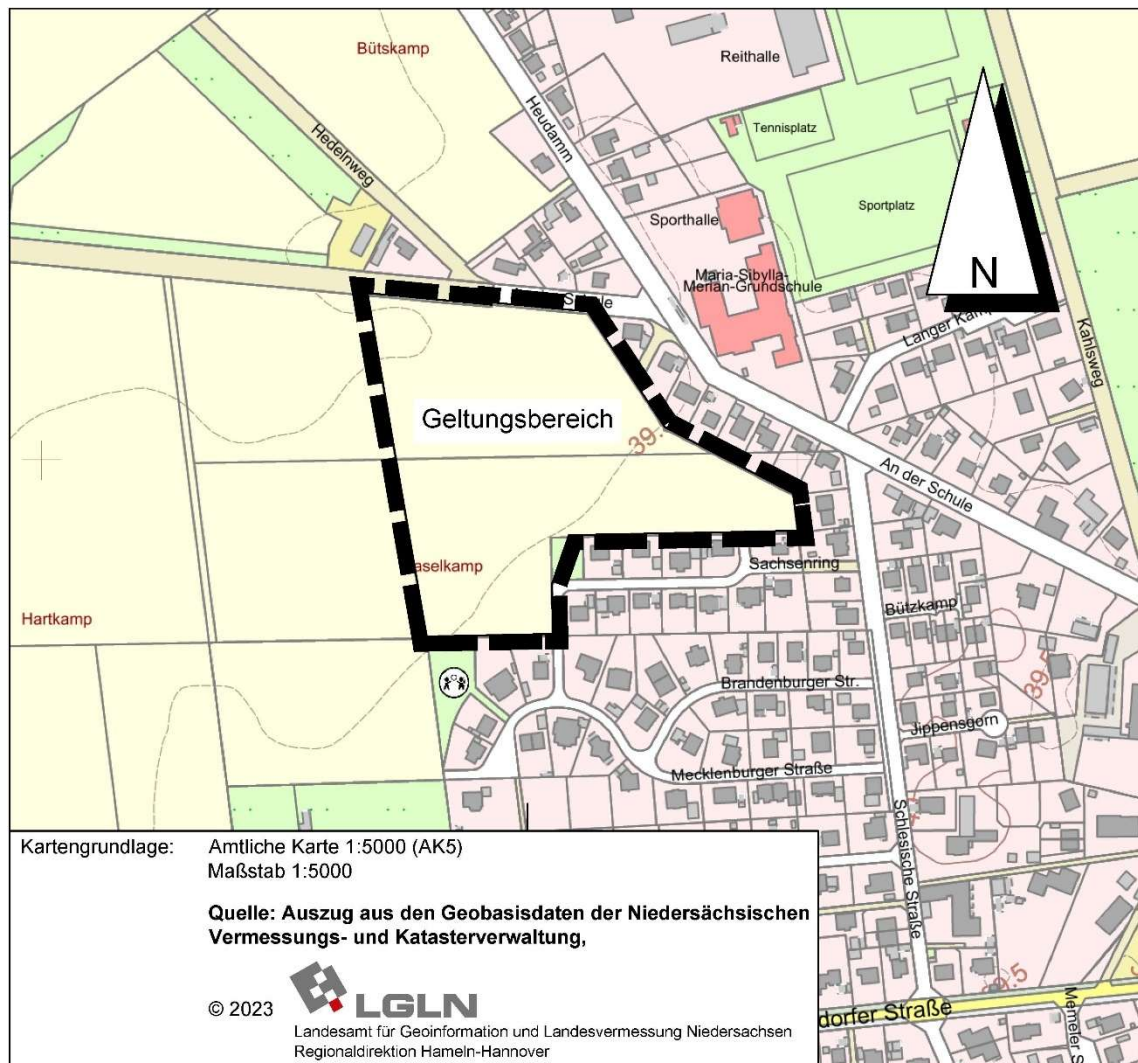


ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
8.9.2025	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BURGWEDEL
ORTSCHAFT FUHRBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 165 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„OBERER HASELKAMP“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Burgwedel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.165 „Oberer Haselkamp“ in der Ortschaft Fuhrberg beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Fuhrberg zwischen der Straße „An der Schule“ im Norden und dem „Sachsenring“ im Süden.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2016) für die Region Hannover wird für den Bereich dieses Bebauungsplanes keine Festlegung getroffen.

Neue Siedlungsflächen am Ortsrand sollen nur dann entwickelt werden, wenn innerhalb der Orte keine verfügbaren Flächenpotentiale bzw. -reserven mehr vorhanden sind.

Laut Region Hannover gehört Fuhrberg zu den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03). Das Plangebiet sei im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bezüglich der Eigenentwicklung bewege sich die Größe der Fläche innerhalb des Basiswertes von 5% und werde in das Eigenentwicklungskataster übernommen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgwedel stellt in seiner aktuellen Fassung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Er wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

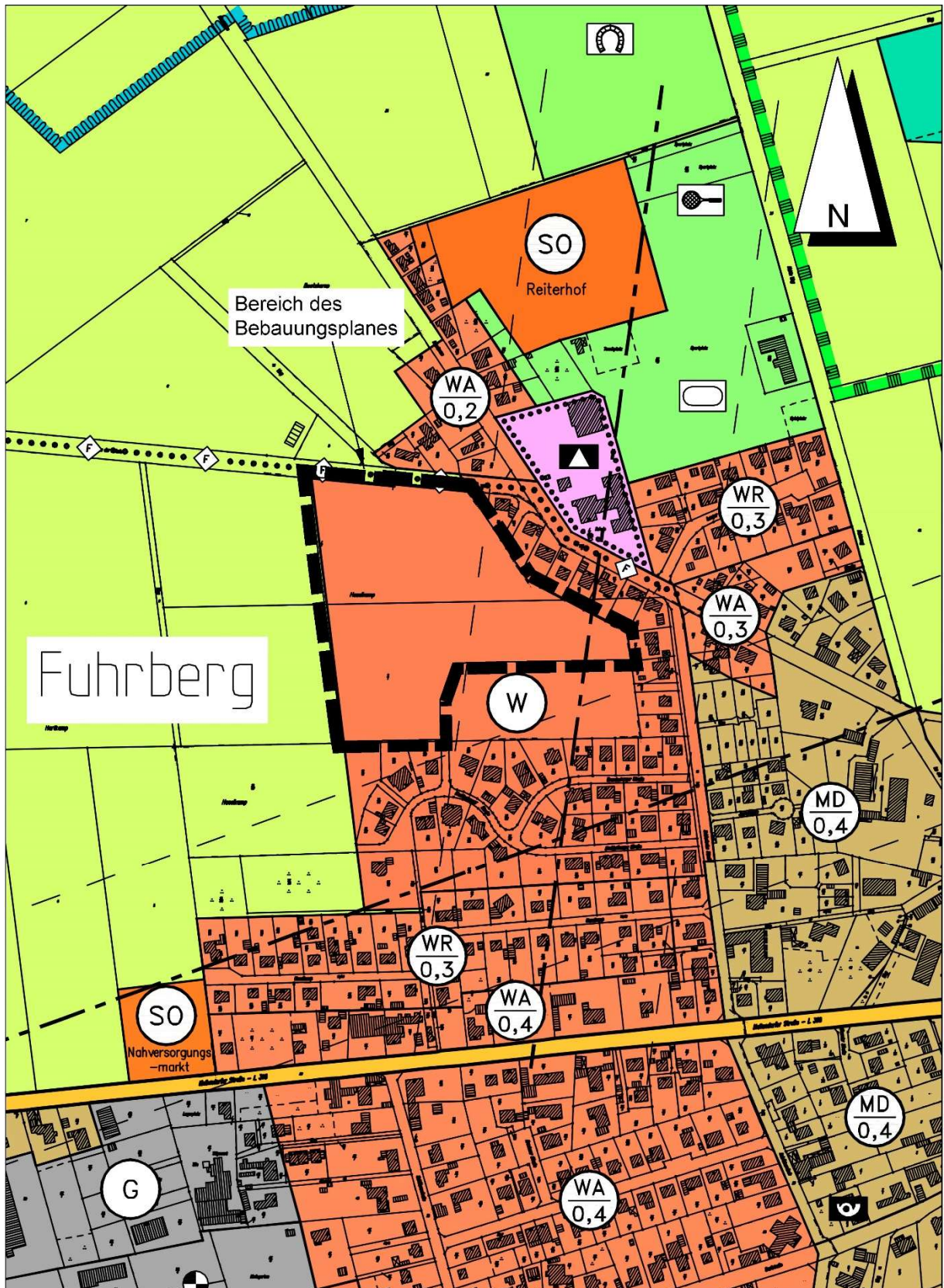
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt wird, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

2.4 Trinkwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“, dessen Schutzbestimmungen zu beachten sind.

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Arbeitsplan) mit eingearbeiteter 31. Änderung
M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Mit diesem Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Baugebietes „Mittlerer Haselkamp“ vorbereitet werden.

Die grundsätzliche Eignung des Plangebietes für eine Wohnbauentwicklung in Fuhrberg wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben festgestellt. Der für die Stadt aufgrund konkreter Nachfragen erkennbare Wohnungsbedarf in Fuhrberg kann in diesem Bebauungsplangebiet gedeckt werden.

Da der Planbereich auf drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist, handelt es sich hier gewissermaßen um eine sehr große Baulücke, mit deren Schließung eher die Innenentwicklung Fuhrbergs gefördert werden kann, als dass Flächen in der offenen Landschaft in Anspruch genommen würden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in der Lage einer ländlich geprägten Ortschaft angemessen ist.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Gas oder Kohle betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Stadt Burgwedel dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen. Durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses kann durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, kann der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, nach dem durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Stadt Burgwedel darin, den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherren unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Bebauung von Grundstücken. Dabei wird weitgehend keine Geschosshöhe festgesetzt, sondern es werden lediglich die maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. In diesem Zusammenhang kann dann freigestellt werden, wie viele Vollgeschosse ein Gebäude aufweist. Es werden aber größere Trauf- und Firsthöhen in einem östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen, für den wiederum eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Dort soll im Zusammenhang mit

einer uneingeschränkten offenen Bauweise ein flächensparender Wohnungsbau ermöglicht werden, ohne dass dadurch unangemessen hohe Gebäude entstehen könnten.

Einfriedungen dürfen nur in begrenzter Höhe errichtet werden. Damit soll ein „Einmauern“ der Straßen und Grundstücke durch ansonsten bis zu 2 m hohe Einfriedungen vermieden werden. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und damit des Gesamtgebietes beitragen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird weitgehend eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, wie es der vorhandenen Nachbarschaftsbebauung entspricht. Damit soll eine homogene Bebauung in diesem Bereich Fuhrbergs erreicht werden. Allerdings soll in einem Bereich im Inneren der zukünftigen Ortslage eine uneingeschränkte offene Bauweise angeboten werden, um auch flächen- und damit auch kostensparendere Haustypen wie Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser oder ähnliches verwirklichen zu können.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Nordosten über die Straße „An der Schule“ sowie von der östlich gelegenen „Schlesischen Straße“ über den „Sachsenring“ von Südosten sowie über die „Mecklenburger Straße“ bzw. „Brandenburger Straße“ von Südwesten her. Zusätzlich kann eine Grünverbindung von Süden her aus dem Baugebiet „Mittlerer Haselkamp“ für Fußgänger und Radfahrer geöffnet werden, um eine direkte Verbindung in Richtung Schule zu ermöglichen.

Eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Westen soll durch entsprechende Straßenanschlüsse zumindest offengehalten werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die unmittelbar benachbarte Haltestelle „Schlesische Straße“ der RegioBus Hannover GmbH über die Ortsmitte Fuhrberg und Kleinburgwedel nach Großburgwedel bis zum dortigen Bahnhof und zum Schulzentrum. Ergänzend zum bestehenden Linienangebot der RegioBus Hannover GmbH besteht über den On-Demand-Service („Sprinti“) der ÜSTRA eine flexible Anbindung auch in die Nachbargemeinde Wedemark.

3.5 Grün

Hierzu wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil dieser Begründung verwiesen, in dem der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, der durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden kann, bewertet wird. Die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verbindlich zu sichern.

Nach Westen hin soll eine Mindesteingrünung zur Ortsrandgestaltung im Übergang zu freien Landschaft beitragen.

Die innere Durchgrünung soll durch eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie durch Straßenbäume gefördert werden.

Im Nordwesten wird eine Fläche für eine grüngestaltete Regenwasserrückhaltung bereitgestellt.

Von Süden her reicht eine Grünfläche im benachbarten Baugebiet „Mittlerer Haselkamp“ bis an den Planbereich heran. Sie wird hier nach Norden fortgeführt, um dem damaligen Gedanken einer direkten Grünverbindung in Richtung Schule zu folgen, die durch Radfahrer und Fußgänger genutzt werden kann.

Im Südwesten wird eine Erweiterung des dort angrenzenden Spielplatzes vorgesehen.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zum Beispiel von Garagen oder Nebenanlagen sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

3.6 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In der Nähe sind keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe bekannt. Tierhaltungställe sind nicht vorhanden, so dass kein Anlass besteht, von maßgeblichen landwirtschaftlichen Missionen im Plangebiet auszugehen.

Die Ausweisung von Wohngebieten führt nur zu der üblichen Verkehrsmengensteigerung im Straßennetz. Die Ausweisung von Wohngebieten führt nur zu der üblichen Verkehrsmengensteigerung im Straßennetz. Eine merkbare Steigerung des Lärms erfolgt erst ab einer Zunahme des Pegels um 3 dB. Das entspricht einer Verdoppelung des Verkehrs. Angesichts dessen und angesichts der hier möglichen geringen Geschwindigkeiten wird eine weitergehende Geräuschprognose nicht als erforderlich beurteilt.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden Dachformen und Dachneigungen vorgesehen, die in Verbindung mit zulässigen Farben geneigter und unbegrünter Dächer unerwünschte ortsfremde Dachgestaltungen ausschließen sollen. Damit soll in Verbindung mit der auf drei Seiten benachbarten Ortslage ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement erreicht und eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die westlich angrenzende freie Landschaft unterstützt werden.

Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sollen nur in transparenter Bauweise zulässig sein, weil anderenfalls die gestalterische Wirkung des anzupflanzenden Grüns auf die Umgebung verhindert würde.

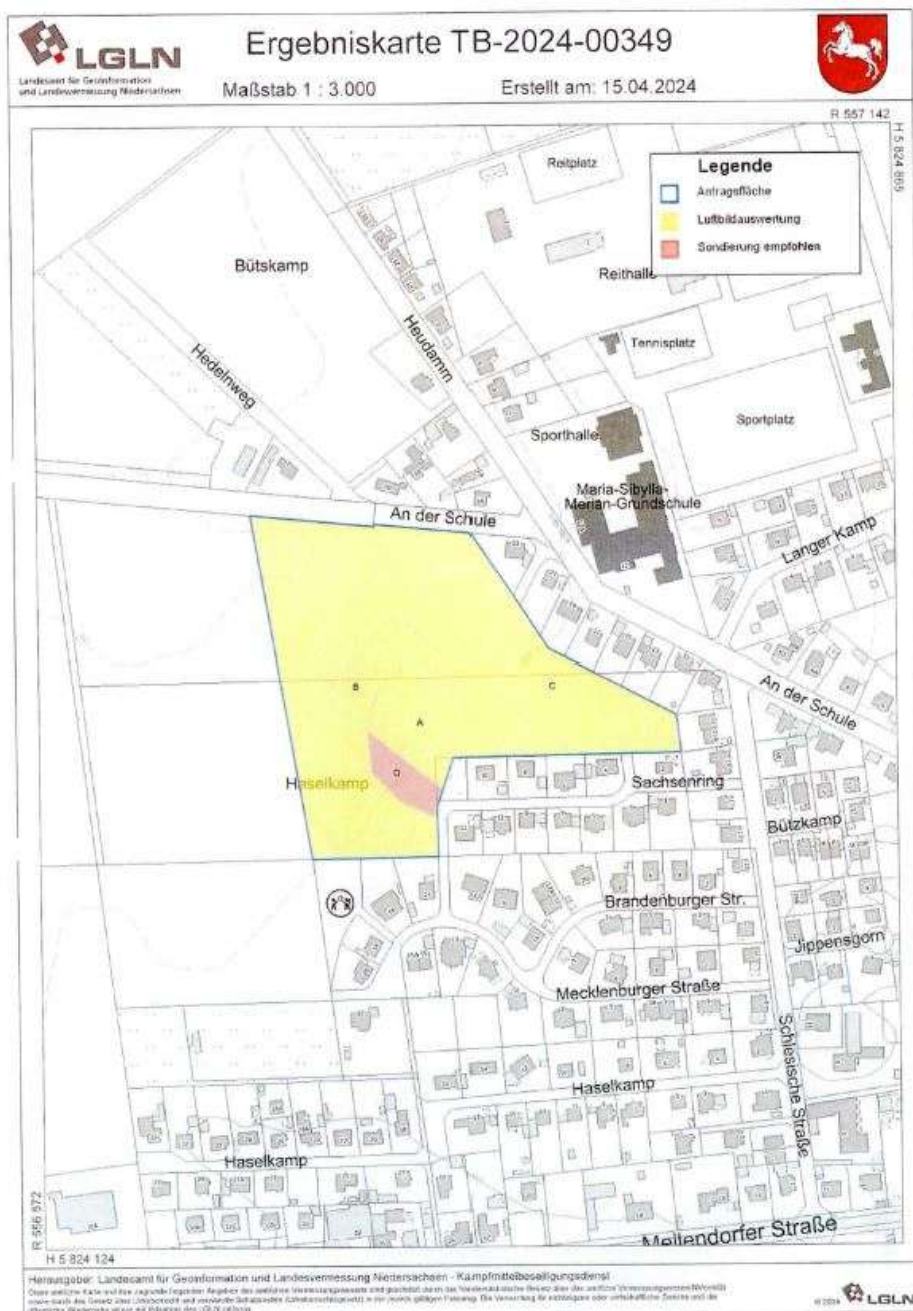
Freileitungen werden ausgeschlossen, da sie anderenfalls ein weiteres Element in der Freiraumgestaltung darstellen würden, die in Konkurrenz zu der gewünschten Begrünung des Baugebietes stehen würden.

5. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass die in der folgenden Karte mit A und B gekennzeichneten Flächen eingeschränkt geräumt wurden und eine Sicherheit mit Tiefeneinschränkung erreicht wurde. Es bestehe der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der Fläche C werden nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittel vermutet. Für die rot gekennzeichnete Fläche C bestehe dagegen der begründete Verdacht auf Kampfmittel.



5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres gesichert werden. Dies schließt auch die Oberflächenentwässerung ein. Aufgrund des anstehenden Bodens kann damit gerechnet werden, dass das Oberflächenwasser zumindest zu einem Teil versickert werden kann. Gegebenenfalls muss es zurückgehalten werden, um zu Spitzenzeiten eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu vermeiden. Dementsprechend wird eine Regenwasserrückhaltung im Nordwesten des Planbereiches vorgesehen.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 3,5849 ha

davon sind:

Allgemeine Wohngebiete	2,9035 ha
------------------------	-----------

Verkehrsflächen	0,4893 ha
-----------------	-----------

davon sind:

- Fuß-/Radweg	0,0294 ha
---------------	-----------

Grünfläche	0,1921 ha
------------	-----------

davon sind:

- Spielplatz	0,0226 ha
--------------	-----------

- Regenrückhaltebecken	0,1006 ha
------------------------	-----------

- Grünanlage	0,0689 ha
--------------	-----------

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Stadt Burgwedel beschlossen.

Burgwedel, den 11.12.2025

Siegel

gez. Wendt
Bürgermeisterin