen: - Karte 1: Bestand Biotoptypen/Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf (M. 1 : 5.000)

- Karte 2: Innere Differenzierung der Biotoptypen (M. 1 : 12.500)

- Tabelle A: Bestandsübersicht

- Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle Bestand/Planung

- Tabelle C: Rechnerische Bilanz

Hinweis: die genannten Anlagen sind dieser Begründung als Anhang beigelegt.

11. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung sowie das Fehlen anderer geeigneter Flächen macht die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen unvermeidbar.

Durch die für landwirtschaftliche Maßstäbe eher geringe Größe der Fläche und die Beeinträchtigung der Bewirtschaftung durch die angrenzenden bebauten Grundstücke handelte es sich schon bisher um eine Fläche, deren landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt war.

Die Fläche gehört - mit Ausnahme des bebauten Grundstücks - der Stadt Burgdorf und dem Pächter der Fläche wurde bereits gekündigt, so daß die Fläche nach der Ernte 1997 für die Bebauung zur Verfügung steht.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht erforderlich. Die Stadt wird ihre Fläche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes parzellieren lassen und die Baugrundstücke an Bauwillige abgeben.

13. Überschlägige Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten:

a) Erschließung:

- Erwerb der Verkehrsflächen
ca. 5010 m² x 15,-- DM/m² *1) = ca. 75.150,-- DM
- Erwerb der öffentlichen Grünfläche
'begehbare Grünzug' (wird als Fläche
für Kompensationsmaßnahmen für den
durch den Ausbau der Verkehrsflächen
verursachten Eingriff i.S. des Naturschutz-
rechts benötigt)
ca. 3434 m² x 15,-- DM/m² *1) = ca. 51.510,-- DM

*1) Hinweis:

beim Kauf der Fläche wurde eine deutlich
höherer Preis pro Quadratmeter gezahlt; für
die Flächen mit öffentlicher Zweckbestim-
mung ergibt sich bei einer angemessenen
Mischkalkulation dieser fiktive Kaufpreis

- Befestigung der innerhalb des Plangebiets gelege-
nen Verkehrsflächen einschließlich Einrichtungen
zur Oberflächenwasserversickerung über ein Mul-
den-Rigolen-System (als Durchschnittskosten für
befestigte Fahrbahn und begrünte Seitenstreifen
usw.)
ca. 5010 m² x ca. 75,-- DM/m² = ca. 375.750,-- DM
- Straßenbeleuchtung ca. 50.000,-- DM
- Herrichtung und Bepflanzung der Fläche
für Kompensationsmaßnahmen
ca. 3434 m² x ca. 40,-- DM/m² = ca. 137.360,-- DM

ca. 689.770,-- DM

b) Kanalisation:

- Schmutzwasserkanal:
für den Schmutzwasserkanal im Plangebiet einschließlich Reinigungsschächte, Hauskontrollschächte und den Anschluß an das Kanalnetz wurden kalkuliert: **ca. 240.000,-- DM**
- Regenwasserkanal:
entfällt wegen der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken

c) sonstige Kosten:

- Erwerb der Fläche für den Spielplatz
ca. 570 m² x 15,-- DM/m² *1) = ca. 8.550,-- DM
- Einrichtung des Spielplatzes ca. 50.000,-- DM
- Vermessungskosten ca. 50.000,-- DM

14. Finanzierung

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

In dem Entwurf des Haushaltsplanes für 1997 wurden bereits Mittel für die Kanalisation und die Baustraße eingestellt.

Die Erschließungskosten - vgl. Kapitel 13a - werden nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen später festgestellt und nach dieser verteilt. Von den Erschließungskosten trägt die Stadt Burgdorf 10 %, also ca. 69.000,-- DM.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation werden z.T. über die Erhebung von Abwasserbeiträgen beglichen, die nach der Entwässerungsabgabensatzung erhoben werden. Hiernach ergibt sich, nach dem derzeitigen Stand der Satzung, bei eingeschossiger Bebauung, folgende Berechnung: Grundstücksgröße x 0,25 x 13,10 DM/m². Bei summarischer Erfassung der neuen Bauflächen ergeben sich somit (ca. 30.620 m² x 0,25 x 13,10 DM/m²) ca. 100.280,50 DM.

Kosten für Spielplätze sind nicht umlagefähig.

Die Vermessungskosten werden über den Grundstückspreis umgelegt.

Die zunächst insgesamt bei der Stadt verbleibenden Kosten betragen ca. 267.000,-- DM.

15. Verfahren

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 12.03. bis zum 25.04.1997.

Im Folgenden sind nur solche Stellungnahmen aufgeführt, die Einwände gegen die Planung bzw. Änderungsvorschläge oder noch nicht berücksichtigte Hinweise enthalten.

Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Hannover**

Die Landwirtschaftskammer glaubt, daß erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist und beantragt die Durchführung einer Änderung des F-Plans vor der Aufstellung des Bebauungsplanes oder im Parallelverfahren.

Unter Hinweis auf ihre Stellungnahme im Rahmen der Voruntersuchungen zur möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Burgdorf-West" fordert die Landwirtschaftskammer in Heeßel nur die Flächen östlich des Rohrkampswegs als Siedlungserweiterungsfläche vorzusehen. Die anderen ortsnahe an die Feldberegnung angeschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sollten zur Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe erhalten bleiben.

Da die Bebauungsplanfläche "Kleines Dorffeld " städtisches Eigentum sei, sollte sie als Ersatzland im Tausch gegen andere zur Besiedlung vorgesehene Flächen verwendet werden. Insofern beständen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die in die Feldmark führenden Wirtschaftswege müßten weiterhin für den ungehinderten landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Verfahrensweise und die Rechtsgrundlagen wurden in den Kapiteln 4 und 5 ausführlich erläutert und sind durch die Angaben im Kapitel 2 ausreichend begründet. Nach alledem bedarf es hier keines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern es reicht dessen 'Berichtigung' nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Im übrigen ist die Verfahrensweise kein Belang, für den die Landwirtschaftskammer sachlich zuständig ist, so daß insofern auch auf Nr. 28.3.1 Abs. 2 VV-BauGB verwiesen werden könnte.

Angesichts der schon dreiseitig von Bebauung eingefassten Fläche, des bereits vor Jahren im Hinblick auf die Verwendung gezahlten Kaufpreises, sowie des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung - der im Falle eines Verzichts auf diese Planung ca. 2 Jahre lang unerfüllt bliebe - ist weder eine Verwendung der Fläche als Tauschland noch ein Verzicht auf eine Bebauung möglich.

Die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs bleiben gewahrt.

Stellungnahme des **staatlichen Amtes für Wasser und Abfall**

Laut StAWA sei zu prüfen, ob das zur Verfügung stehende Trinkwassserkontingent für den Mehrbedarf ausreiche.

Über Altlasten bzw. -Verdachtsflächen sei dem StAWA nichts bekannt. Sollten sich bei Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwassserkontaminationen ergeben, so seien die zuständigen Behörden umgehend zu unterrichten.

Ausführungen zu der Stellungnahme:

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt und bezüglich dem Verhalten beim Auftreten etwaiger Altlasten, Boden- oder Grundwassserkontaminationen informiert Kapitel 9.

b) frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung:

Unter Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes wurde auf eine separate frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet und den Bürgern dafür im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die öffentlichen Bekanntmachungen für die öffentliche Auslegung erfolgten am 22.03.1997 und die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.04.1997 bis zum 02.05.1997 statt.

Während der Auslegungszeit wurden keinerlei Bedenken und Anregungen vorgebracht.

c) eingeschränktes Beteiligungsverfahren:

Wegen rechtlicher Bedenken mußten die im Entwurf vorgesehenen textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 entfallen (vgl. Kapitel 6 Abschnitt 'zu erhaltende Bäume'). Dem Eigentümer des von diesen Festsetzungen betroffenen Grundstücks wurde mit Schreiben vom 14.05.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.07.1997 gegeben.

Aufgrund vorangegangener Gespräche mit dem Eigentümer wird davon ausgegangen, daß gegen die Streichung keine Bedenken erhoben werden. Um noch eine Beschlußfassung vor der sitzungsfreien Sommerzeit zu erreichen, unterstellt die Begründung in der Fassung vom 22.05.1997 dieses Ergebnis. Geht doch eine abweichende Stellungnahme ein, muß die Beschlußfassung gegebenenfalls verschoben und die Begründung entsprechend überarbeitet werden.

Burgdorf, 22.05.1997

gez. Leo Reinke
Leo Reinke
(Stadtdirektor)

16. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 13.01.1997 lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kleines Dorffeld", Nr. 3-5, in der Zeit vom 02.04.1997 bis zum 02.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich aus.

Wegen Änderungen am Planentwurf (Streichung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5) erfolgte mit Schreiben vom 14.05.1997 und Fristsetzung bis zum 05.06.1997 eine eingeschränkte Beteiligung des von der im vereinfachten Verfahren erfolgten Änderung betroffenen Grundstückseigentümers.

Burgdorf, 12.06.1997

gez. Leo Reinke
Leo Reinke
(Stadtdirektor)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom 22.05.1997 wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 12.06.1997 als Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen.

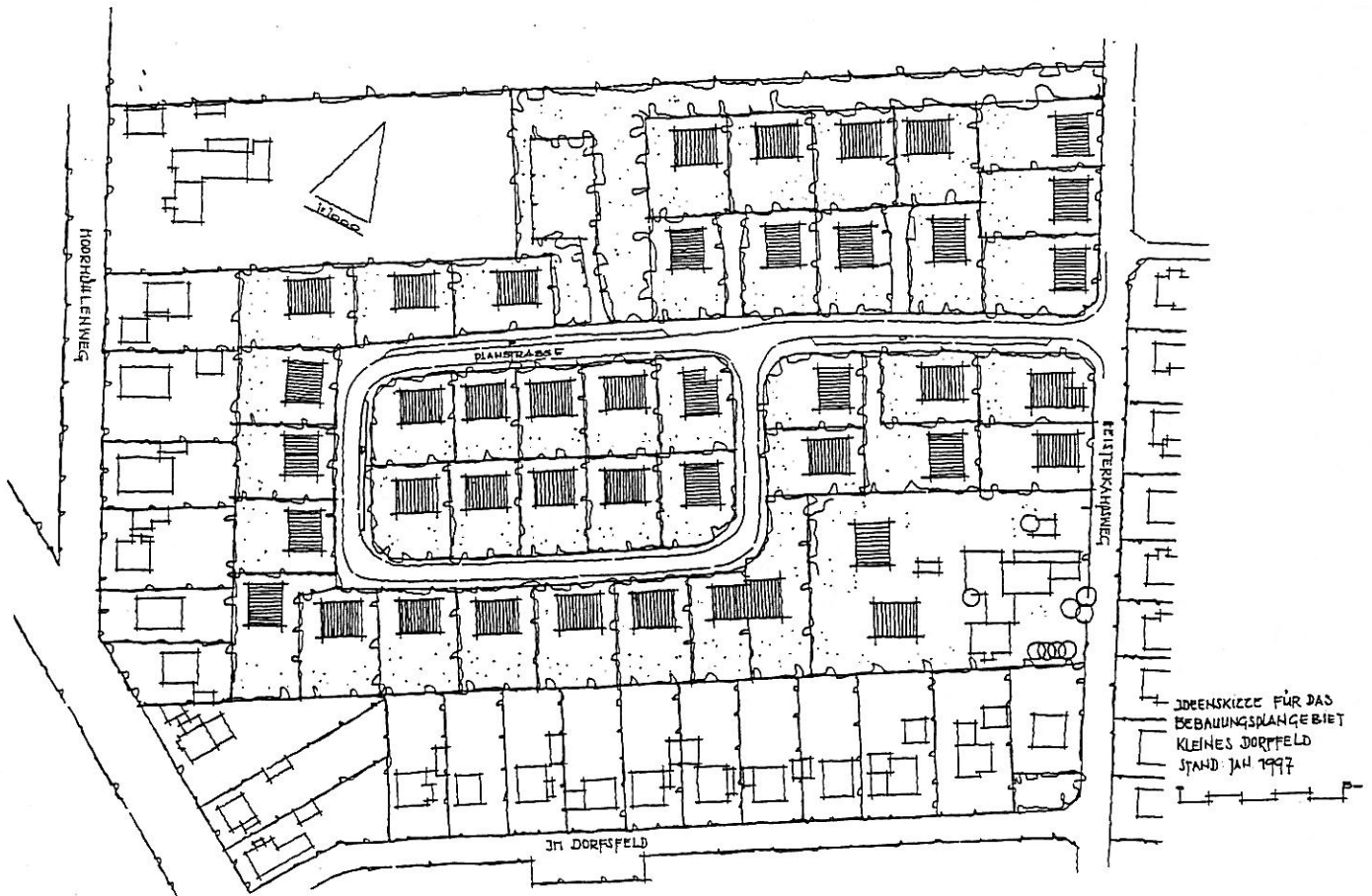
Burgdorf, 12.06.1997

gez. Baxmann
(Bürgermeister)

(LS)

gez. Reinke
(Stadtdirektor)

17. Städtebauliche Ideenskizze



Die vorstehende Skizze hat den Zweck anhand eines konkreten Beispiels zu veranschaulichen, wie unter Beachtung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens des Bebauungsplanes eine Aufteilung und Bebauung des Plangebiets erfolgen könnte. Natürlich sind auch andere Lösungen möglich und zulässig, wenn sie den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen.

18. Beispiele für standortgerechte Gehölze

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn¹⁾
Acer pseudoplatanus - Bergahorn¹⁾
Alnus glutinosa - Roterle
Betula verrucosa - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Clematis vitalba - Waldrebe
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rotbuche²⁾
Hedera helix - Efeu
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Populus alba - Silberpappel¹⁾
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus petraea - Traubeneiche¹⁾
Quercus robur - Stieleiche¹⁾
Rhamnus frangula - Faulbaum
Robinia pseudacacia - Robinie
Rosa canina - Hundsrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Salix aurita - Öhrchenweide
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde¹⁾
Tilia platyphyllos - Sommerlinde¹⁾
Ulmus campestris - Feldulme¹⁾
Ulmus effusa - Flatterulme
Ulmus montana - Bergulme¹⁾

¹⁾ großkroniger Laubbaum

²⁾ großkroniger Laubbaum, nicht innerhalb befestigter Flächen verwenden

Anhang: Anlagen zu Kapitel 10

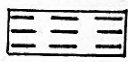
<u>Anlage</u>	<u>Seite</u>
– Karte 1: Bestand Biotoptypen/Schutzstatus/ besonderer Schutzbedarf (M. 1:5000)	29
– Karte 2: Innere Differenzierung der Biotoptypen (M. 1:1250)	30
– Tabelle A: Bestandsübersicht	31
– Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle Bestand/Planung	32-37
– Tabelle C: Rechnerische Bilanz	38

Karte 1: Bestand Biotoptypen/ Schutzstatus/ besonderer Schutzbedarf

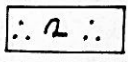
(M. 1 : 5000)



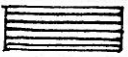
Biotoptypen



AS Sandacker

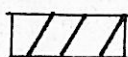


PHO Obst- u. Gemüsegarten

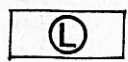


X/PHG Versiegelte Flächen/Hausgarten mit Großbäumen
(hier: Hofgrundstück)

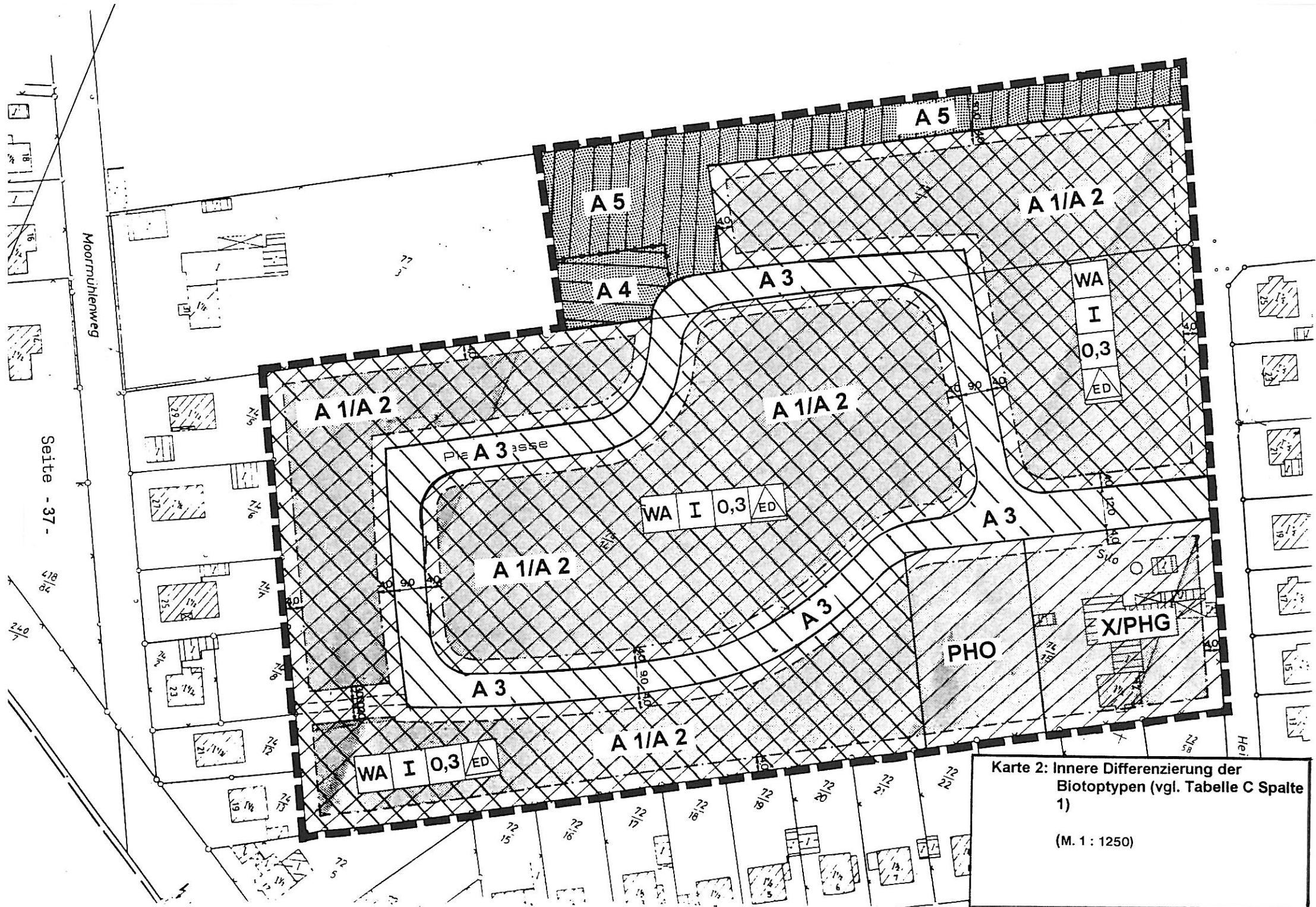
Schutzstatus/besonderer Schutzbedarf



Kaltluftentstehungsgebiet



Landschaftsbild



Tab. A: Bestandsübersicht					B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05	
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotopgröße	Eingriff unzulässig (vgl. Liste I)	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Flächenwert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutzgüter	Besonderer Schutzbedarf (vgl. Liste III)
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7
10.1	37.792		1	37.792		
Acker (A)					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	X
					Landschaftsbild	
13.3	1.350		0	0		
Versiegelte Flächen / unbegr. Gebäude (X)					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	
12.6.3	1.350		2	2.700		
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	X
12.6.2	1.842		1	1.842		
Obst- u. Gemüsegarten (PHO)					Arten u. Lebensgem.	
					Boden	
					Wasser	
					Klima/Luft	
					Landschaftsbild	

Diese Tabelle gibt einen Überblick auf die Gesamtheit der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet. Biotoptypen, die von Eingriffen betroffen sind - bzw. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen -, sind in **Tabelle B** zu übertragen.

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eigriff- unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./Überbauung, entstehender Biotoptyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.1 Acker (A 1)	14.622		1	14.622			13.3 versiegelte Flächen/ unbegrünte Gebäude (X)	X			14.622	X	
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X		X					X
				Landschafts- bild									
10.1 Acker (A 2)	14.622		1	14.622			12.6 Hausgärten (s. textl. Fest- setzungen Nr. 2) (PH)						
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
				Landschafts- bild									
10.1 Acker (A 3)	5.109		1	5.109			13.3. versiegelte Flächen (Verkehrsflächen) (X)	X		2.359	2.750	X	
					Arten u. Le- bensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X		X					X
				Landschafts- bild									

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05

AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßn., u.U. Hinweise zur Durchführung
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VII)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichsflächenwert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	Beschreibung der Ersatzmaßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ersatzfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ersatzflächenwert	Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)				Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
wird durch die Maßnahme				-14.622						
A 2 ausgeglichen										
Ausgleichsmaßnahme für	14.622	2	29.244	14.622						
A 1 (s. textl. Festsetzungen Nr. 2)										
wird durch die Anlage von	2.359	1	2.359	-2.750						
artenarmen Scherrasen als Stäßenbegleitgrün teilw. ausgeglichen, Restausgleich erfolgt durch die Maßnahme										
A 5										

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eigriff- unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./Überbauung, entstehender Biotoptyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m ²)	teilweise Fläche (m ²)	nein Fläche (m ²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.1 Acker (A 4)	570		1	570	Arten u. Le- bensgem.		12.11 Spielplatz (PS)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
					Landschafts- bild								
10.1 Acker (A 5)	2.870		1	2.870	Arten u. Le- bensgem.		12.12.2 Sonstige Grün- anlage ohne Alt- Bäume (PZA)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft	X							
					Landschafts- bild								
13.3 Versiegelte Fl./Unbegr. Gebäude (X)	1.350		0	0	Arten u. Le- bensgem.		13.3 Versiegelte Fl./Unbegr. Gebäude (X)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)					B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05					
AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßn., u.U. Hinweise zur Durchführung
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VII)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichsflächenwert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	Beschreibung der Ersatzmaßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ersatzfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ersatzflächenwert	Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)				Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
wird durch Anlage eines	570	1	570	0						
Spielplatzes mit Bäumen u. Sträuchern auf der Eingriffsfläche ausgeglichen										
Ausgleichsmaßnahme für	2.870	2	5.740	2.870						
A 3										
keine Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand	1.350	0	0	0						

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle

B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05

BESTAND							PLANUNG						
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eigriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flächen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./Überbauung, entstehender Biotoptyp/Nutzungstyp o. vorgesehen als Ausgleichs- o. Ersatzfläche, vgl. Liste II)	Beein- trächti- gung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaßnahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbarkeit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	Wertfaktor	Flächenwert		ankreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja ankreuzen	ja Fläche (m²)	teilweise Fläche (m²)	nein Fläche (m²)	bei ja ankreuzen	bei nein ankreuzen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
12.6.3	1.350		2	2.700			12.6.3						
Hausgarten mit Groß- bäumen (PHG)					Arten u. Le- bensgem.		Hausgarten mit Groß- bäumen (PHG)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild	X							
12.6.2	921		1	921			13.3	X			921	X	
Obst- u. Ge- müsegarten (PHO 1)					Arten u. Le- bensgem.		Versiegelte Fl./Unbegr. Gebäude (X)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild								
12.6.2	921		1	921			12.6						
Obst- u. Ge- müsegarten (PHO 2)					Arten u. Le- bensgem.		Hausgärten (s. textl. Fest- setzungen Nr. 2) (PH)						
					Boden								
					Wasser								
					Klima/Luft								
					Landschafts- bild								

Tab. B: Gegenüberstellungstabelle (Fortsetzung)

B-Plan: 'Kleines Dorffeld' Nr. 03-05

AUSGLEICH					ERSATZ					Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung u. der Kompensationsmaßn., u.U. Hinweise zur Durchführung
Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Liste VII)	Größe der Ausgleichsfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ausgleichsflächenwert	verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	Beschreibung der Ersatzmaßnahmen (vgl. Liste VII)	Größe der Ersatzfläche	Wertfaktor (vgl. Liste II)	Ersatzflächenwert	Verbl. Wert f. Ausgl.- u. Ersatzmaßn.	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)				Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (m ²)				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
keine Veränderung gegen-	1.350	2	2.700	0						
über dem Ist-Zustand										
wird durch die Maßnahme			0	-921						
PHO 2 ausgeglichen										
Ausgleichsmaßnahme für	921	2	1.842	921						
PHO 1 (s. textl. Fest-										
setzung Nr. 2)										

Tab. C: Rechnerische Bilanz								Tab. C: Rechnerische Bilanz (Fortsetzung)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen								Berechnung des Ersatzflächenwertes							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich				Ist - Zustand				Entwicklungsziel			
Ist-Zustand der Biototypen (vgl. Spalte 1 der Tab. A + B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 3 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) (vgl. Spalten 5 + 15 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)	Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 1 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. B)	Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand) (vgl. Spalte 5 der Tab. B)	Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 21 der Tab. B)	Fläche (m ²) (vgl. Spalte 22 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 23 der Tab. B)	Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel) (vgl. Spalte 24 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
10.1 Acker (A 1)	14.622	1	14.622	13.3 versiegelte Fl./unbegrünte Gebäude (X)	14.622	0	0								
10.1 Acker (A 2)	14.622	1	14.622	12.6 Hausgärten (s. textl. Festsetzungen Nr. 2) (PH)	14.622	2	29.244								
10.1 Acker (A 3)	5.109	1	5.109	13.3 Versiegelte Verkehrsflächen (X)	2.750	0	0								
				12.1.2 artenarmer Scherrasen; Strassenbegleitgrün (GRA)	2.359	1	2.359								
10.1 Acker (A 4)	570	1	570	12.11 Spielplatz (PS)	570	1	570								
10.1 Acker (A 5)	2.870	1	2.870	12.12.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	2.870	2	5.740								
13.3 Versiegelte Fl./Unbegrünte Gebäude (X)	1.350	0	0	13.3 Versiegelte Fl./Unbegr. Gebäude (X)	1.350	0	0								
12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.350	2	2.700	12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.350	2	2.700								
12.6.2 Obst- u. Gemüsegarten (PHO 1)	921	1	921	13.3 Versiegelte Fl./Unbegr. Gebäude (X)	921	0	0								
12.6.2 Obst- u. Gemüsegarten (PHO 2)	921	1	921	12.6 Hausgärten (s. textl. Festsetzungen Nr. 2) (PH)	921	2	1.842								
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Ist-Zustand)			42.335	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Summe: Planung / Ausgleich)			42.455	Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Ist-Zustand)				Flächenwert der Ersatzfläche (Summe: Entwicklungsziel)			0
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				42.455				Flächenwert der Ersatzfläche (Entwicklungsziel)				Ergebnis: Ersatzbedarf (Ergebnis aus vorangehendem Teil der Tab. C)			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				-42.335				- Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand)				+ Vorhandener Flächenwert der Ersatzfläche			
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder				120				= Flächenwert Ersatzfläche				= 0 (Flächenwert für Ersatz erbracht) oder			
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz)												= < 0 (noch zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ersatz)			
												120			
												0			
												120			