

Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhaltsverzeichnis

GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE	3
3 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
4 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
4.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN 2008	5
4.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DIE REGION HANNOVER 2005.....	5
5 STANDORTDISKUSSION	7
5.1 NÖRDLICHER ORTSRAND	7
5.2 SÜDLICHER ORTSRAND	7
5.3 ÖSTLICHER ORTSRAND	9
5.4 WESTLICHER ORTSRAND	9
5.5 ZWISCHENFAZIT	9
5.6 „HORNACKER“	9
5.7 „NÖRDLICH BERGFELD“	10
5.8 „FLACHSFELD 2“	10
5.9 STANDORTAUSWAHL	11
6 BAULEITPLANERISCHE AUSGANGSLAGE	12
6.1 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	12
6.2 ANGRENZENDE DARSTELLUNGEN IM FNP	12
7 BEGRÜNDUNG DER NEUEN DARSTELLUNGEN	13
7.1 WOHNBAUFLÄCHE (W)	13
7.2 GEMISCHE BAUFLÄCHE (M).....	13
7.3 GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „KOMPENSATION“	13
8 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	13
9 FLÄCHENBILANZ FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH	14
TEIL 2: UMWELTBERICHT	15
10 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	15
10.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES PLANS	15
10.2 IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	15
11 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
11.1 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION	17

12 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN	19
12.1 ZU ERWARTENDE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	19
12.2 VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN	21
12.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	22
12.4 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
12.5 STANDORTALTERNATIVEN UND BEGRÜNDUNG DER AUSWAHL.....	22
13 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	22
14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	22
TEIL 3: BETEILIGUNGSVERFAHREN, VERFAHRENSVERMERKE.....	24
15 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB	24
16 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB	24
17 ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	24
18 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	24
19 VERFAHRENSVERMERKE	25
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG DER 39. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN- ÄNDERUNG GEMÄß § 6 ABS. 5 BAUGB.....	26
QUELLEN.....	27

Grundlagen, Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

1 Rechtsgrundlagen

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

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

2 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die letzte Baulandausweisung in Schillerslage liegt schon einige Jahre zurück und stammt aus dem Jahr 1996. Seinerzeit wurde der Bebauungsplan Nr. 4-04 „Flachsfeld/Heutrift“ rechtsverbindlich, mit dem sieben neue Bauplätze als sogenannte Hinterliegerbebauung ausgewiesen wurden. Diese Bauplätze sind mittlerweile überwiegend bebaut.

Da die Nachfrage nach Wohnbauland in Schillerslage anhält, soll ein kleines Neubaugebiet, angrenzend an den o.g. Bebauungsplan, realisiert werden.

Dieses Ziel besteht schon seit 2003.

Überlegungen, wo in Schillerslage weitere Bauplätze ausgewiesen werden sollten, führten zu drei potentiellen Flächen¹:

- nördlich der Zollstraße, der sogenannte „Hornacker“
- nördlich der Bebauung an der Buchweizenstraße „Nördlich Bergfeld“ und
- nördlich der Straße „Flachsfeld“, „Flachsfeld 2“.

Aus unterschiedlichen Gründen wurde der Fläche nördlich der Straße „Flachsfeld“ der Vorzug gegeben (zu den Gründen siehe unter 5).

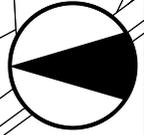
Mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ soll nun der Bereich nördlich der Straße Flachsfeld bauleitplanerisch entwickelt werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich nördlich der Bebauung „Flachsfeld“ überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll deshalb entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

3 Lage des Änderungsbereichs

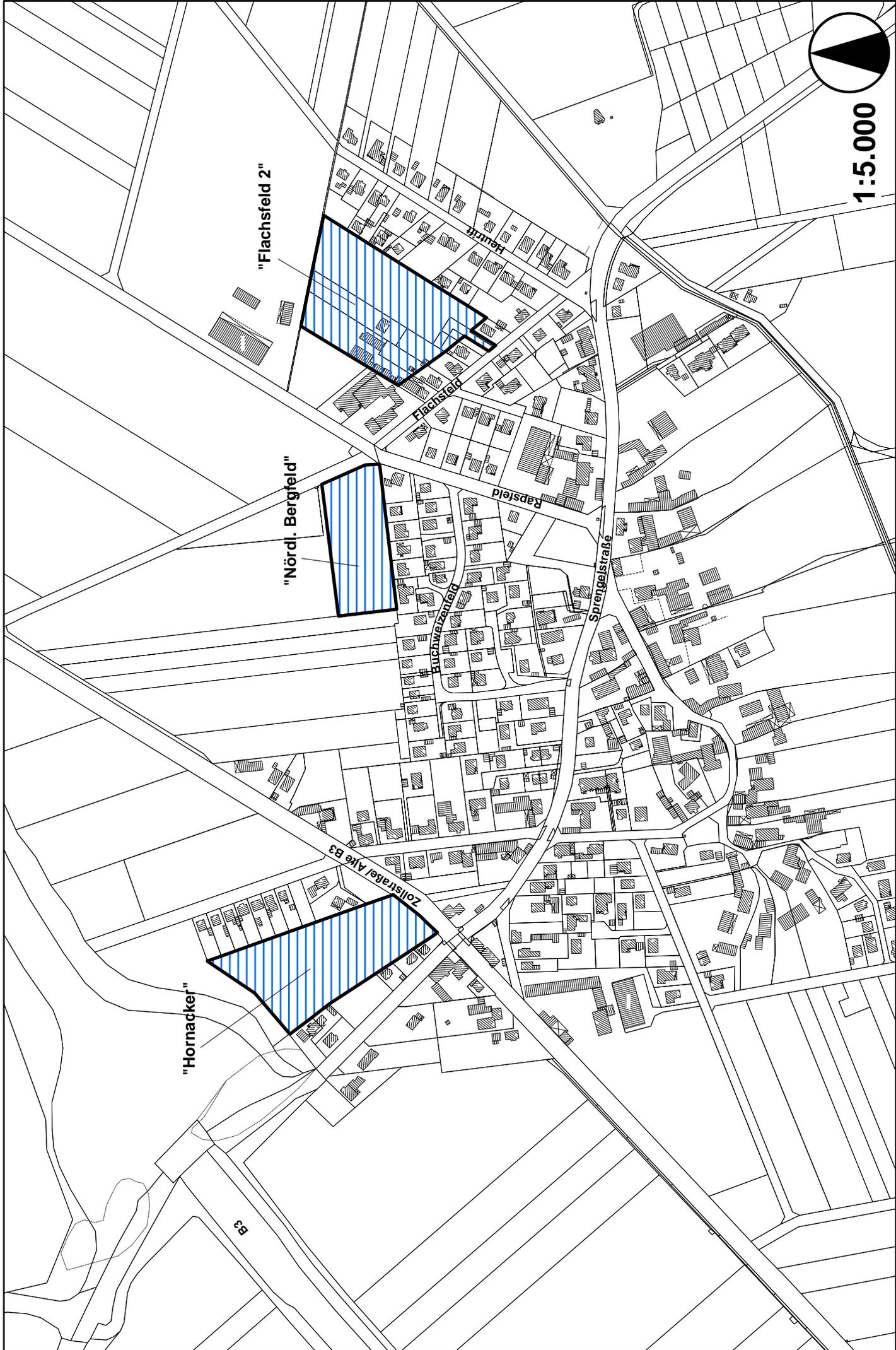
Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Schillerslage, nördlich der Straße „Flachsfeld“, zwischen den Straßen „Rapsfeld“ und „Heutrift“. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Ortschaft Schillerslage liegt ca. 2 km nordwestlich zur Stadtmitte der Kernstadt Burgdorf.

Die genaue Lage des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

¹ Vgl. folgende Abbildung.



1:5.000



Alternativflächen

4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an Raumordnungsziele anzupassen. Raumordnungsgrundsätze sind in die Abwägung einzustellen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005 festgehalten.

4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) ist Burgdorf als Mittelzentrum zeichnerisch dargestellt. Weitere zeichnerische Darstellungen, mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen B 3, B 188 und B 443, sowie der Haupteisenbahnstrecke, finden sich dort nicht.

Nach dem Grundsatz 2.1 01 sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Es soll damit eine tragfähige, der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit gerecht werdende Siedlungsstruktur, die das kulturelle Erbe der Siedlungen und Landschaften wahrt, erreicht werden.

Dies trifft hier zu. Die Ortschaft Schillerslage ist stark landwirtschaftlich geprägt und ist umgeben von Äckern, Wiesen und einigen kleineren Waldflächen. Im Süden verläuft der Hechtgraben.

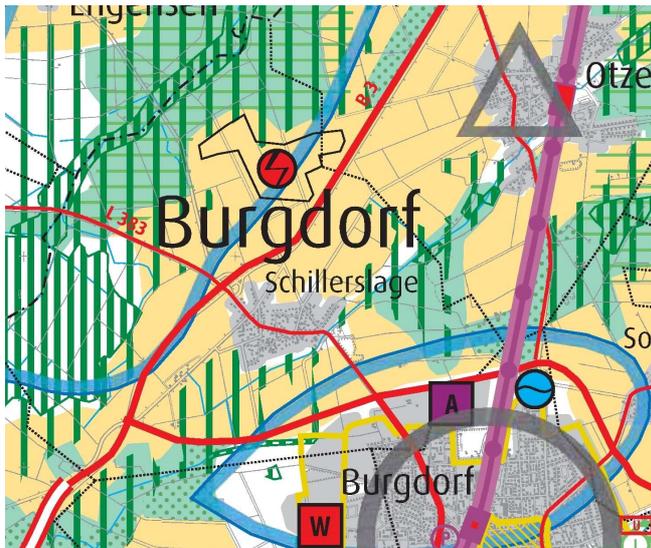
Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine behutsame Baulandausweisung vorbereitet. Weder ist eine Ausdehnung des Siedlungskörpers in die Landschaft noch die Überformung der den Ort prägenden Elemente geplant. Dem Grundsatz wird somit entsprochen.

Konkretere Zielaussagen zur Siedlungsentwicklung werden im LROP 2008 nicht gemacht.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2005 (RROP) ist Schillerslage von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) umgeben. Südlich und östlich von Schillerslage schließen sich Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft an.

Für die Siedlungsentwicklung sind mehrere Ziele definiert.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2005; verkleinert; ohne Maßstab

Gemäß dem Ziel D 1.5 02 ist die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. An den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten.

Schillerslage hat keinen Haltepunkt des schienengebundenen ÖPNV. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Bauleitplanung zur Ausweisung eines

kleinen Neubaugebiets in Schillerslage vorbereitet. Das Baugebiet soll den örtlichen Bedarf abdecken und sichert so den Fortbestand des Kindergartens. Dem Ziel D 1.5 02 wird auf diese Weise entsprochen.

Gemäß dem Ziel D 1.5 03:

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Insbesondere bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete ist eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktion Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung anzustreben.“

erfolgt nur eine kleine Flächenausweisung. Eine enge Zuordnung von Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung ist gegeben. So entsteht in ca. 1 km Entfernung südöstlich von Schillerslage am Nordwestrand der Kernstadt das Gewerbegebiet Nordwest in dem zahlreiche Arbeitsplätze entstehen werden. Unmittelbar daneben befindet sich ein Vollsortimenter, in dem der tägliche Bedarf gedeckt werden kann. Die beiden Funktionen Arbeiten und Versorgung sind nicht nur mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen, sondern auch stündlich mit einer Buslinie in 3 bis 5 Minuten Fahrtzeit. Erholungsflächen befinden sich aufgrund der Lage von Schillerslage umgeben von Äckern, Wiesen und Wäldern in unmittelbarer Nähe der geplanten Baufläche.

Das Ziel einer engen Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung wird damit vollumfänglich erfüllt.

Entsprechend dem Ziel D 1.6.3 sind die ländlich strukturierten Siedlungen in der Region Hannover unterhalb des Systems der zentralörtlichen Siedlungsbereiche als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen örtlicher Entwicklungsvoraussetzungen und -anforderungen zu stärken. Bei der Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen sind vor allem in den landwirtschaftlich geprägten Ortsteilen die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Im RROP sind zwei Typen von ländlich strukturierten Siedlungen festgelegt:

- ländlich strukturierte Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung, deren Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen ist,
- ländlich strukturierte Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen, deren Siedlungsentwicklung sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung abhebt.

Schillerslage zählt zur ersten Gruppe und ist somit auf eine Eigenentwicklung begrenzt.

Im Ziel D 1.6.3 heißt es weiter: „Der Entwicklungsspielraum der übrigen ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiswert in % zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Der Basiswert beträgt 5 %.“

Für Schillerslage ist im RROP 2005 ein Entwicklungsspielraum von 1,8169 ha festgelegt. Die für eine Wohnbaufläche neu in Anspruch genommene Fläche umfasst ca. 1 ha². Der Basiswert von 5 % wird dadurch also nicht überschritten. Es wird dem Ziel der Eigenentwicklung entsprochen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Ziele der Raumordnung vollumfänglich erfüllt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplan erfüllt damit das in § 1 Abs. 4 BauGB genannte Anpassungsgebot.

² Eine konkrete Flächengröße und ein Abgleich mit des Basiswert des RROP wird in Kapitel 8 vorgenommen.

5 Standortdiskussion

Die grundsätzliche Möglichkeit eine kleine Baufläche zur Eigenentwicklung in Schillerslage vorzubereiten, wurde bereits in Kapitel 4 dargelegt.

Für die Standortauswahl wurden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover 1990, der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf 1994 (Auszug siehe folgende Abbildung) sowie das Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage 1986/1987 ausgewertet. Im Folgenden wird für sämtliche Ortsränder von Schillerslage (bzw. für jede Himmelsrichtung) eine Beurteilung wiedergegeben. Nach einem Zwischenfazit werden anschließend drei konkrete Flächen benannt und unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Auswahl getroffen.

5.1 Nördlicher Ortsrand

Am nördlichen Rand von Schillerslage (nördlich der Straße „Flachsfeld“ und nördlich der Bebauung „Heutrift“) sollen gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf die am Ortsrand liegenden Freiräume freigehalten werden. Hiermit soll die Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen möglich gemacht werden. Für die Flächen nördlich des Baugebietes „Bergfeld“ sind im Landschaftsplan keine Restriktionen hinsichtlich einer Bebauung genannt.

Eine bauliche Erweiterung könnte also nur nördlich des Baugebietes „Bergfeld“ oder nördlich der Straße „Flachsfeld“, hier jedoch nur bis zur nördlichen Begrenzung der Bebauung „Heutrift“, erfolgen.

5.2 Südlicher Ortsrand

Für den südöstlichen Siedlungsrand wird im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf die Freihaltung als wichtiges Ziel der Ortsentwicklung genannt. Die Erhaltung des gewachsenen südlichen Ortsrandes mit dem Ensemble aus alten landwirtschaftlichen Gehöften und der „Nassen Wiesen“ sind für Schillerslage identitätsstiftend. Eine Bebauung sollte hier folglich nicht stattfinden.

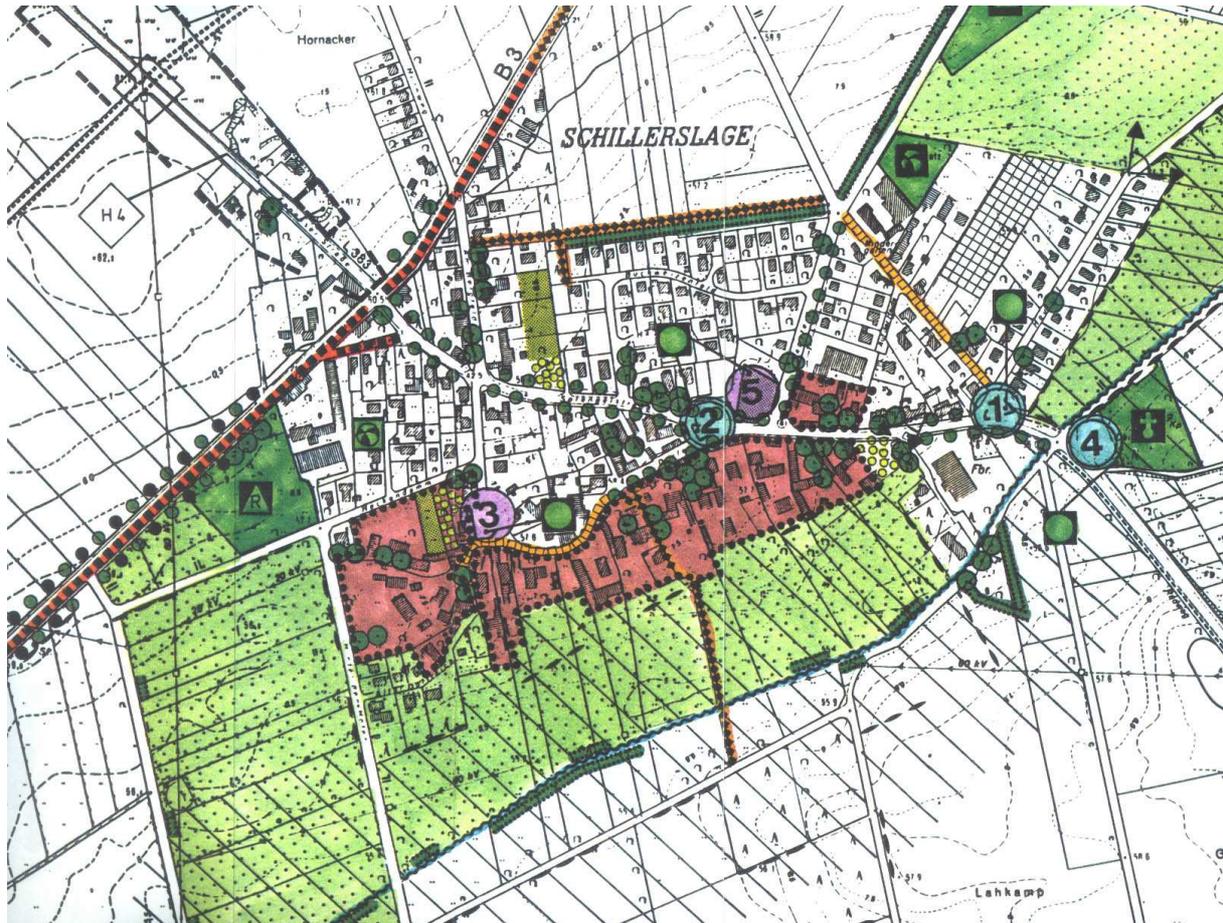
Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf sollen die Freiräume südlich und südwestlich der alten B 3 („Zollstraße“) sowie südlich von Schillerslage zur Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen freigehalten werden. Damit einher gehen soll der Erhalt von Grünland oder die Umwandlung in Grünland.

Zum Teil finden sich südlich des Ortsrandes Biotopstrukturtypen mit überwiegend hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zudem stellt der von Südwesten nach Nordosten verlaufende Hechtgraben einen wichtigen Bereich für Natur und Landschaft dar. Wenngleich dieser nur nordöstlich von Schillerslage als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, sollten auch die Bereiche südlich von Schillerslage nicht bebaut werden, da diese einen Lebensraum für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften darstellen.

Auch im Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage wird beschrieben, dass der südliche Ortsrand nicht weiter bebaut werden sollte: „Der südliche, dörflich geprägte, alte Ortsrand ist in seiner jetzigen Art zu erhalten und von weiterer Bebauung freizuhalten.“³

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Schillerslage von Süden einen landschaftlich eingebundenen, durch Grünstrukturen bestimmten Ortsrand aufweist, der nicht durch neue Bebauung überformt werden sollte.

³ Prof. Landzettel, Hannover 1986: Stadt Burgdorf: Gutachten zur Dorferneuerung für Schillerslage, Seite 41.



BLÄTTER 33.1 - 33.9

MASSNAHMENPLAN ZUR ORTSSTRUKTURIERUNG

Maßnahmen zum Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen

- Erhalt, Entwicklung, Pflege und Sanierung der Bausubstanz und der Freiraumstruktur (Ensembleschutz)
- bestehende Baumpflanzung ergänzen
- Erhalt und Pflege des ortsbildprägenden Baumes
- Erhalt und Pflege des ortsbildprägenden Straßenraumes
- Freihalten des Ausblickes in die Landschaft von Bebauung
- Freihalten der dorttypischen Obstbaumwiesen von Bebauung
- Freihalten des innerörtlichen dorttypischen/ ortsteiltypischen Freiraumes von Bebauung
- Erhalt der distanz-schaffenden Freiräume, um ein Zusammenwachsen benachbarter Ortschaften zu verhindern
- Freihalten von am Ortsrand liegender Freiräume, zur Erhaltung/ Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen/ Landschaftsstrukturen
- Erhalt und Pflege der ortsbildprägenden Platzsituation
- erhaltenswerte Fußwegeverbindung
- erhaltenswerter Fließgewässerabschnitt/ -bereich
- Erhaltung von oder Umwandlung in Grünland

Sicherung der schützenswerten Flächen und Strukturen (nach NNatG)

- | Bestand/ Empfehlung | |
|---------------------|--|
| | Geschützter Landschaftsbestandteil (Objekt Baum) |
| | Landschaftsschutzgebiet |
| | Naturdenkmal |
| | Naturschutzgebiet |
| | entwicklungsfähiges Biotop nach § 28a |

Erhalt und Entwickeln von öffentlichen Grünfläche

- | Bestand/ Empfehlung | Bestand/ Empfehlung |
|--|---------------------|
| Allgemeine Grünfläche | Sportplatz |
| Festplatz | Spielwiese |
| Friedhof | Golfplatz |
| Grillplatz | Tennisplatz |
| Kleingartenanlage | Zeltplatz |
| Schießstand | Minigolf |
| Spielplatz | Reitplatz |
| öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen an: | |
| Kindergarten | Schule |

Maßnahmen zur Entwicklung und Wiederherstellung ortsbildprägender Strukturen

- Schaffung einer positiv erlebbar Platzsituation
- Straßenrückbau nach Möglichkeit mit Baumpflanzung
- Baumpflanzung
- Anlage eines Fuß- und Radweges mit begleitendem Grün (Verbindungsrichtung)
- Lärmschutzpflanzung
- Bachabschnitt erlebbar gestalten
- Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen
- dorttypische Obstwiese wiederherstellen und pflegen
- Ortsteilentwicklung

Sonstige Informationen

- Anschluß Ortsumgehungsstraße
- Baufläche (LANDKREIS HANNOVER, 1991)

Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf; verkleinert ohne Maßstab

5.3 Östlicher Ortsrand

Östlich grenzt an Schillerslage das ca. 90 ha große Landschaftsschutzgebiet H-49: Hechtgraben.

Eine bauliche Entwicklung von Schillerslage in östliche Richtung scheidet folglich aus.

5.4 Westlicher Ortsrand

Einer baulichen Erweiterung in nordwestlicher Richtung sind durch die B 3 Grenzen gesetzt. In vielen Bereichen dürfte eine Baulandausweisung aufgrund der Geräuscentwicklung der B 3 schwierig bis unmöglich sein. Dies gilt insbesondere für Flächen westlich der alten B 3 („Zollstraße“).

Zugleich ist der Westrand von Schillerslage landschaftlich eingebunden und ein durch Grünstrukturen bestimmter Ortsrand. Unmittelbar an der westlichen Ortsgrenze von Schillerslage befinden sich auch die beiden denkmalgeschützten Ensembles in Schillerslage (Ambossweg 10, ehemaliger Posthof und Alter Dorfteich 5 und 7 Stall und Nebengebäude). Eine direkt angrenzende Bebauung müsste sich behutsam den Denkmalembles anpassen. Die ortsbildprägenden Denkmäler wären jedoch dann evtl. nicht mehr von Weitem zu sehen und Schillerslage würde einen Teil seines Reizes verlieren. Deshalb ist im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf für die Bereiche geradewegs angrenzend an den Westrand von Schillerslage ein Freihalten von am Ortsrand liegender Freiräume, zur Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen definiert.

Eine bauliche Erweiterung in westlicher Richtung ist somit nicht empfehlenswert.

5.5 Zwischenfazit

In den Kapiteln 5.1 bis 5.4 wurde gezeigt, dass eine bauliche Entwicklung nach Osten und Süden aufgrund eines Landschaftsschutzgebietes bzw. des prägenden Ortsrandes ausgeschlossen ist. Nach Norden und Westen sind ebenfalls nur Teilbereiche für eine bauliche Entwicklung geeignet. Zum einen erschwert die Nähe zur B 3 eine Baulandausweisung, zum anderen sollen die ortsnahen Freiräume freigehalten werden, um die vielfältigen Grün- und Landschaftsstrukturen erlebbar zu machen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Burgdorf, des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Hannover und des Gutachtens zur Dorferneuerung Schillerslage mit den Aussagen des RROP decken. Aufgrund der Einbindung von Schillerslage in die Landschaft ist die Beschränkung auf eine Eigenentwicklung im RROP sinnvoll und nachvollziehbar.

Für die Ausweisung eines kleinen Neubaugebietes in Schillerslage eignen sich grundsätzlich Flächen nördlich des Baugebiets Bergfeld („nördlich Bergfeld“), Flächen nordwestlich der alten B 3 („Hornacker“) und eine Fläche nördlich der Straße „Flachsfeld“ („Flachsfeld 2“).⁴ Für jeden der drei Standorte wird nachfolgend die städtebauliche Eignung beschrieben und bewertet. Anschließend wird die Auswahl des Standortes begründet.

⁴ Vgl. Abbildung auf Seite 4.

5.6 „Hornacker“

Die Fläche „Hornacker“ liegt nordwestlich der alten B 3 („Zollstraße“) und hat eine Größe von ca. 14.800 m².

Im Jahre 2004 wurde für den Bereich ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In dem vorliegenden Gutachten ist als Ergebnis beschrieben, dass tags der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) durch Straßenverkehrslärm im überwiegenden Teil des Planbereichs überschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert im gesamten Gebiet überschritten.

Aus städtebaulicher Sicht scheint eine Bebauung der Fläche „Hornacker“ geeignet, den Ortsrand abzurunden. Aus schalltechnischen Gründen ist jedoch der Bereich „Hornacker“ nicht in vollem Umfang zur Wohnbaulandausweisung zu empfehlen.

Losgelöst von der Frage des Schallschutzes wurde bereits im Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage festgestellt, dass: „Eine Bebauung an dieser Stelle nicht ins Auge gefasst werden sollte, da es das Ziel der baulichen Gesamtentwicklung ist, Baumaßnahmen, abgesehen von eventuellen Baulückenschließungen im Hauptbereich südöstlich der „Zollstraße“ zu konzentrieren, damit der Ort sich nicht weiter zersiedelt.“⁵

5.7 „Nördlich Bergfeld“

Die ca. 9.100 m² große Fläche „Nördlich Bergfeld“ ist über die Straße „Rapsfeld“, welche sich unmittelbar östlich des Flurstücks befindet, angebunden. Mit einer Bebauung dieser Fläche würde, anders als man dies im Falle der Gebiete „Hornacker“ oder „Flachsfeld 2“ ansehen könnte, keine Lücke geschlossen, sondern ein neuer Siedlungsrand ausgebildet und der Ort würde sich weiter nach Norden in die Landschaft erstrecken.

Im Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage wurde festgehalten, dass „das Neubaugebiet nördlich der „Sprengelstraße“ (Bergfeld) nicht über seinen jetzigen Umfang hinaus erweitert werden dürfte, da sich zur Zeit ein guter Abschluss des nördlichen Dorfrandes bildet.“⁶ Aufgrund der im entsprechenden Bebauungsplan Nr. 4-03 festgesetzten Grünflächen ist zum Ortsrand nach Norden hin eine Grünkante entstanden, die einen guten Übergang von der Ortschaft zur Landschaft darstellt. Bei einer neuen Bebauung nördlich davon müsste hier ebenfalls eine Eingrünung nach Norden und ggf. nach Osten und Westen erfolgen. Am schwersten wiegt jedoch die Tatsache des Ausuferns der Siedlung in die Landschaft, welche mit einer Ausweisung von Bauland an dieser Stelle entstehen würde.

5.8 „Flachsfeld 2“

Die ca. 11.400 m² große Fläche nördlich der Straße „Flachsfeld“ ist, bis zum bündigen Abschluss mit der Bebauung „Heutrift“, geeignet, den Siedlungskörper abzurunden und abzuschließen.

Aufgrund der Bebauung entlang der Straße „Heutrift“ und der Nutzungen entlang der Straße „Rapsfeld“ würde mit einer Bebauung nördlich der Straße „Flachsfeld“, wie bei der Fläche „Hornacker“, kein neuer Siedlungsrand gebildet.

Im Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage heißt es: „Etwa in der Mitte der Straße [Flachsfeld] befindet sich auf der Ostseite eine zur Zeit als Ackerfläche genutzte größere Baulücke. Hier wäre eine Neubebauung zusätzlich denkbar; diese sollte sich jedoch nicht über eine doppelte Grundstückstiefe (ca. 50 m) hinaus in die freie Landschaft hin entwi-

⁵ Prof. Landzettel, Hannover 1986: Stadt Burgdorf: Gutachten zur Dorferneuerung für Schillerslage, Seite 22.

⁶ a.a.O., Seite 41.

ckeln. Zur Zeit bietet sich ein reizvoller Blick auf die Gärten, sowie die lichte Eingrünung der rückwärtigen Grundstücke der Straße „Heutrift“ dar.⁷

5.9 Standortauswahl

Bereits im Gutachten zur Dorferneuerung Schillerslage heißt es: „Das Wohnen darf nicht über den jetzigen Gesamtumfang hinaus entwickelt werden, da Schillerslage kein Ort mit Schwerpunkt „Wohnen“ für die Gemeinde Burgdorf darstellt. Wie bereits angesprochen, ergäbe sich die Möglichkeit einer kleinen Wohngebietsausweisung an der Nordostseite der Straße „Flachsfeld“.⁸

Für sinnvoll erachtet werden im Gutachten u.a. folgende Maßnahmen:

„Die bauliche Weiterentwicklung von Schillerslage sollte insgesamt auf wenige Bereiche beschränkt bleiben. Der Ort ist nicht als ländlicher Wohnstandort ausgewiesen. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung Burgdorfs liegt im Westen der Kernstadt. Eine bauliche Entwicklung über die den Ort [Schillerslage] im Nordwesten tangierende B 3 hinaus wird nicht als sinnvoll angesehen. Bis auf die üblichen innerörtlichen Baulücken ergibt sich am Nordostrand der Straße „Flachsfeld“ die Möglichkeit einer Baulückenbebauung mit späterer Erweiterungsmöglichkeit durch eine hintere Bebauung. Es wäre hier eine einfache Bebauung wie in der Umgebung denkbar; es könnten aber auch aufgrund der leicht heterogenen umgebenden Bebauung eine Hausgruppe, ein kleinerer Wohnhof oder ähnliches entstehen.⁹

Diesen Aussagen kann auch heute noch zugestimmt werden.

Von den zuvor genannten Standorten eignet sich die Fläche „Flachsfeld 2“ am besten dazu, den örtlichen Bedarf an Bauland zu befriedigen. Hier kann eine bauliche Entwicklung vollzogen werden, ohne einen neuen Ortsrand auszubilden. Probleme mit Geräuscheinwirkungen von der B 3 können an diesem Standort ausgeschlossen werden. Die Lage nahe des Kindergartens und eines Kleinspielfeldes bietet sich idealerweise für junge Familien mit Kindern an. Die Fläche „Nördlich Bergfeld“ liegt zwar zu diesen Einrichtungen ebenfalls gut, hat jedoch das Manko, dass durch eine Bebauung an dieser Stelle ein neuer Ortsrand und ein Ausweiten des Ortes in die Landschaft entstehen würde. Dies könnte zwar durch umfangreiche Eingrünungen abgemildert werden, würde jedoch zu Lasten der zur Verfügung stehenden Baufläche und zu Mehrkosten führen.

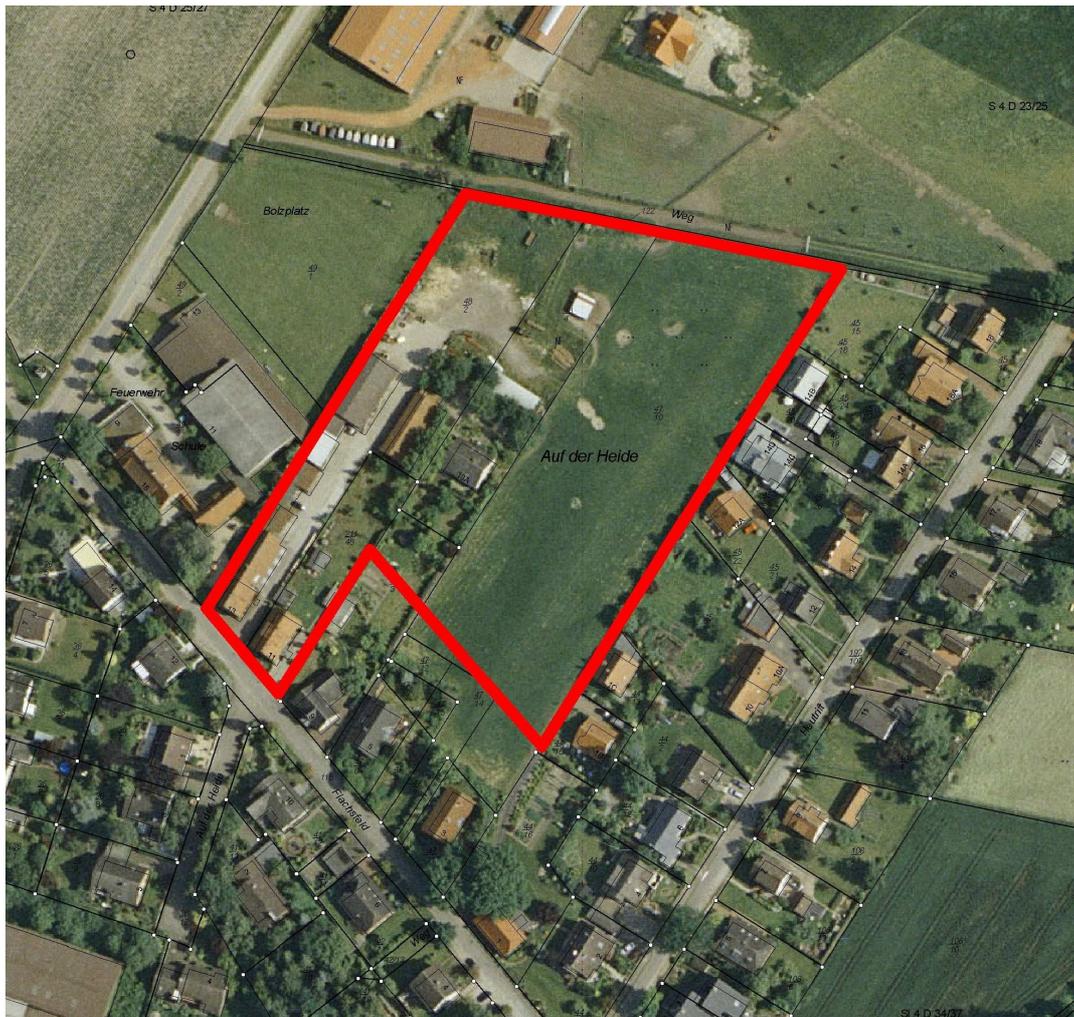
Das zurzeit in Erarbeitung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept beschreibt für Schillerslage als Entwicklung ebenfalls eine bauliche Erweiterung im Bestand und die Abrundung der Ortslage. Zugleich wird der Erhalt dörflicher Ortsränder empfohlen. Dies spricht ebenfalls für die Fläche „Flachsfeld 2“.

In der Gesamtabwägung wird der Fläche „Flachsfeld 2“ der Vorrang vor den Flächen „Hornacker“ (Lärmproblematik) und „Nördlich Bergfeld“ (Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes) gegeben.

⁷ Prof. Landzettel, Hannover 1986: Stadt Burgdorf: Gutachten zur Dorferneuerung für Schillerslage, Seite 15.

⁸ a.a.O., Seite 40.

⁹ a.a.O., Seite 41.



Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches; ohne Maßstab

6 Bauleitplanerische Ausgangslage

6.1 **Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (Vgl. Planzeichnung Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.)

6.2 **Angrenzende Darstellungen im FNP**

Nördlich des Geltungsbereichs der 39. Änderung sind im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich und südlich des Änderungsbereichs sind Wohnbauflächen (W) und allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs sind Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen dargestellt:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Schießstand

Westlich anschließend an diese Flächen sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

7 Begründung der neuen Darstellungen

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ darzustellen.

7.1 Wohnbaufläche (W)

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Wohnbaufläche dargestellt. Auf ca. 1 ha Fläche sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachfeld 2“ Wohnbaugrundstücke für den örtlichen Bedarf entwickelt werden. Die letzten Baulandausweisungen in Schillerslage liegen bereits mehr als 10 Jahre zurück und stammen aus dem Jahr 1996. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche wird die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet.

Durch die Bereitstellung einer Wohnbaufläche kann die Existenz des ortsansässigen Kindergartens gesichert werden, da junge Familien mit Kindern im Ort gehalten werden können.

7.2 Gemische Baufläche (M)

Auf ca. 0,4 ha Fläche soll eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Hiermit wird dem dörflichen Charakter und dem auch in Zukunft als Nebenerwerb geführten landwirtschaftlichen Betrieb Rechnung getragen. In dem dargestellten Bereich befinden sich neben einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb auch zwei Wohngebäude. Unbebaute Flächen mit Ausnahme der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude, in denen sich die Hausgärten befinden, gibt es nicht in diesem Bereich. Mit der gemischten Baufläche wird das in der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigte Mischgebiet planerisch vorbereitet.

7.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“

Am Nordrand des Änderungsbereiches wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ dargestellt. In dieser Fläche können die Kompensationsmaßnahmen, die als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Baulandbereitstellung entstehen, umgesetzt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden für diese Flächen konkrete Maßnahmen festgesetzt. Gleichzeitig kann hierdurch das Baugebiet, nach Norden zur freien Landschaft hin, eingegrünt werden. Dies deckt sich mit den Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Burgdorf.

8 Auswirkungen der Änderung

Für die gemischte Baufläche sind keine Auswirkungen erkennbar, weil der Bereich bereits komplett bebaut ist. Es wird lediglich der Flächennutzungsplan an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche geht Fläche für die Landwirtschaft verloren. Die Eigentümer der Flächen sind bereit, diese Flächen an die Stadt Burgdorf zum Zwecke der Schaffung von Bauland zu veräußern. Insofern sind die Flächen für die Landwirtschaft entbehrlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Schaffung von Wohnbaurechten vorbereitet. Erst die verbindliche Bauleitplanung bereitet die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung.

Am Nordostrand kann durch die Darstellung von Grünflächen die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorbereitet werden. Zugleich wird das Baugebiet nach Norden zur Landschaft hin eingegrünt. Es entsteht eine Aufwertung der Flächen in Bezug auf Flora und Fauna.

Der Basiswert für die Eigenentwicklung entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover von 1,8169 ha wird durch die Neuausweisung von ca. 1,12 ha neuen Bauflächen unterschritten. Die genannten Flächendarstellungen sind mit der durch das RROP 2005 für Schillerslage festgelegten Eigenentwicklung vereinbar.

9 Flächenbilanz für den Änderungsbereich

Flächen für die Landwirtschaft:	ca. - 1,41 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. - 0,22 ha
Wohnbaufläche (W):	ca. + 0,96 ha
Gemischte Baufläche (M):	ca. + 0,38 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Kompensation“:	ca. + 0,29 ha

Teil 2: Umweltbericht

10 Beschreibung des Planvorhabens

10.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Plans

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, eine ca. 1 ha große Wohnbaufläche, eine ca. 0,4 ha große gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ nördlich der Straße „Flachsfeld“ in Schillerslage darzustellen. Mit diesen Bauflächen soll in Verbindung mit der verbindlichen Bauleitplanung, für die parallel der Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ aufgestellt wird, Bauland für die örtliche Nachfrage bereit gestellt werden.

10.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

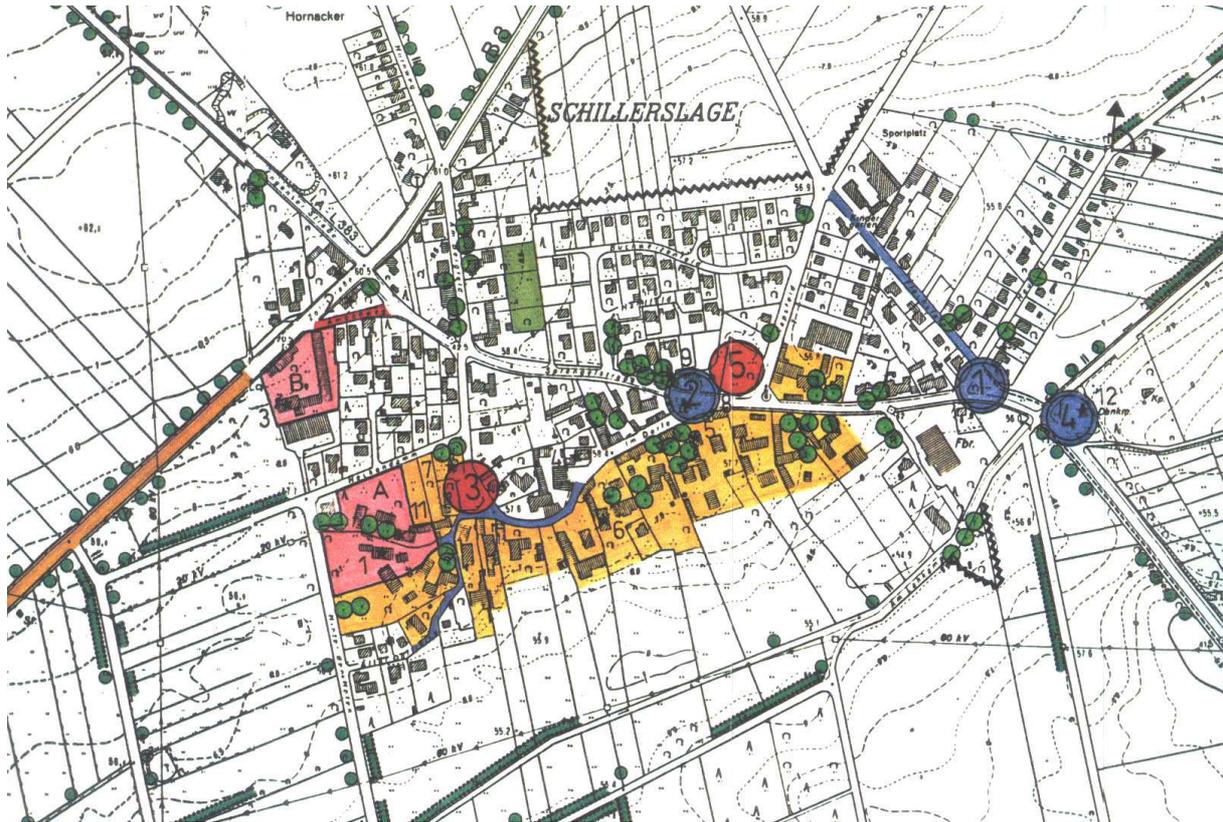
Neben dem Baugesetzbuch gelten weitere Fachgesetze, die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu beachten sind. Ganz allgemein gelten folgende Ziele:

- § 1a BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch vorrangige Innenentwicklung, Umwidmungssperrklausel, Ausgleich von Eingriffen;
- § 1 BNatSchG, § 1 NNatG: Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Eigenart und Schönheit und des Erholungswerts von Natur und Landschaft;
- § 1 BImSchG: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
- § 1 BBodSchG: Sicherung und Wiederherstellung der Funktion des Bodens.

Für das konkrete Planvorhaben gelten folgende Ziele des Umweltschutzes:

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover: Für den Änderungsbereich sind keine Ziele definiert. Südlich, (nord-)östlich und südwestlich von Schillerslage bestehen jedoch Landschaftsschutzgebiete (LSG) bzw. sind LSG geplant. In den LSG sind Handlungen, welche den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere das Landschaftsbild oder den Naturgenuss beeinträchtigen, nicht zulässig.
- Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf¹⁰ sind für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls keine Ziele oder Maßnahmen beschrieben. Für den Bereich unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches ist als Ziel das Freihalten von am Ortsrand liegender Freiräume, zur Erhaltung / Erlebbarkeit vielfältiger Grünstrukturen / Landschaftsstrukturen definiert. Für die Straße „Flachsfeld“ ist als Ziel der Erhalt und die Pflege des ortsbildprägenden Straßenraumes festgelegt. Entlang der Straße „Rapsfeld“ ist als Ziel Eingrünung des Ortsrandes mit standorttypischen Gehölzen definiert. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist als Baufläche dargestellt.

¹⁰ Auszüge siehe Seiten 8 und 16 dieser Begründung.



BLÄTTER 28.1 - 28.9

ORTSBILDANALYSE

Ortsbildprägende Elemente und Strukturen

- 1 denkmalgeschütztes Gebäude (nach NDG)
-  denkmalgeschütztes Ensemble (nach NDG)
-  Ensemble aus alten landwirtschaftlichen Gehöften
-  dörflicher Freiraum (Obstwiese, hofnahe Wiese, Gehölzfläche)
-  ortsteiltypischer Freiraum (Gehölzfläche)
-  ortsbildprägender Baum (Hofbaum, Einzelbaum)
-  dorftypische Platzsituation
-  Straßenraum mit altem Straßenbaumbestand, abwechslungsreichem Verlauf und/oder einfließendem Seitenbereich
-  wichtiger Ausblick
-  markanter Ortseingang
-  Straßenbäume, Einzelbaum im Landschaftsraum
-  lineares, wegbeleitendes Gehölz

Negative/ störende Elemente und Strukturen

-  räumlich unbefriedigende Platzsituation
-  fehlende grünbetonte Einbindung des Ortsrandes
-  überdimensionierter Straßenkörper
-  lückige Straßenbaumpflanzung
-  unbefriedigender Ortsbereich (Fehlen ordnender Strukturen)

Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf; verkleinert ohne Maßstab

11 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird jedes einzelne Schutzgut hinsichtlich des Bestandes im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beschrieben und eine Bewertung vorgenommen.

11.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Schutzgut Mensch

Unmittelbar östlich und südlich der Änderungsfläche sowie in der geplanten gemischten Baufläche befinden sich Wohngebäude. Als Erholungsfläche eignet sich der Änderungsbereich nicht, da er als Hausgarten bzw. Pferdeweide eingezäunt ist. Wander- oder Radwege berühren das Gebiet nicht. Für das Schutzgut Mensch hat der Änderungsbereich deshalb nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere

Das Schutzgut Pflanzen wird hier über die vorgefundenen Biotoptypen charakterisiert.

Eingestuft wurden die Biotoptypen anhand einer Ortsbegehung im Herbst 2009. Die Erhebung der Biotoptypen erfolgte auf Basis der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006), die sich an den Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ 2004) anlehnt. Den Biotoptypen sind nach dem Biotopwertverfahren des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) Wertfaktoren zugeordnet. Die Wertfaktoren geben die Bedeutung des Biotoptyps für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wieder. Bei der Wertbestimmung wurden die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter berücksichtigt. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung.

In den gemischten Bauflächen sind versiegelte Flächen (X) mit dem Wert 0, Freiflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes (landwirtschaftliche Lageflächen, (EL)) mit dem Wert 1 sowie Hausgärten (PHH) mit dem Wert 1 vorzufinden. Die Bereiche, die zu Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, bestehen aus Intensivgrünland (GIT) und weisen eine Wertigkeit von 2 auf. Die Flächen, die als Grünflächen dargestellt werden sollen, stellen sich ebenfalls als Intensivgrünland und landwirtschaftliche Lagerflächen, mit zuvor genannten Wertigkeiten, dar.

Für die Tierwelt weisen die Flächen keine hohe Bedeutung auf. Lediglich die Hausgärten und das Grünland stellen einen gewissen Lebensraum für die Tierwelt dar. Aufgrund der geringen Größe der Flächen wird vermutet, dass am Standort keine nennenswerten Vorkommen vorzufinden sind.

Anzeichen für das Vorhandensein geschützter Arten (Pflanzen und Tiere) bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Burgdorf nicht.

Schutzgut Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie befinden sich im Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans Gley-Podssole. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Es liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover Abteilung Kampfmittelbeseitigung aus dem Jahre 2003 vor. Hiernach sind keine Bombardierungen des Änderungsbereichs erkennbar. Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist der Stadt Burgdorf nichts bekannt.

Das Intensivgrünland wird seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzt, die oberflächennahen Schichten sind dadurch einer gewissen Verdichtung ausgesetzt.

Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Böden Gley-Podsole weisen grundsätzlich eine hohe Durchlässigkeit und somit eine gute Versickerungseigenschaft auf. Die Grundwasserstände befinden sich > 52 m über NN bei einer Geländeoberfläche von 55 bis 56 m über NN. Das Grundwasser steht je nach Regenhäufigkeit weniger als 1 m unter der Geländeroberfläche.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein nicht ständig wasserführender Graben.

Schutzgüter Klima/Luft

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Burgdorf herrscht in Schillerslage ein Freilandklima vor. Als Kaltluftentstehungsgebiete sind landwirtschaftlich genutzte Freiräume definiert. Das vorgefundene Intensivgrünland eignet sich grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet. Da der Änderungsbereich jedoch von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, wird die Eignung stark eingeschränkt. Luftverunreinigende Nutzungen sind im Geltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf finden sich für den Änderungsbereich keine Aussagen zum Schutzgut Landschaft. Das Schutzgut Landschaft wird nach § 26 des Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) durch die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes definiert. Die Wertstufen sind der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2006) entnommen. Wie beim Schutzgut Pflanzen / Tiere werden sechs Wertfaktoren unterschieden.

Vielfalt

In den geplanten Wohnbauflächen befinden sich keine Gehölze oder größere Pflanzen. Infolge der Nutzung als Pferdeweide befinden sich hier nur Wiesen und Rasenflächen. In den geplanten gemischten Bauflächen sind jedoch einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die Vielfalt, die sich an den genannten Landschaftselementen ablesen lässt, ist jedoch durch die dreiseitige Umbauung des Änderungsbereichs beeinträchtigt. Nach Norden ist ein Blick in die freie Landschaft möglich. Die Vielfalt wird daher mit der Wertstufe 3 bewertet.

Eigenart

Den Übergangsbereich Siedlung – Landschaft formten über Jahrhunderte vegetative Landschaftsstrukturen wie kleinflächige Wälder, Obstbaumwiesen oder Weiden.¹¹

Die unter Vielfalt beschriebene Situation führt trotz der Beeinträchtigung durch die umgebende Bebauung dazu, dass auch die Eigenart des Untersuchungsraumes mit der Wertstufe 3 bewertet wird.

Schönheit

Da die Eigenart begrenzt naturraumtypisch ist, ist auch der subjektive Ausdruck „Schönheit“ so ausgeprägt. Die Fläche weißt durch ihre Nutzung als Pferdeweide einen gewissen Reiz auf und wird ebenfalls mit der Wertstufe 3 bewertet.

Insgesamt ist das Landschaftsbild mit einer mittleren Wertigkeit zu betrachten.

¹¹ Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf, Seite 190.



Blick auf Schillerslage von Norden; markiert ist die zukünftige Fläche für Wohnbebauung; ohne Maßstab.

Schutzgüter Kultur-/Sachgüter

Gemäß Auszug aus dem adab-web wurden im Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und seiner näheren Umgebung keine archäologischen Funde gemacht.

Als Sachgüter sind in den geplanten gemischten Bauflächen sowie der Umgebung des Änderungsbereiches einige Gebäude zu nennen. In der geplanten Wohnbau- und Grünfläche sind keine Sachgüter vorhanden.

Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes

Ingesamt ist der Umweltzustand als mit mittlerer Wertigkeit zu bezeichnen.

12 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

In diesem Abschnitt werden die durch die Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen für jedes einzelne Schutzgut wiedergegeben. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann dies jedoch nur abstrakt dargelegt bzw. abgeschätzt werden. Erst durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans können die zu erwartenden Umweltauswirkungen konkret ermittelt werden. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ enthält detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

12.1 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, in die sich die neuen Baukörper einfügen sollen und der geringen Größe des Änderungsbereiches ist mit ca. 13 Baugrundstücken und entsprechender Anzahl an Wohngebäuden¹² zu rechnen. Hieraus wiederum wird keine erhebliche Zunahme des Kfz-Aufkommens resultieren. Infolgedessen ist nicht mit einer Verschlechterung durch Lärm oder Abgase zu rechnen.

¹² Vgl. Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“, Vorentwurf.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird z.B. die Höhe der Gebäude reglementiert werden, ebenso ist die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude regelbar.

Allerdings gehen mit einer Bebauung der Flächen die freien Ausblicke auf eine Grünfläche für die bereits ortsansässigen Einwohner verloren. Durch Pflanzstreifen in Abgrenzung zu der vorhandenen Wohnbebauung und Höhenbegrenzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die optische Beeinträchtigung gemindert werden.

Da die Flächen im Änderungsbereich derzeit nicht betreten werden können, geht keine Naherholungsfläche verloren. Es wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Option für eine Wegeverbindung nach Norden in die freie Landschaft planungsrechtlich geschaffen.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen / Tiere

Durch Überbauung gehen die vorgefundenen Biotoptypen in den neuen Wohnbauflächen verloren. Hierdurch kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Festsetzungen getroffen, wodurch eine anschaulichere Aussage über die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere möglich wird. Allgemein kann gesagt werden, dass durch eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Großteil der späteren neu dargestellten Wohnbaugrundstücke unversiegelt bleiben wird. Entsprechen der Niedersächsischen Bauordnung sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen. Es entstehen also auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die geplante Grünfläche bildet ebenfalls einen neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In den gemischten Bauflächen verändern sich die Biotope nicht.

Überschlägig gerechnet, führt die 39. Änderung des Flächennutzungsplans zu einem Wertverlust von ca. 15.500 Werteinheiten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“) wird den Eingriffen in den Naturhaushalt eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Hierdurch wird rechnerisch ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt erbracht. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ dargestellt. Auf dieser Fläche kann zum Teil ein Ausgleich vollzogen werden.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Boden

Straßen, Gebäude, Zufahrten etc. führen zu einer Versiegelung des Bodens. Durch Versickerung des Niederschlagswassers und die Darstellung einer Grünfläche können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch vermindert werden. Eine konkrete Bewertung der Auswirkungen ist jedoch nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans möglich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Festsetzung der Grundflächenzahl die Versiegelung auf den Baugrundstücken begrenzen.

Die natürlichen Bodeneigenschaften gehen durch Überbauung auf dem derzeitigen Intensivgrünland verloren. Hier besteht jedoch zurzeit eine gewisse Bodenverdichtung durch die langjährige Nutzung als Pferdeweide. Für die landwirtschaftliche Lagerfläche verbessern sich die Bedingungen für das Schutzgut Boden durch Umwandlung / Umnutzung zu einer Grünfläche sogar.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen kommt es zu einer niedrigeren Versickerungsrate. Dies kann sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken können diese Auswirkungen gemindert werden. In

Bereiche des nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Graben wird nicht eingegriffen.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Klima/Luft

Trotz Zunahme von Pkw-Fahrten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft erkennbar, da die Anzahl der Fahrten stark begrenzt ist. Die Fläche, die versiegelt werden kann, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. In Anbetracht der Umgebung des Änderungsbereiches und dem dörflichen Charakter ist mit einer niedrigen Grundflächenzahl und damit einhergehender niedriger Versiegelungsrate zu rechnen.¹³ Es können viele Freiflächen erhalten bleiben, die sich positiv auf das (Klein-)Klima auswirken, da unbebaute Freiflächen von Wohngrundstücken entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild verändert sich durch Überbauung der Weide. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da die Freiflächen der späteren Wohngrundstücke gärtnerisch anzulegen sind und die Höhe der neuen Gebäude auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt wird. Die Vielfalt wird durch die Darstellung einer Grünfläche am Nordrand des Änderungsbereichs erhöht. Die Eigenart wird durch die geplante Anlage einer Obstwiese¹⁴ im Nordwesten des Änderungsbereichs, als Ausgleich für den Verlust einer ortsnahen Weide kompensiert. Die Eigenart und auch die Schönheit bleiben dadurch erhalten.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Kultur-/Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Änderungsbereich vorhanden sind und die Bereiche, in denen sich Sachgüter befinden, nicht wesentlich verändert werden, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erkennen.

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen finden statt zwischen den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Landschaft sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. So wirken sich Anpflanzungen am Rande der Änderungsfläche nicht nur auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere aus, da diesen neue Lebensräume angeboten werden, sondern auch auf das Landschaftsbild in der Form, dass ein weicherer Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft hergestellt werden kann. Grundsätzlich wirkt sich eine Reduzierung der Versiegelung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Pflanzen und Tiere aus. Eine erhöhte Versickerungsrate wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Boden sowie auf das Schutzgut Wasser aus.

Weitere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

12.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für die Wohnbauflächendarstellung wurde ein Bereich gewählt, der die Ortschaft Schillerslage abrundet. Es wird keine Ausdehnung in die freie Landschaft vorbereitet. Durch umfangreiche Eingrünungen nach Norden und kleinere Eingrünungsmaßnahmen nach Os-

¹³ Vgl. Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ Vorentwurf.

¹⁴ Ebenda.

ten, Süden und Westen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vermindert werden. Zugleich wird mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ ein positiver Beitrag für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere geleistet. Durch die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden.

12.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird in der dargestellten Grünfläche eine konkrete Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Die Lage der Fläche wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert, um die Fläche für die bauliche Nutzung eindeutig zu begrenzen und um eine Ortsrandeingrünung vorzubereiten.

12.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen mutmaßlich weiterhin als Pferdeweide (Intensivgrünland) und landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt werden. Die Nachfrage Einheimischer nach Wohnbauland würde fortbestehen.

12.5 Standortalternativen und Begründung der Auswahl

Flächen, die genauso gut geeignet sind, eine kleine Wohnbaulandentwicklung in Schillerslage vorzubereiten, bestehen nicht. Im Osten grenzt an Schillerslage ein Landschaftsschutzgebiet. Bereiche westlich und nordwestlich der Ortslage Schillerslage scheiden aufgrund der Nähe zur B 3 und den damit einhergehenden Lärmeinwirkungen aus. Flächen südlich und südwestlich von Schillerslage sollten aufgrund der Hechtgrabenniederung sowie der Tatsache, dass sich hier ein Großteil der alten Dorfstruktur erhalten hat, ebenfalls nicht bebaut werden. Als einzige alternative Fläche, käme ein Bereich westlich der Straße „Rapsfeld“ bzw. nördlich des Baugebietes „Bergfeld“ in Frage. Allerdings würde hier eine Bebauung in die Landschaft auskragen. Als Abrundung eignet sich diese Fläche deshalb nicht. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Aspekte wurde der Fläche „Flachsfeld 2“ der Vorzug gegeben.

13 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

14 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Wohnbaufläche am Nordrand von Schillerslage vorbereitet werden. Hierdurch kann der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen aus der Ortschaft Rechnung getragen werden. Neben der Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen werden eine kleine Fläche als gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche dargestellt. Die Änderung von einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche bereitet das auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geplante Mischgebiet vor. Es soll damit ein verträgliches Nebeneinander eines bestehenden und in Zukunft fortgeführten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs und der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung erreicht werden. Mit der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Erst die verbindliche Bauleitplanung schafft Planungsrecht für eine Bebauung mit Wohngebäuden. Hierzu wird parallel der Bebauungsplan Nr. 4-05 „Flachsfeld 2“ aufgestellt. Da mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt gerechnet wird, wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kompensation“ dargestellt. Auf dieser Fläche kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden. Diese Fläche erstreckt sich am Nordrand der neuen Bauflä-

chen sowie im Nordwesten der Änderungsflächen und bildet zugleich einen Abschluss des Ortes nach Norden.

Teil 3: Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

15 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

16 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

17 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

18 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

19 Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zzt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Burgdorf die 39. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplanänderung ist die vorstehende Begründung beigefügt worden.

Burgdorf,

(LS)

(Ratsvorsitzender)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde am _____ ausgearbeitet von der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf.

Burgdorf,

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt

Stadtplanungsabteilung

(Baurat)

(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom _____ lag zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Die vorstehende Begründung in der Fassung vom _____ sowie die nachstehende zusammenfassende Erklärung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Burgdorf,

(Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung der 39. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Wird im Verfahrensverlauf ergänzt

Quellen

Dipl.-Ing. Architekt Desczyk, Hannover 1998: Dorferneuerung Schillerslage Bestandsaufnahme und Planungskonzept

Hrsg.: Landkreis Hannover, Hannover 1990: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover

Prof. Landzettel, Hannover 1986: Stadt Burgdorf: Gutachten zur Dorferneuerung für Schillerslage

Prof. Dipl.-Ing. Nagel, Hannover 1994: Stadt Burgdorf: Landschaftsplan der Stadt Burgdorf

Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, Hannover 2008: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Region Hannover, Hannover 2005: Regionales Raumordnungsprogramm 2005