# ABSCHRIFT

## BEGRÜNDUNG

| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB<br>gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB<br>gemäß § 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB |
|---|---|---|---|
| 7.3.2025 | gemäß § 10 (3) BauGB | | |

STADT BURGWEDEL

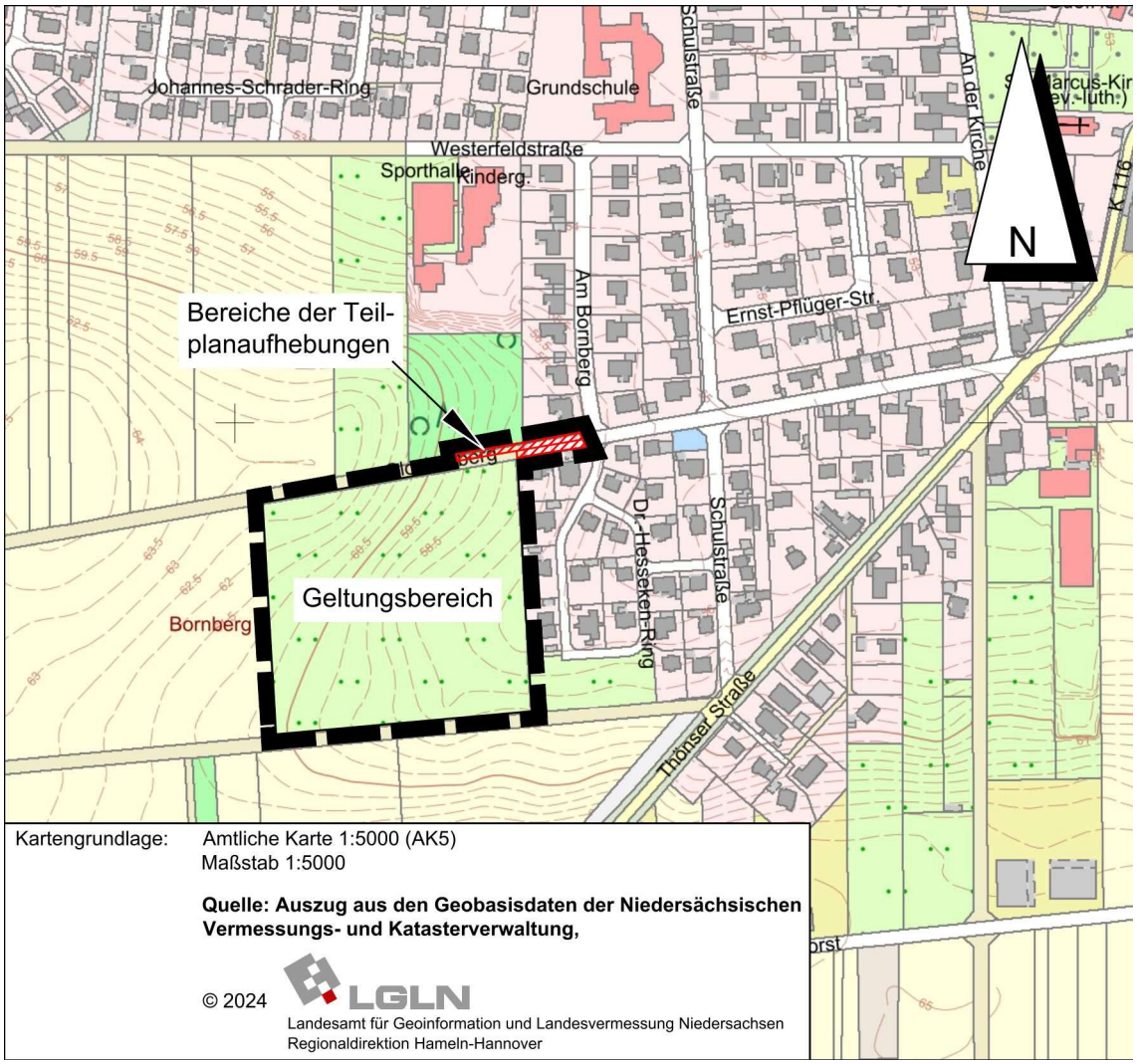
ORTSCHAFT WETTMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 164 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

„SÜDLICH GLOCKENBERG“

MIT TEILAUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 58 „AM BORNBERG II“

UND NR. 136 „GLOCKENBERG / SCHULSTRAßE“




BAUAMT DER STADT BURGWEDEL

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

## 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Burgwedel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.164 „Südlich Glockenberg“ in der Ortschaft Wettmar beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich „Südlich Glockenberg“ liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Wettmar und hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Er befindet sich südlich des Weges „Glockenberg“ und schließt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Glockenberg/Schulstraße“ an. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Dieser Bebauungsplan überdeckt im Zuge der Straße „Glockenberg“ die Bebauungspläne Nr. 58 „Am Bornberg II“ und Nr. 136 „Glockenberg / Schulstraße“, die mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes insoweit aufgehoben werden. Die betroffenen Bereiche werden auf der Planzeichnung dargestellt.

## 2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 (RROP 2016) für die Region Hannover wird die Ortschaft Wettmar als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ eingestuft.

Gemäß RROP 2016 ist in den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich (vgl. Abschnitt 2.1.4, Ziffer 02). Hier ist die Entwicklung von Wohnflächen vorrangig zu konzentrieren, um vorhandene Infrastruktureinrichtungen mittel- und längerfristig zu erhalten (vgl. ebd.).

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

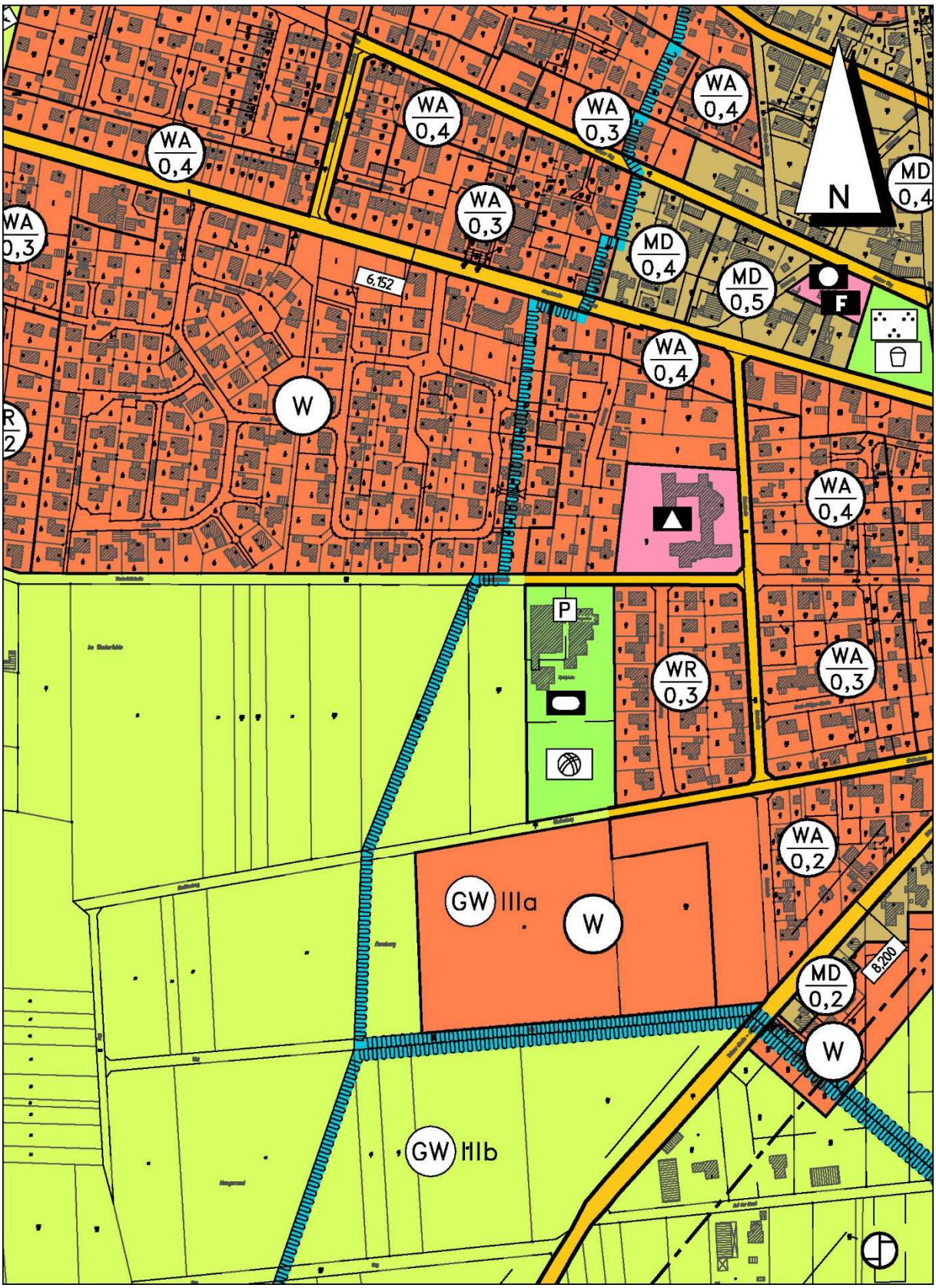
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgwedel stellt innerhalb der aktuellen Fassung seiner 31. Änderung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche (W) dar, die innerhalb von zwei Trinkwasserschutzgebieten mit den Schutzzone IIIA bzw. IIIB liegt. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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

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



2.4 Trinkwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ und der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Wettmar“, deren jeweiligen Schutzbestimmungen zu beachten sind.

2.5 Denkmalpflege

Innerhalb der 31. Flächennutzungsplanänderung hat die Region Hannover darauf hingewiesen, dass im Umfeld archäologische Fundstellen bekannt seien, die auf eine frühgeschichtliche bzw. prähistorische Besiedlung in diesen Bereichen schließen lassen. Mit entsprechenden archäologischen Funden und Befunden sei hier unbedingt zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen sei. Diese könne verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wurde in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Mit diesem Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung der Wohnbebauung im Südwesten Wettmars vorbereitet werden.

Die grundsätzliche Eignung des Plangebietes für eine Wohnbauentwicklung in Wettmar wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben festgestellt. Dort wurde festgestellt, dass innerhalb der Ortslage Wettmars keine Flächen verfügbar sind, auf denen der Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden könnte.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Weiterführung der angrenzenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Glockenberg/Schulstraße“ sollen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

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 $CO_2$-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 $CO_2$-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 Bauherrn 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.

Auf die bisherige Festsetzung einer Ausstattung von Dächern mit Solaranlagen wird redaktionell verzichtet, will es inzwischen eine entsprechende allgemeingültige Bestimmung in der Niedersächsischen Bauordnung gibt. Inhaltlich ändert sich für die Bauherren dadurch nichts.

Im flacher abfallenden südöstlichen Teil des Plangebietes können, auch durch die Erschließung, der Hanglage angepasste, maximal zweigeschossige Gebäudegruppen, Mehrfamilienhäuser und/oder Reihenhäuser Platz finden. Die Lage dieser Baukörper sollte, wie vor allem die Wirkung in das sowie aus dem Plangebiet hinaus, besondere Aufmerksamkeit in der Planung erfahren. Im mittleren und im äußeren Bereich des Gebietes soll eine Beschränkung auf flachere Einzel- und Doppelhäuser erfolgen.

In den eingeschossig bebaubaren Wohngebieten für Einfamilien- und Doppelhäuser werden zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um der Höhenentwicklung des Geländes gerecht zu werden und ein zu deutliches Überbauen der Kammlinie durch die Dachfirste einzuschränken. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 in diesen Wohngebieten soll einerseits flächensparend gebaut werden, andererseits eine der Ortsrandlage entsprechende Bebauung entstehen. Im Falle der verdichteten Bebauung im südöstlichen Wohngebiet soll mit einer Zweigeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,4 der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten werden; hier wird bewusst eine größere Bauhöhe in Kauf genommen.

Allerdings wurden nach der öffentlichen Auslegung die maximalen Trauf- und Firsthöhen noch einmal verändert, um differenzierter auf die jeweilige Lage zukünftiger Gebäude einzugehen. Diese Änderung gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB führt nach Auffassung der Stadt Burgwedel offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, so dass dadurch keine erneute Veröffentlichung im Internet erforderlich wird.

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 eine offene Bauweise festgesetzt, die im westlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Bereich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird. Im tiefer gelegenen südöstlichen Bereich soll eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Da das Plangebiet den neuen Ortsrand bildet, ist das Gebiet von gestalteten Grünflächen umgeben. Diese sind im südlichen Bereich (mit einer Breite von 5 m) sowie westlichen und nördlichen Bereich (mit einer Breite von 10 m) vorgesehen. Der am östlichen Rand des Plangebietes befindliche Böschungsstreifen könnte den diesseitigen Anwohnern des „Dr.-Hesseken-Ring“ zum Kauf angeboten werden.

Die überbaubaren Flächen werden großzügig gehalten; ein städtebaulicher Anlass für eine Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Glockenberg“. Die „Thönser Straße“ bietet in unmittelbarer Nähe die Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Nach Osten in das benachbarte Baugebiet „Glockenberg/Schulstraße“ wird ein Fußweg vorgesehen, um eine kurze Verbindung zwischen den Baugebieten zu ermöglichen.

Eine Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Haltestelle „Wettmar Schule“, die von drei Buslinien angefahren wird. Über diese können unter anderem das Schulzentrum und der Bahnhof Großburgwedel erreicht werden.

3.5 Grün

Die Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, (Nachfolger: Bosch & Partner), hat den Umweltbericht erstellt, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Auf der Grundlage dieses Umweltberichts werden nach Süden, Westen und im Nordwesten sowie im Osten Grünflächen festgesetzt, die eine optische Abschirmung des Baugebietes als Ortsrandbegrünung nach außen schaffen bzw. im Osten eine Durchgrünung zwischen den Baugebieten in diesem Bereich bewahren und entwickeln.

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 begrünten Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrünten 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.

Die baumbestandene Fläche nördlich des Planbereichs ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Bornberg II“, der hier eine Gemeinbedarfsfläche für die Bebauung durch eine Sport- und Mehrzweckhalle sowie durch einen Sportplatz und Spielplatz festsetzt. Eine raumordnerische Berücksichtigung der baumbestandenen Fläche als Wald ist angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplan vor Erlass des Niedersächsischen Waldgesetzes im Jahr 2002 rechtskräftig geworden ist, nicht angezeigt, da hier der Bebauungsplan jederzeit baulich verwirklicht werden kann. Die Raumordnungsbehörde bei der Region Hannover hat dementsprechend keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanung geäußert.

Davon wäre im Übrigen auch der benachbarte Bebauungsplan Nr. 136 „Glockenberg/Schulstraße“ betroffen gewesen.

Ein Sicherheitsabstand von 35 m würde in erheblichem Maß potentielles Bauland betreffen, mit dem sparsam umgegangen werden soll.

Die Stadt Burgwedel muss bereits jetzt durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass der Baumbestand nicht zu einer Gefährdung für angrenzenden Baugrundstücke in dem östlich benachbarten und bereits verwirklichten Bebauungsplan Nr. 136 führen wird. Das wird dann auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten.

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

Unzulässige Immissionen auf benachbarte Bereiche sind nicht zu erwarten, weil im direkten Umfeld des Geltungsbereiches keine Nutzungen vorhanden sind, die vor Immissionen aus einem Wohngebiet geschützt werden müssten.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass sich um das geplante Wohngebiet diverse landwirtschaftliche Hofstellen befinden, die durch die zunehmende Wohnbebauung nicht in ihrer Bewirtschaftung und Entwicklung beeinträchtigt werden dürfen. Bei der Bewirtschaftung der an das geplante Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen könne es zu Staub-, Geräusch- oder Geruchsimmissionen auch an Wochenenden und zu Abend- oder Nachtzeiten kommen.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Für den Ortskern Wettmars ist vor einiger Zeit eine Untersuchung zur Dorferneuerung angefertigt worden, deren Ergebnisse zum Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift geführt haben. Für Neubaugebiete in Wettmar wurden daraus eigene Örtliche Bauvorschriften entwickelt, die zwar nicht so weitgehende Bestimmungen enthielten, aber dennoch die Grundzüge der Gestaltungsziele, die für den Ortskern gelten, aufgenommen haben. Diese Gestaltungsgrundzüge sollen auch im Wesentlichen für das vorliegende Baugebiet berücksichtigt werden, um eine städtebaulich homogene Weiterentwicklung der Ortslage Wettmars zu erreichen. Aus diesem Grund werden hier weitestgehend die Maßgaben, ergänzt durch eine „Einpassung“ in die besondere Hanglage, übernommen, wie sie für das letzte benachbarte Baugebiet „Glockenberg/Schulstraße“ aufgestellt wurden.

Die Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich Trauf- und Firsthöhe, soll dabei den örtlich vorherrschenden Materialien, Formen und Farben entsprechen. Ortsbildprägend sind dabei weitgehend rote Fassaden aus Verblendern oder Vollsteinen und rote Dächer, wobei bei den Fassaden auch Holzanteile als Verschalungen oder Fachwerke üblich sind. Zusätzlich können helle Putzfassaden sowie braune und anthrazitfarbene Dächer zugelassen werden, wie sie in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden sind. Zusätzlich werden, soweit dies bauordnungsrechtlich möglich ist, Freileitungen ausgeschlossen, da diese das städtebauliche Bild des Baugebietes beeinträchtigen und gegen die Grüngestaltung der Freiräume wirken können.

Zusätzlich werden glasierte Dachsteine ausgeschlossen, weil die von ihnen insbesondere bei Sonnenlicht ausgehende optische Wirkung dem zu bewahrenden Ortsbild widersprechen kann. Bei ungünstigem Winkel können Blendungen auftreten, die aufgrund ihrer Auffälligkeit im Vergleich zum sonstigen Erscheinungsbild der Ortslage unerwünscht sind.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist bereits beantragt worden.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen entsprechend und unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem östlich vorhandenen Nachbargebiet zu sichern. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Das Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. so weit zurückzuhalten, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Die Erschließungsstraße kann über Mulden einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers aufnehmen und versickern, ein Regenrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Plangebietes im südöstlichen Bereich kann bei Starkregenereignissen ansprechen.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 2,8339 ha

davon sind:

| | |
|---|---|
| Allgemeine Wohngebiete | 2,0507 ha |
| Verkehrsflächen | 0,3609 ha |
| davon Fuß-/Radweg | 0,0319 ha |
| Grünflächen | 0,3385 ha |
| Regenrückhaltebecken | 0,0838 ha |

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

Burgwedel, den 13.03.2025

Siegel

gez. O. Wendt
Bürgermeisterin